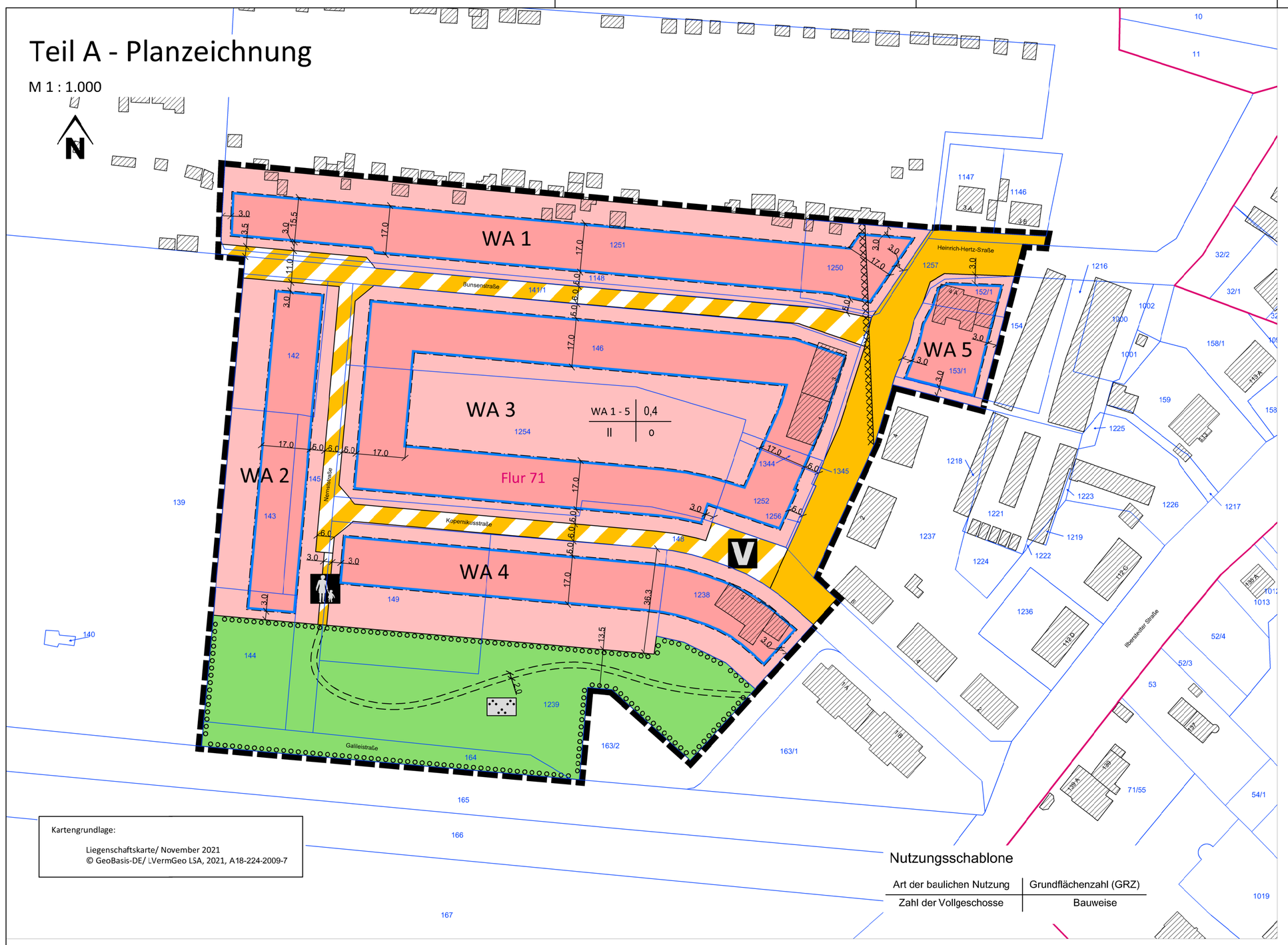
Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte/ November 2021
© GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2021, A18-224-2009-7

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3, des § 13a Abs. 1 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale), 28.02.2022 gez. i.V. Koller
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 27.08.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Salzlandkreises am 02.09.2020 erfolgt.

Bernburg (Saale), 28.02.2022 gez. i.V. Koller
Oberbürgermeister

2. Der vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) am 07.10.2021 gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 auf der Internetseite der Stadt Bernburg (Saale) und während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 13.10.2021 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), 28.02.2022 gez. i.V. Koller
Oberbürgermeister

3. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.02.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), 28.02.2022 gez. i.V. Koller
Oberbürgermeister

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 24.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom 24.02.2022 gebilligt.

Bernburg (Saale), 28.02.2022 gez. i.V. Koller
Oberbürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), 28.02.2022 gez. i.V. Koller
Oberbürgermeister

6. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.03.2022 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.03.2022 in Kraft getreten.

Bernburg (Saale), 03.03.2022 gez. Dr. Silvia Ristow
Oberbürgermeisterin

Teil B - Text

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Verkehrsfläche, durch die das Grundstück erschlossen ist, unzulässig.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Verkehrsflächen - ausgenommen Fußgängerbereich - unzulässig.

3. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

4. Mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zugunsten der Allgemeinheit ein Gehrecht mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 50% und höchstens 80% der Gesamtfläche mit Bäumen und Sträucher der folgenden Arten oder Sorten dieser Arten zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der auf die Errichtung des südlichen Straßenabschnitts folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Die verbleibende Fläche ist mit einer artenreichen Gras-Kräuter-Mischung einzusäen zu pflegen oder der Sukzession zu überlassen.
Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Berberis vulgaris	Berberitze
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus levigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Aesculus hippocastaneum	Kastanie	Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Malus sylvestris	Wildapfel	Rosa canina	Hundsrose
Prunus avium	Wildkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Tilia cordata	Winterlinde		

II Kennzeichnung

Bergbau

Der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH (ehemals european salt company GmbH & Co KG). Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die nördlich und südlich des Geltungsbereiches gelegenen Steinsalzbaufelder wurden bis Ende der 80er Jahre abgebaut und führen mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Geltungsbereich werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre maximale Gesamtsenkungen von 30 cm einstellen. Dies führt zu Schieflagewerten von 1 mm/m.
Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht im § 110 vor, das der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung zu tragen hat. So hält der Inhaber des Bergwerkseigentums es im Rahmen der Anpassung gemäß § 110 BBergG für erforderlich, dass Verbindungs- und Anbauten zur Vermeidung von Schäden aus ungleichen Setzungen durch ausreichend bemessene Dehnungsfugen getrennt werden. Weiterhin sind bei der Planung und Bauausführung die genannten Senkungen und Schieflagen zu beachten.

III Hinweise

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA wird darauf hingewiesen, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Kampfmittel

Im Bereich des Planabschnittes WA 1, WA 2, der Bunsenstraße und Teile der Nernststraße ist nach den Erkenntnissen der Belastungskarte 2018 eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen. Hier kann mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus diesem Grunde sollte eine Prüfung der betroffenen Flächen bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PIZD) beantragt werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 BauO LSA i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

Offene und lebende Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen sind im Vorgartenbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Geländeoberfläche der öffentlichen Straße am Standort der Einfriedung, zulässig, geschlossene Einfriedungen sind hier unzulässig. Als Vorgärten gelten die Gartenflächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gegenüber öffentlichen Straßen im Vorgartenbereich eine geschlossene Einfriedung errichtet oder errichten lässt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 als Höchstmaß	(§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Nr. 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
V	hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
	hier: Fußgängerbereich	

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Breite 2 m auf sich etwaig entwickelnden Trampelpfaden (kein Wegebau erforderlich)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen unter denen der Bergbau umgeht	(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

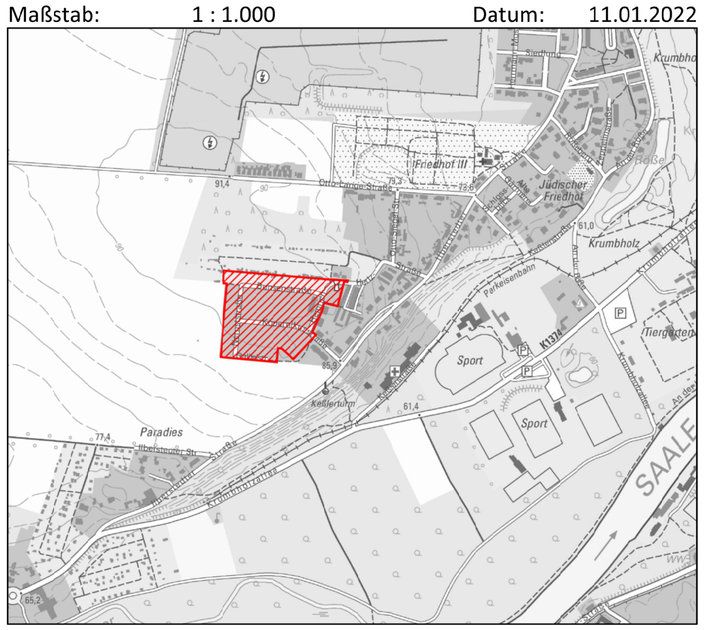
Bestandsangaben

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 1250 Flurstücksnummern
- Gebäude mit Hausnummern

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77
Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“
- mit örtlicher Bauvorschrift -

Verfahrensstand: Satzung
Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 11.01.2022



Kartengrundlage: Geobasisdaten (TK 10)/Juli 2019
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2019, A18-224-2009-7

PLANVERFASSER: **STADT BERNBURG (SAALE)**
Planungsamt
Schlossgartenstraße 16
06406 Bernburg (Saale)
E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de
Tel.: 03471 659-626
Fax.: 03471 622127

BERNBURG SAALESTADT IN ANHALT STADT PLANUNG