

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / August 2019
 © LVermGeo LSA (www.lvvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18-250-2009-7
 384/61

Textliche Festsetzungen

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

- 1.1 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ SO 1 und SO 2 sind zulässig:
1. Lebensmittelmärkte mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m²
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. Stellplätze und Zufahrten
 4. Einfriedungen
 5. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

- 1.2 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ SO 1 und SO 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006)¹ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Ausgehend von dem Referenzpunkt erhöhen sich für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B die Emissionskontingente L_{EK,tags} bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente L_{EK,zus}. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor i (i = A bis E) L_{EK,i} durch L_{EK,i} + L_{EK,zus,i} zu ersetzen ist.

¹ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Könnern während der Dienststunden eingesehen werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_{Tag} und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Richtungssektor i	von	bis	L _{EK,Tag,zus} in dB (A)	L _{EK,Nacht,zus} in dB (A)
A	146,0	90,5	4	3
B	90,5	146,0	2	0

0° ist Norden, Uhrzeigersinn

Referenzpunkt (Rechtswert: 691546; Hochwert: 5728684)
 Koordinatensystem: amtliches Bezugssystem für Sachsen-Anhalt ETRS89/UTM32

- 1.3 Im Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

- 1.4 Im Mischgebiet MI sind auf dem Flurstück 18/6 der Flur 4 Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Höhenlage der Fahrbahnachse der Bernburger Straße auf Höhe der Mitte der jeweiligen Anlage.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Auf Teilflächen des Sondergebiets SO 2 wird beiderseits einer 15 kV-Freileitung ein Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mlnetz Strom) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

- 4.2 Auf Teilflächen des Mischgebiets MI wird beiderseits einer Freileitung und eines Stromkabels ein Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mlnetz Strom) festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen haben eine Gesamtbreite von 5,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Für Wohngebäude im Mischgebiet MI wird für die Außenwände an der westlichen Gebäudesite von Räumen, die nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Ausgabe November 1989) schutzwürdig sind, die resultierenden Schalldämm-Maße R_{w,ges} für Wohnräume von 40 dB für das Erdgeschoss und von 45 dB für darüber liegende Geschosse sowie für Büroräume von 35 dB für das Erdgeschoss und von 40 dB für darüber liegende Geschosse festgesetzt, die bei Umbau, Errichtung oder Neubau einzuhalten sind.

- 5.2 Im Mischgebiet MI ist die Errichtung neuer Außenwohnbereiche im Sinne der Nr. 49 der "Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes" (VLärmSchR 97) wie Terrassen nicht zulässig.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die an die Bahnanlagen (Flurstücke 1/17 und 1/18 der Flur 4) angrenzen, ist das nach den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans anzupflanzende Gebüsch zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist ein waagerechter Mindestabstand für Bäume von 14 m und für Sträucher von 9 m zur Gleismitte des südlichsten benachbarten Gleises einzuhalten. Bei der Anpflanzung ist ein waagerechter Mindestabstand für Bäume und Sträucher auf dem Flurstück 163/18 der Flur 4 zu der 15 kV-Freileitung der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (Mlnetz Strom) von 2,5 m einzuhalten. Innerhalb des Leitungsrechtes beiderseits eines Regenwasserkanals zugunsten des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für die Anpflanzung der Bäume und Sträucher sind Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:	(Acer platanoides)
Spitzahorn	(Acer pseudoplatanus)
Bergahorn	(Fraxinus excelsior)
Esche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus petraea)
Traubeneiche	(Tilia cordata)
Winterlinde	(Betula pendula)
Sandbirke	

Bäume II. Ordnung:	(Acer campestre)
Feld-Ahorn	(Carpinus betulus)
Hainbuche	(Prunus avium)
Vogel-Kirsche	

Sträucher:	(Cornus sanguinea)
Roter Hartriegel	(Corylus avellana)
Hasel	(Crataegus monogyna)
Eingriffeliger Weißdorn	(Euonymus europaeus)
Pfaffenhüchchen	(Ligustrum vulgare)
Liguster	(Lonicera xylosteum)
Gemeine Heckenkirsche	(Sambucus nigra)
Schwarzer Holunder	(Salix caprea)
Sal-Weide	(Salix purpurea)
Purpur-Weide	(Viburnum opulus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum lantana)
Wolliger Schneeball	(Prunus spinosa)
Schlehe	(Rosa canina)
Hunds-Rose	

Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

	Mischgebiet MI	(§ 6 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet SO	(§ 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
	Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel	

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8	Grundflächenzahl, z.B. 0,8	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
	Geschossflächenzahl, z.B. 1,6	(§ 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	(§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK Oberkante	Höhe baulicher Anlagen, Höchstmaß für	(§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise	(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung

	oberirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	unterirdisch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5. Grünflächen

	private Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	

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

	Erhaltung von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des übrigen räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2 „Bernburger Straße“	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Richtungssektor für die Zusatzkontingente	(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Geschossflächenzahl
Lärmemissionskontingent L _{EK} in dB(A) je m ² tags/nachts	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für die Oberkante (OK) in m über NN

Bestandsangaben

	Flurgrenzen		Gebäudebestand mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze		Baum
1018	Flurstücksnummer	86.25	Höhenangaben

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) hat der Stadtrat der Stadt Könnern diese 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 30.11.2017. Der Beschluss wurde am 08.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

2. Der vom Stadtrat der Stadt Könnern am 25.03.2020 gebilligte Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 16.07.2020 nach § 3 Abs. 1 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

3. Der vom Stadtrat der Stadt Könnern am 27.01.2021 gebilligte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit seiner Begründung hat in der Zeit vom 15.02.2021 bis zum 17.03.2021 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, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Könnern hat die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 und § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____, 2024 sowie am ____, 2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ____, 2024 vom Stadtrat der Stadt Könnern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluss gebilligt.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

7. 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 ____, 2024 ortsüblich 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 ____, 2024 in Kraft getreten.

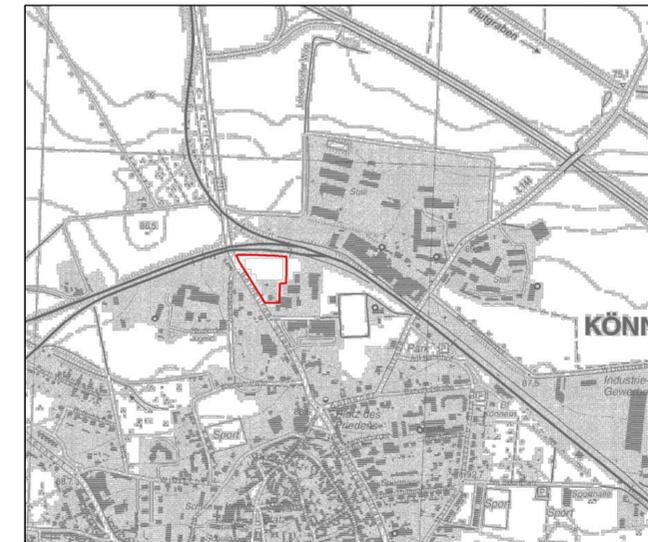
Könnern, ____, ____, ____, Bürgermeister

Stadt Könnern



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 Kennwort: „Bernburger Straße“

Verfahrensstand: Fassung für den Satzungsbeschluss
 Maßstab: 1 : 1.000 Datum: 17.06.2024



Kartengrundlage: Geobasisdaten/Juni 2005
 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, A7-844-2005-07

baumeister
 Ingenieurbüro gmbh bernburg
 planung und beratung

steinstraße 3i
 06406 bernburg
 fon 03471 - 313 556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
 Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d
 Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebijeb
 Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
 Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Städtischer Tiefbau
 Verkehrsanlagen
 Freianlagen
 Bauleitplanung