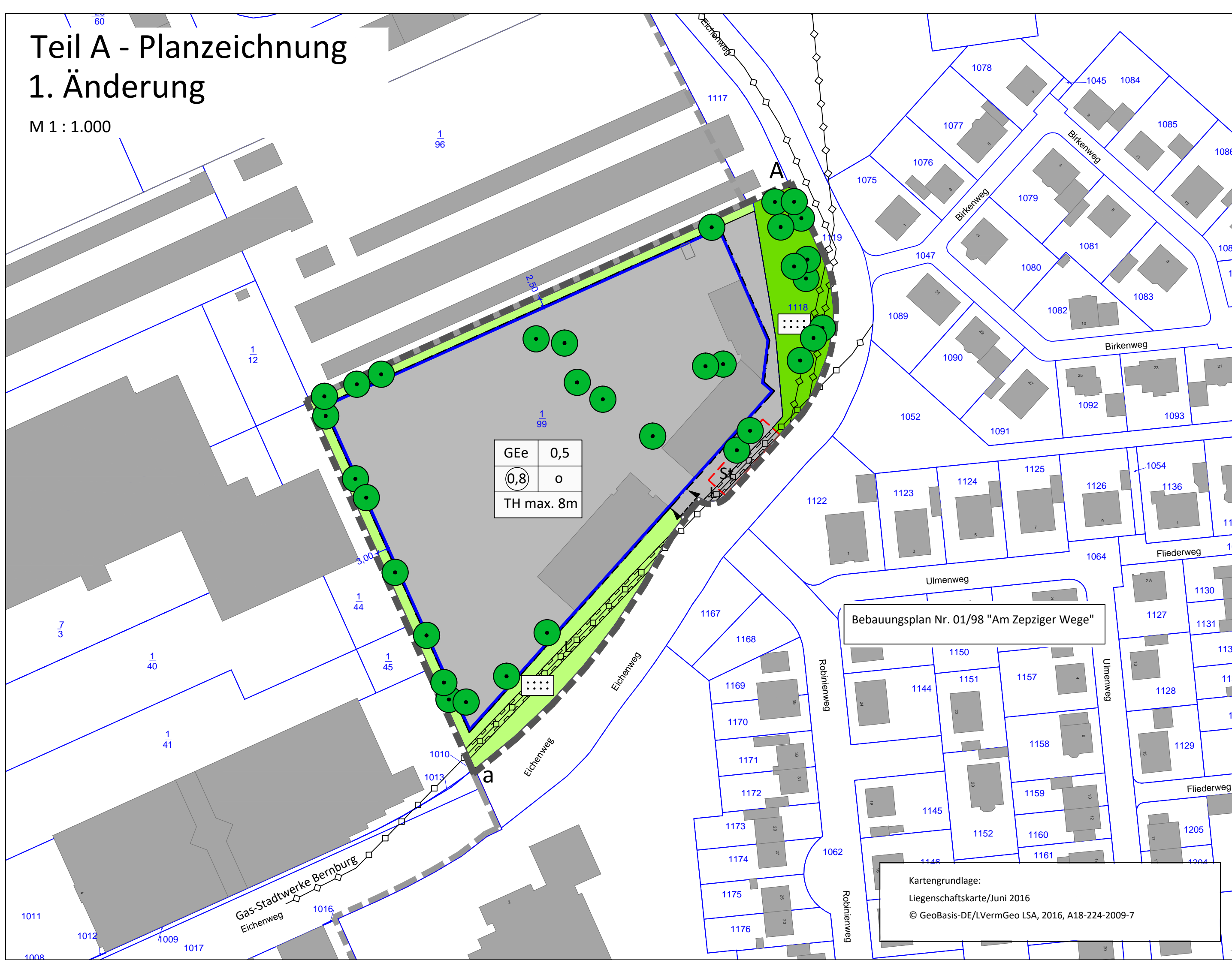


# Teil A - Planzeichnung

## 1. Änderung

M 1 : 1.000



GEE	0,5
0,8	o
TH	max. 8m

Bebauungsplan Nr. 01/98 "Am Zepziger Wege"

Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte/Juni 2016  
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2016, A18-224-2009-7

# Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

- Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vom 26.09.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt des Salzlandkreises am 09.10.2019 erfolgt. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... 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  
über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
  - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
  - Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der oben genannten Zeiten 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 ..... im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht worden.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
  - Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeister
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom ..... gebilligt.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin
  - Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... 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 ..... in Kraft getreten.  
Bernburg (Saale), .....  
Oberbürgermeisterin

## Planzeichenerklärung

<b>GEE</b>	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
1 2 3 4 5	Nutzungsschablone: 1 - Art der baulichen Nutzung 2 - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) 3 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) 4 - Bauweise (§ 22 BauNVO) / o - offen 5 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) / TH - Traufhöhe
<b>St</b>	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>St</b>	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) St - Zweckbestimmung Stellplätze
<b>St</b>	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
<b>a - A</b>	Einfahrtbereich Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt
<b>St</b>	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13) unterirdisch
<b>St</b>	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>St</b>	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
<b>St</b>	Zweckbestimmung Begleitgrün
<b>St</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) L = mit einem Leitungsrecht (Gas) zugunsten der Stadtwerke Bernburg (GmbH) zu belastende Fläche
<b>St</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
<b>St</b>	Erhaltung: Bäume
<b>St</b>	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans 01/98 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>St</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 01/98 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>St</b>	Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter vorhandene Grundstücksteilung Flurstücksnummer Vermessung Baugrenzen

## Teil B - Text

- Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE dient der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Es sind zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
  - Nicht zulässig sind: Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO). Des Weiteren nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
  - Für die Bebauung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird eine max. Traufhöhe von 8,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe gilt jeweils die höhenmäßig gemittelte Straßenbegrenzungslinie im Endausbau vor den zu betrachtenden Gebäuden. Der Sendeturm ist von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO).
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)
    - Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ dürfen zur Anlage je einer Zufahrt von der Verkehrsfläche mit einer jeweiligen Breite von bis zu 3,0 m zum jeweils anliegenden Baugrundstück unterbrochen werden, soweit diese Zufahrten einen Mindestabstand von 2,00 m zu den äußeren Rändern der Stämme der in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume einhalten.
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)
    - Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO und bauliche Anlagen (Stellplätze, Garagen u.a.) nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).
  - Grünflächen
    - Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
  - Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 04. April 2002 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 1/98 "Am Zepziger Wege" außer Kraft.

- Hinweis**
- Kampfmittel: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst umgehend zu verständigen.
  - Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders und streng geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse) eingehalten werden. Die ggf. erforderlichen Maßnahmen sind zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

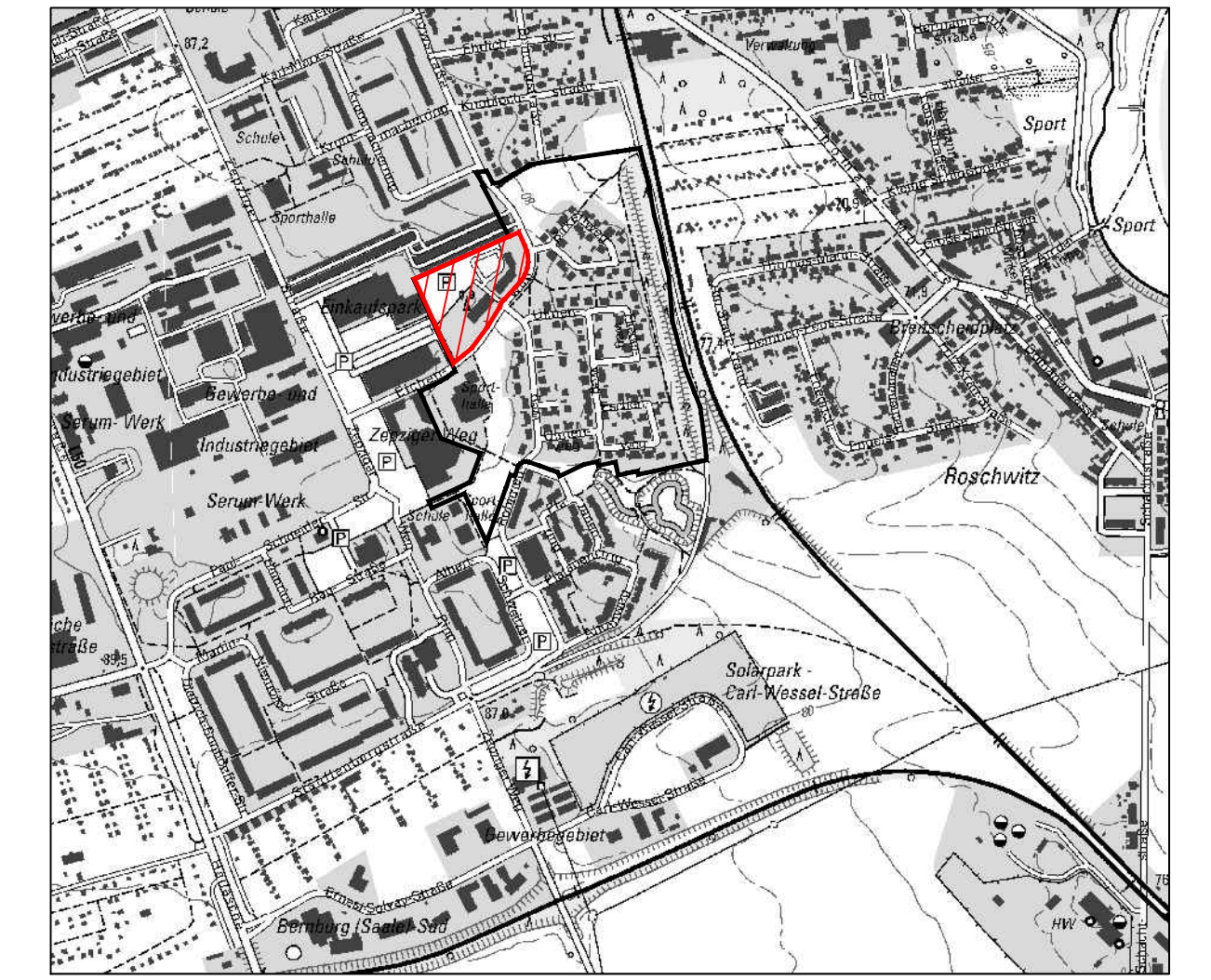
# Stadt Bernburg (Saale)

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1/98

### Kennwort: „Am Zepziger Wege“



Verfahrensstand: Entwurf  
Maßstab: 1 : 1.000  
Datum: 27.04.2022



Nachdruck genehmigt durch: Geobasisdaten/Juli 2015  
© GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015, 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 622-127

Stadt-Land-Brehm  
Planungsbüro für Stadt und Landschaft  
Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
E-Mail: info@stadt-land-brehm.de  
Tel.: 03375 52 357- 30  
Fax: 03375 52 357- 69

**BERNBURG**  
STATISTIK UND ANHALT  
PLANUNG