

TEIL B

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Bauordnung (BauVO) der Stadt Bernburg vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 22.04.2005 (BGBl. I S. 67)
3. Bauteilnachweise (BauNA) in der Fassung vom 26.02.2002 (BGBl. I S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 22.04.2005 (BGBl. I S. 67)
4. Baurechtsplan (BRP) der Stadt Bernburg vom 16.12.2004 (BGBl. I S. 317)
5. Gesetz über den Landesentwicklungplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 24), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.2005 (GVBl. LSA S. 150)
6. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 20.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 796, 801)
7. Flurschlichtungsverordnung 1990 (FlurV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 86)
8. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungszonen Altsiedlerhof-Völkering-Berchelsbach vom 07.11.2005
9. Wasserschutzgesetz (WassSchG) vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S. 248)

I Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im Mischgebiet sind Versammlungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht zulässig.
1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in sehr eingeschränkten Gewerbegebieten GE 5 sind Versammlungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht zulässig.
1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in sehr eingeschränkten Gewerbegebieten GE 5 sind Versammlungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht zulässig.
1.4 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauVO nicht zulässig.
1.5 In den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Wohnungen für Auflicht- und Betriebszwecke sowie gewerbliche Dienstleistungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO) und im öffentlichen Interesse stehende Dienstleistungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht zulässig.
1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in sehr eingeschränkten Gewerbegebieten GE 5 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 sind Versammlungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 BauVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Der Bezugspunkt für das Höhenmaß der Objekte (OK) baulicher Anlagen im Mischgebiet MI, in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 und in sehr eingeschränkten Gewerbegebieten GE 5 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 ist der mittlere Höhenwert der Geländeoberfläche im Bereich der Mitte der jeweiligen baulichen Anlage.
2.2 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 gemäß § 10 Abs. 6 BauVO für Schornsteine, Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen Überschreitungen des Höhenmaßes zulässig sein.
2.3 Weitere Überschreitungen des zulässigen Grundhöhenwertes über die festgesetzten Grundhöhenwerte sind zulässig, wenn sie zur Erreichung der Zweckbestimmung der baulichen Anlage erforderlich sind.
3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen richtet sich nach dem baulichen Zweck der Anlage. Die Verkehrsflächen sind im Bereich der Fläche für die Feuerwehr vom nördlichen Rand des Geländebereichs bis zum nördlichen Rand des auf einer Teilfläche des Flurstücks 2913 der Flur 12 festgesetzten Geh- und Fahrstreifen zu errichten.
5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Auf mit Geh- und Fahrstreifen zu belastenden Teilflächen des Flurstücks 47 der Flur 12 sind nur Wassergräben oder geplannte Bepflanzungen zulässig.
5.2 Auf mit Geh- und Fahrstreifen zu belastenden Teilflächen des Flurstücks 2913 der Flur 12 sowie der Flurstücke 47 und 48 der Flur 12 sind nur Wassergräben oder geplannte Bepflanzungen zulässig.
6. Mit Geh- und Fahrstreifen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.1 Auf den Flächen des Flurstücks 47 der Flur 12 sind Geh- und Fahrstreifen zugunsten der Freizeitanlagen des Flurstücks 2913 der Flur 12 zulässig.
6.2 Auf den Flächen des Flurstücks 47 der Flur 12 sind Geh- und Fahrstreifen zugunsten der Freizeitanlagen des Flurstücks 2913 der Flur 12 zulässig.
7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
7.1 Die vorhandenen Bäume mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Wassergräben sind zu erhalten und soweit es die Erhaltung der Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen angeht, sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten.
7.2 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten.
II Kennzeichnung
Bei dem gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen, deren Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten sind, handelt es sich um die im Geltungsbereich geltende Teilfläche der Altverordnungszone Nr. 1308 (Lager).
III Nachrichtliche Übernahmen
1. Naturschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Saale", das mit Datum vom 22.12.1989 vom Landkreis Bernburg verordnet wurde (Anlage 10 für den Landkreis Bernburg Nr. 306 S. 2).
Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark "Unteres Salsetal", der durch die Verordnung vom 27.10.2005 (GVBl. LSA S. 808) festgesetzt wurde.
Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um eine Schutzweisse im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVO LSA.
2. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Das nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet der Saale ist nach § 9 Abs. 1 WVG LSA für den schützenden Aufbau des Hochwassers und die damit erforderliche Wasserretention festzusetzen. Natürliche Überschwemmungsgebiete sind als solche zu erhalten. Die natürliche Wasserretention ist zu sichern sowie durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen und zu erhalten.
3. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Bei dem als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommener Denkmal handelt es sich um ein ehemaliges Bahnhofsgebäude, einem Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.
IV Hinweise
1. Gewässerstreifen
Die Geländeerhebung der Saale als Gewässer erster Ordnung ist in einer Breite von zehn Metern beidseitig der Saale festzusetzen. Die Breite ist außerhalb von der Schutzweisse des Gewässers zu messen.
2. Wassergrenzstreifen
Wassergrenzstreifen sind nach § 94 Abs. 2 WVG LSA festzusetzen.
3. Anbauflächen
Anbauflächen sind nach § 94 Abs. 2 WVG LSA festzusetzen.
4. Nicht-standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.
2. Richtungsstreifen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Richtungsstreifen. Die Richtungsstreifen haben eine Breite von jeweils 100 m.

PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet, etc.

2. Maß der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Geschosszahl, Grundflächenzahl, etc.

3. Baugrenzen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Baugrenze, etc.

4. Verkehrsflächen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Verkehrsfläche, etc.

5. Grünflächen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Grünfläche, etc.

6. Flächen für den Hochwasserabfluss und die Regelung des Wasserabflusses

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Hochwasserabfluss, etc.

7. Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Bodenschutz, etc.

8. Denkmalschutz

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Denkmal, etc.

9. Sonstige Planzeichen

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Flächen für Stellplätze, etc.

10. Grenzlinie

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Grenzlinie, etc.

11. Nutzungsabweichung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Nutzungsabweichung, etc.

12. Bestandsangaben

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Bestandsangaben, etc.

13. Nutzungsabweichung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Nutzungsabweichung, etc.

14. Bestandsangaben

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Bestandsangaben, etc.

15. Bestandsangaben

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Bestandsangaben, etc.

16. Bestandsangaben

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes Bestandsangaben, etc.

Verfahrensvermerke

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ist die Bauleistungsplanung (BauLP) der Stadt Bernburg (Saale) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 22.04.2005 (BGBl. I S. 67) mit dem durch den Rat der Stadt Bernburg am 14.08.2002 gefassten Beschluss in der Sitzung und die Begründung beschlossen.

1. Aufstufung der Aufstellungsbeschlüsse vom 14.08.2002. Die erlassene Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Schaukästen der Stadt Altsiedlerhof (Saale) vom 22.04.2004 bis zum 01.05.2004 öffentlich ausgestellt worden.

2. Die fachliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 9 Abs. 1 BauGB ist als Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Äußerung und Einbringung am 02.05.2004 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung beabsichtigten und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme verpflichtet worden.

4. Der Stadtrat der Stadt Altsiedlerhof hat am 14.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sind am 14.02.2007 öffentlich ausgestellt. In den Textlichen Festsetzungen sind die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 14.02.2007 festgehalten.

6. Der Stadtrat der Stadt Altsiedlerhof (Saale) hat die abgeänderten Bebauungspläne der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.04.2007 geprüft. Das Ergebnis ist in der Begründung festgehalten.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist am 11.04.2007 öffentlich ausgestellt. In den Textlichen Festsetzungen sind die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 14.02.2007 festgehalten.

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsgemäßen Beschluss des Stadtrates der Stadt Altsiedlerhof (Saale) vom 28.07.2007 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 14.02.2007 sind in der Begründung festgehalten.

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsgemäßen Beschluss des Stadtrates der Stadt Altsiedlerhof (Saale) vom 28.07.2007 erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 14.02.2007 sind in der Begründung festgehalten.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), ist am 11.04.2007 öffentlich ausgestellt. In den Textlichen Festsetzungen sind die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 14.02.2007 festgehalten.

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 11.04.2007 im Amtsbüro der Verwaltungsgemeinschaft "Saale-Verderb" bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Genehmigung der Verletzung von Entschädigungsansprüchen (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Stellungnahme ist am 11.04.2007 im Amtsbüro der Verwaltungsgemeinschaft "Saale-Verderb" bekannt gegeben worden.

Kennzeichnungslegende des Bebauungsplans:
Grundfläche: Altsiedlerhof (Saale)
Planzeichnung: 1:1000
Maßstab: Planzeichnung: 1:1000
Verfahrensvermerk: 25.10.2006
Landschaftsplanung: 25.10.2006
Stadt Bernburg: 25.10.2006
Anlage: 1:1000000
Kein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte!

BEBAUUNGSPLAN NR. 8
"Neue Saalemühle"
der Stadt Altsiedlerhof (Saale)
Fassung für die Genehmigung, Stand: 31.07.2007 M 1 : 1.000
BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO G&H
BERNBURG
Steinstraße 31
06408 Bernburg
Tel. 0347/31 35 56
Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
Dipl.-Ing. (FH) Jens Kriebel
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c