

Teil B - Text

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im Industriegebiet GI 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Im Industriegebiet GI 1 sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Großhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise können im Industriegebiet GI 1 für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen sowie Behälter Überschreitungen des gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 175 m ü. HN zugelassen werden.
- 1.4 Im Industriegebiet GI 1 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) je m² Grundstücksfläche die in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) je m² nicht überschreiten. Für das Industriegebiet GI 1 ist nachts eine richtungsabhängige Zusatzemission (ZE) in Höhe von 3 dB(A) je m² in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zulässig. Diese Zusatzemission ist auf einen immissionswirksamen Bereich von 100° mit der Hauptabstrahlrichtung Norden und eine in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundlinie durch den südlichsten Punkt der Baugrenze des Industriegebietes GI 1 beschränkt. Die zulässige Gesamtemission berechnet sich aus der Addition der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und der Zusatzemission.
- 1.5 Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl über die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 hinaus werden gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Das auf der Teilfläche des Industriegebiets GI 1, die nordwestlich der zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche liegt, anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei Planung, Bau und Betrieb der hierfür erforderlichen Versickerungsanlagen sind die Anforderungen des DWA-Arbeitsblattes 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in der jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten. Die Versickerungsanlagen sind so zu errichten, dass sedimentierbare Stoffe vor dem Eintritt in die Versickerungsanlagen zurückgehalten werden. Nordöstlich einer gedachten Linie durch die Punkte A (Rechtswert 4478741, Hochwert 5742294), B (Rechtswert 4479276, Hochwert 5742114) und C (Rechtswert 4479540, Hochwert 5741942) ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig.

- 2.2 Im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sind außerhalb von Gebäuden als künstliche Lichtquellen nur staubdichte Leuchten mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum zulässig.

3. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen den Wendeanlagen der beiden Stichstraßen wird auf einer Teilfläche des Industriegebietes GI 1 ein Leitungsrecht festgesetzt. Begünstigter ist der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Zietho" für eine Regenwasserleitung DN 1000, eine Schmutzwasserleitung DN 200 und eine Trinkwasserleitung DN 100. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 8,00 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Gebäude errichtet werden sowie keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind mit Ausnahme der Fläche des Absetzbeckens durch Einsaat von Landschaftsrasen als Rasenflächen auszubilden.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Rasenflächen in der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie in den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind extensiv zu pflegen. Die Versickerungsanlagen auf diesen Flächen sind vor Befahren und Beparken wirksam zu schützen.

II Kennzeichnung

Bergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 "Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde" zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergundwasserspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen European salt company GmbH & Co. KG (esco). Es handelt sich im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans um ein Baubeschränkungsgebiet im Sinne des § 107 BBergG. Im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist bisher kein Abbau erfolgt und auch künftig nicht vorgesehen. Abbaubedingte Senkungen sind im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans bisher nicht nachgewiesen und werden sich auch künftig nicht einstellen.

III Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Biotopschutz

Die Hecke entlang der Hauptbahnstrecke Köthen-Bernburg-Aschersleben ist gemäß § 37 Abs. 1 Nr. 7 NatSchG LSA ein besonders geschütztes Biotop. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind gemäß § 37 Abs. 1 Satz 1 NatSchG LSA verboten.

IV Hinweis

Erschütterungen

Bei den auf das festgesetzte Industriegebiet einwirkenden Erschütterungsimmissionen durch die Sprengungen zur Gewinnung von Kalkstein im Tagebau und die Sprengungen zur Gewinnung von Steinsalz im Tiefbau sowie durch die Verkehrerschütterungsimmissionen der Hauptbahnstrecke Köthen-Bernburg-Aschersleben und der A 14 handelt es sich um kurzzeitige Erschütterungen im Sinne der DIN 4150, Teil 3. Die Erschütterungsimmissionen wurden im Frühjahr 2002 gemessen. Durch Bewertung der Messergebnisse und prognostische Berechnungen auf der Grundlage der DIN 4150, Teil 1 bis 3, wurde nachgewiesen, dass weder eine Überschreitung noch eine große Annäherung an die Anhaltswerte zur Beurteilung der Wirkung von kurzzeitigen Erschütterungen auf Bauwerke der DIN 4150, Teil 3, Tabelle 1, erfolgt. Nach diesen Erkenntnissen ist keine Einschränkung der Bebauung abzuleiten, wenn nicht besondere Anforderungen geltend gemacht werden. Es tritt weder eine Schädigung der künftigen Bausubstanz noch eine unzumutbare Belästigung der Menschen in den Gebäuden auf (DIN 4150, Teil 2). Schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen lassen sich nicht erkennen. Ändern sich die Bohr- und Sprengtechniken in den Gewinnungsgebieten, ist eine Wiederholungsmessung unter den neuen Bedingungen empfehlenswert. Für die kommenden Jahre, insbesondere bei der Annäherung des Kalksteintagebaus an die festgesetzten Industriegebiete, wird empfohlen, Erschütterungsmessungen zur Kontrolle und zur Bestätigung der Prognose durchzuführen. Die Bedingungen des Untergrundes im Bereich des Bergwerkseigentums 902/92 "Bernburg-West" sind im Vergleich zu denen im Umfeld des vorhandenen Tagebaus nicht gleichwertig, sondern eher günstiger.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GI	Industriegebiet GI	(§ 9 BauNVO)
----	--------------------	--------------

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
BMZ 10,0	Baumassenzahl, z.B. 10,0	(§ 21 Abs. 1 BauNVO)
OK 135 m über HN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante, z.B. 135 m über HN	(§ 18 BauNVO)

3. Baugrenzen

	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	-----------	----------------------

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsgrün	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung

	Flächen für die Abwasserbeseitigung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
--	-------------------------------------	---------------------------

6. Versorgungs- und Abwasserleitungen

	Unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
--	--------------	---------------------------

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Erhaltung von Sträuchern	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
--	--------------------------	--------------------

8. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans	
	Grenze des übrigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Nutzungsschablone

Art des Baugebietes (GI)	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK)
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
-	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) in dB(A) m ² tags/nachts

Bestandsangaben

	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
273	Flurstücksnummer
BG	Punkte lt. Festsetzung 2.1

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und 8 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), hat der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 57, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans vom 02.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) am 02.03.2006 erfolgt. Hierbei wurde angegeben, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

3. Die Entwürfe der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.03.2006 bis zum 24.03.2006 während folgender Zeiten

Montag bis Freitag	9.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag	14.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 16.00 Uhr

nach § 13 Abs. 2 Nr. 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, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am 02.03.2006 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) bekannt gemacht worden.

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

4. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.05.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

6. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 04.05.2006 vom Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Bernburg (Saale) vom 04.05.2006 gebilligt.

Bernburg (Saale), 08.05.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

7. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.08.2006 Az.: 204-21102-57-2.Ä/BBG/006 erteilt.

Magdeburg, 01.08.2006
gez. i.A. Kaftan
Landesverwaltungsamt

8. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bernburg (Saale), 07.08.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der die 2. vereinfachte Änderung des Plans auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Bernburg (Saale) 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 07.09.2006 in Kraft getreten.

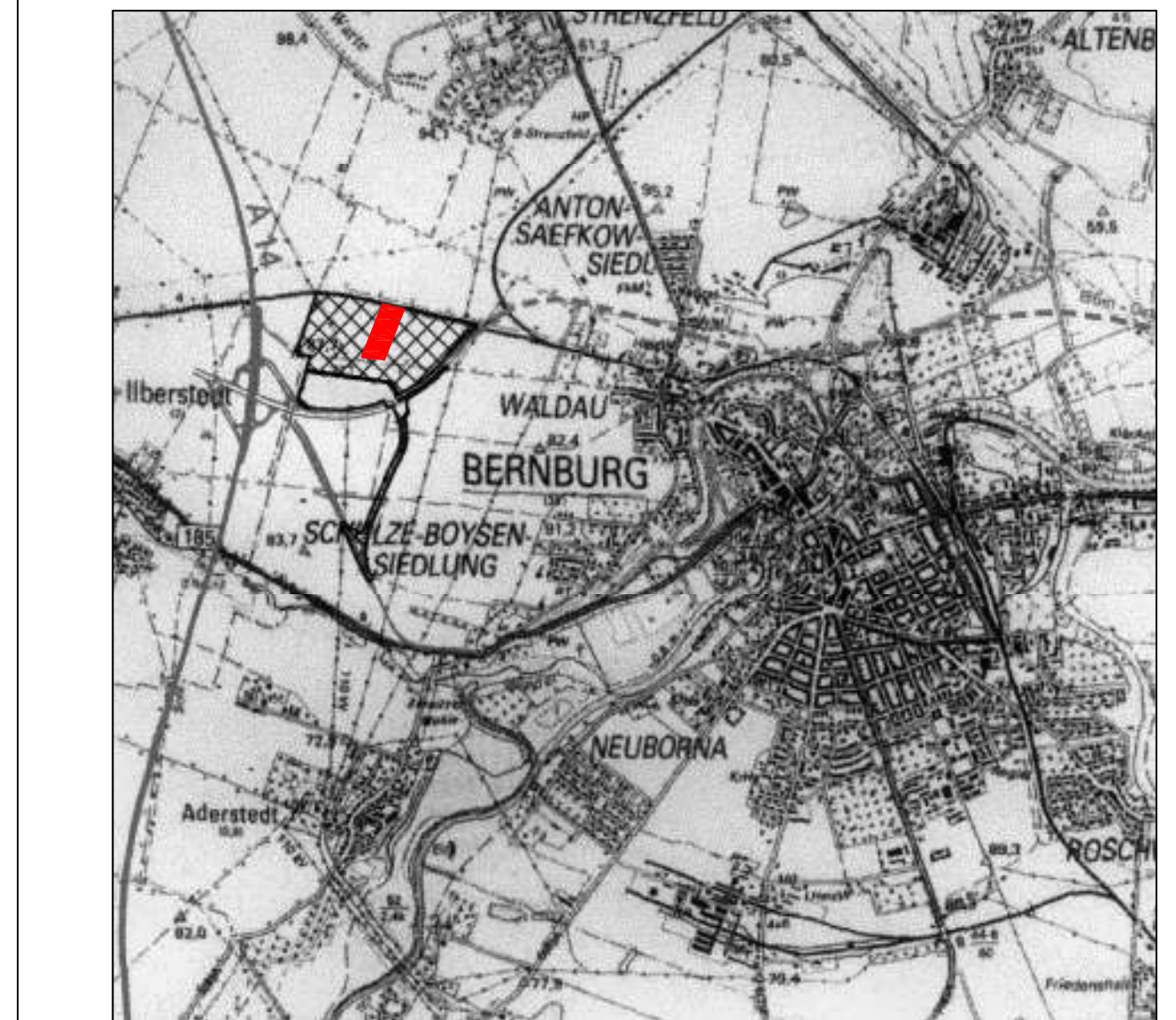
Bernburg (Saale), 08.09.2006
gez. Rieche
Oberbürgermeister

Stadt Bernburg (Saale)

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 "Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West an der A 14, Baufeld I"

Maßstab: 1 : 2.500

Satzung (Stand: 31.03.2006)



Kartengrundlage:	Auszug aus Top. Karte TK 50 (K) M 1 : 50.000 Blatt Landkreis Bernburg
Herausgeber:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Halle/S.
Vervielfältigungsurlaubis erteilt am:	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Halle/S. 18.07.2005
Aktenzeichen:	Gen.-Nr. LVermGeo/A9-872-2005-07

Planverfasser: **BAUMEISTER INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 5i, 06406 Bernburg
Tel.: 03471 / 313556 Fax: 03471 / 313585
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow, Stadtplaner AK /LSA 1393-99-3-d