

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.
Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche ist nur zulässig, wenn die Befestigung der in Anspruch genommenen Grundfläche in versickerungsöffner Bauweise erfolgt.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude (TH) mit 10,0 m festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt für geneigte Dächer > 5° das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche Dachhaut.
Als Traufhöhe gilt für Flachdächer < 5° das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der Parchauer Chaussee in Verlängerung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Der Höhenbezugspunkt wird zeichnerisch festgesetzt.

§ 2 (3) Zusätzlich dazu wird die Geschossigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 500m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm geschlossene einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, in einer Breite von mind. 3 m, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher ca. 2 m).

§ 4 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:
 Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
 Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.
 Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

Teil C Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**
Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Die Anzeige hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land zu erfolgen. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.
- Funde von Kampfmitteln**
Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.
- Belange des Artenschutzes**
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.
Bei Rückbaumaßnahmen sind Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.
- Grünordnerische Belange**
Zur Verwendung kommenden Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen.
- Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- Planunterlage**
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.
- Immissionsschutzrechtliche Belange**
Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Parchauer Chaussee) und Schienenlärm (Bahnstrecke Magdeburg-Berlin). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Straßenverkehr und für Schienenverkehr werden an den geplanten Baugrenzen für allgemeine Wohngebiete jeweils im Tages- und im Nachtzeitraum wie folgt überschritten:

tags	55 db(A)	nachts	45 db(A)
Schallimmissionsprognose Schienenlärm			
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose	≤ 57 db(A)	≤ 55 db(A)	
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Straßenlärm	≤ 63 db(A)	≤ 55 db(A)	

Ausführungen dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan Pkt.9 sowie der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.
Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Anlage 9 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 3 der Begründung) ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von diesen Vorgaben kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Planzeichenerklärung § 2 Abs. 4 und 5 PlanZV

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
Baugrenze
- VERKEHRSLÄRM**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Höhenbezugspunkt
informelle Darstellung der Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) (siehe Pkt. 7 Teil, C Hinweise)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
HP Höhenbezugspunkt

Verfahrensvermerke

- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes**
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.12.2019 die Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg beschlossen. Die Aufstellung wurde am 17.12.2019 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister
- Beteiligung Raumordnung und Landesplanung**
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 beteiligt worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister
- Abstimmung benachbarter Gemeinden**
Die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister
- Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (Planvorentwurf und Begründung mit Umweltbericht und Anlagen) in der Stadtverwaltung Burg sowie durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Burg in der Zeit vom 07.07.2020 bis 22.07.2020 während folgender Zeiten:

Montag	8.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 17.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 24. Jahrgang, Nr. 19 am 29.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 01.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht und Anlagen sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 während folgender Zeiten:

Montag	8.00 - 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 - 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 17.00 Uhr
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Burg öffentlich ausgelegt und sind im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Burg für jedermann einsehbar gewesen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg und den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 24. Jahrgang, Nr. 31 am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.2021 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 04.03.2021 gebilligt.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

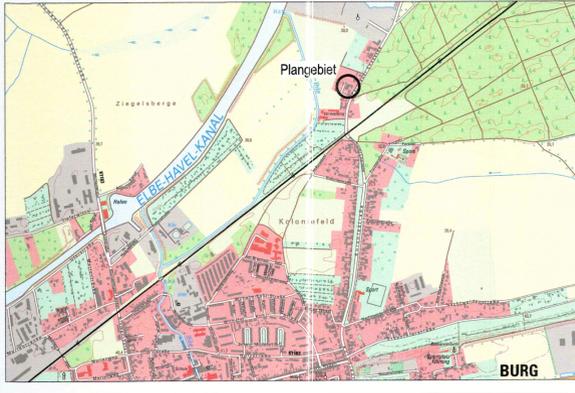
Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Burg, den 16. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 25. Jahrgang, Nummer 12, vom 19.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg ist am 19.03.2021 in Kraft getreten.
Burg, den 22. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 04.03.2021 auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.6.2014), die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg, mit öffentlicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 25. Jahrgang, Nummer 12, vom 19.03.2021 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Teil B textliche Festsetzungen §§ 1 - 4
Burg, den 22. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister

- Bestätigung nach Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**
Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA), wird hiermit bestätigt, dass bei der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof“ an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg keine Mitglieder des Stadtrates der Stadt Burg berätend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar Vorteil oder Nachteil bringt.
Burg, den 22. MRZ. 2021 (Datum) Rehbaum Bürgermeister
- Rechtsgrundlagen**
Der Bebauungsplan Nr. 112 wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:
 - Baugesetzbuch (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) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66)
 - Hauptsatzung der Stadt Burg in der aktuellen Fassung aufgestellt.

Übersichtskarte



ohne Maßstab
Vervielfältigungslaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 01.11.2019
Aktzeichen: G01 - 5010848 - 2014 - 5

Stadt Burg
Fassung: Satzung
Stand: Dezember 2020

Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIßNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9,
99734 Nordhausen
Telefon: 0361199019
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Maßstab: 1:1.000