



**Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Hinweis: Die Änderungen (in Schrägschrift vermerkt) gelten nur innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung**

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
 (1) Gemäß §11 Abs.2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Sondergebieten allgemein folgende Einrichtungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warensortimenten:  
**Betwaren und Matratzen:** Maschinen und Werkzeuge; Fußbodenbeläge und Teppiche; Baustoffe und Bauelemente; (soweit anderweitig nicht genannt)  
**Metallwaren, (Eisenwaren und Beschläge);**  
**Elektroinstallationsmaterial;**  
**Anstrichmittel und Tapeten;**  
**Fleisen;**  
 Gartenbedarf und Gartengeräte; Gartenmöbel und Polsterauflagen;  
**Kamine und Öfen;**  
 Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör; Wohnwagen, Wohnmobile und PKW-Anhänger; Kraftstoffe und Schmieröle;  
**gestrichen wurden die bisher zulässigen Sortimente:**  
**Elektrische Haushaltsgeräte, davon nur die Großgeräte, Büromaschinen, Computer und Standrechenmaschinen, Telekommunikationsausrüstungen, Fabrikator, Reinigungsmittel, Blumen;**  
**Sanitärbedarf;**  
**Sport- und Freizeitartikel (Surfbretter, Fitnessgeräte, Drachenflieger, Sportboote, etc.);**  
 Brennstoffe;  
 sonstige baumarktsspezifische Waren;  
**Erotikartikel**

- der Versorgung des Gebietes dienende Kioske bis 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,  
 - Schank- und Speisewirtschaften,  
 - Büros und Dienstleistungsbetriebe,  
 - Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
 - Einzelhandelsbetriebe mit Randsortimenten zu den vorstehend angeführten zulässigen Sortimenten bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche und maximal 100m<sup>2</sup>, auch wenn diese nicht in der vorstehenden Sortimentsliste aufgeführt sind. Soweit in Abs.2 der Umfang zulässiger Randsortimente für die Betriebe bereits konkret festgesetzt wurde, entfällt diese Möglichkeit  
 - Vergnügungststätten

(2) Gemäß §11 Abs.2 BauNVO wird festgesetzt, dass ergänzend zu den in Absatz 1 aufgeführten allgemein zulässigen Einrichtungen und Betrieben in den einzelnen Baugebieten unter Einhaltung folgender Flächenobergrenzen zulässig sind:  
**Pkt. 1 und 2. bleiben unverändert gültig**

3. im Sondergebiet 3:  
 - ein **Nahversorgungsdiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 880 m<sup>2</sup> und einem Anteil der Sortimente WG 201 - 215 (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren) an Gesamtsortiment von mindestens 70%, die verbleibenden 30% des Sortiments ohne Sortimentseinschränkung.**  
 - eine Fachmarktzeile mit den in Abs.1 aufgeführten Sortimenten, Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur bei einer geringfügigen Erweiterung vorhandener Betriebe zulässig.

4. im Sondergebiet 4:  
 - ein **Dienstleistungsbetrieb zur Wartung und Reparatur von KFZ - sonstige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Abs.1** ergänzend zu den in Abs.1 aufgeführten Sortimenten sind zulässig:  
 ein Tankstellenshop mit Reisebedarfsartikeln mit maximal 130 Quadratmeter Verkaufsfläche

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

(1) Gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB wird festgesetzt, daß je 50m<sup>2</sup> neuversiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 Zentimeter innerhalb des Plangebietes anzupflanzen ist.

(2) Gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, daß die in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzten zu erhaltenden Bäume dauerhaft und unverseht zu erhalten sind. Bei Abgängigkeit sind sie durch Baumanpflanzungen gleicher Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 Zentimeter zu ersetzen.

(3) Gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern der vorhandene Bewuchs dauerhaft und unverseht zu erhalten und bei Abgängigkeit durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen ist.

§3 bleibt unverändert gültig

**Hinweise**  
 In Ergänzung der vorgenannten Festsetzungen und der obenstehenden Planzeichnung ergeben folgende Hinweise:  
 Die Abfallentsorgung erfolgt durch das für die zentrale Abfallentsorgung durch den Landkreis Jerichower Land beauftragte Unternehmen. Die entstehenden Betriebe unterliegen dem Anschluß und Benutzungszwang.

Vorschlagsliste für Anpflanzungen:  
 Bäume (großkronig): Bergahorn (acer pseudoplatanus), Bergulme (ulmus glabra), Eberesche (sorbus aucuparia), Feldahorn (acer campestre), Feldulme (ulmus minor), Hainbuche (carpinus betulus), Stieleiche (quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata)  
 Bäume (klein- und mittelkronig): Wildapfel (malus sylvestris), Wildbirne (prunus praster), Baumhasel (corylus colurna), Kugelahorn (acer platanoideus "globosum")  
 Sträucher: Brombeere (rubus fruticosus), Faulbaum (frangula alnus), Haselnuß (corylus avellana), Hundrose (rosa canina), Johannisbeere (ribes nigrum), Kratzbeere (rubus caesius), Pfaffenhütchen (euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (lonicera xylosterium), Roter Hartriegel (cornus sanguinea), Sanddorn (hippophae rhamnoides), Schlehe (prunus spinosa), Schneeball (viburnum opulus), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna und oxyacantha)

**Verfahrensvermerke**

**Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes**  
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 02.03.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 beschlossen.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde**  
 Mit Schreiben vom 15.08.2006 wurde die obere Landesplanungsbehörde gem. §13 LPiG des Landes Sachsen - Anhalt beteiligt.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 22.08.2006 bis zum 06.09.2006 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

öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Inleburg, Niegripp, Parchau und Schartau", 10. Jahrgang, Nr. 29 am 14.08.2006 bekannt gemacht worden.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2006 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 09.11.2006 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung 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, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 23.11.2006 bis zum 29.12.2006 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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Inleburg, Niegripp, Parchau und Schartau", 10. Jahrgang, Nr. 46 am 16.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Erste Prüfung der Anregungen und Bedenken**  
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2007 geprüft. Der Entwurf wurde geändert und durch Beschluss des Stadtrates vom 26.04.2007 beschlossen und zur öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB bestimmt.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB**  
 Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 21.05.2007 bis zum 05.06.2007 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

erneut nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Inleburg, Niegripp, Parchau und Schartau", 11. Jahrgang, Nr. 22 am 14.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2007 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Prüfung der Anregungen und Bedenken**  
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2007 vom Stadtrat der Stadt Burg als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 27.09.2007 genehmigt.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Ausfertigung**  
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Inleburg, Niegripp, Parchau und Schartau", 11. Jahrgang, Nummer 57 vom 18.10.2007 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung ist am 18.10.2007 in Kraft getreten.

Burg, 23.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet "Burg-Center" an der Zibbeklebener Straße**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 27.09.2007 auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung die Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet "Burg-Center" an der Zibbeklebener Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Teil A:** Planzeichnung im Maßstab 1:1000  
**Teil B:** Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 3

Burg, 23.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

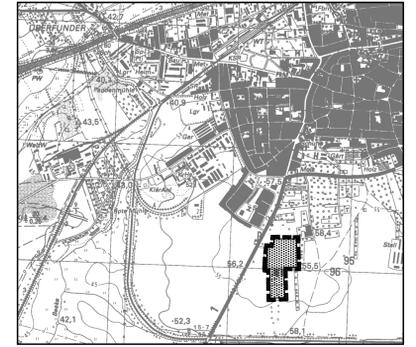
**Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt**  
 Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung der o.g. Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 für das Gebiet "Burg-Center" an der Zibbeklebener Straße keine Mitglieder des Stadtrates der Stadt Burg beratend 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 unmittelbarer Vorteil oder Nachteil bringt.

Burg, 12.10.2007 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

**Bauleitplanung der Stadt Burg**

**Bebauungsplan Nr.49  
 1. Änderung  
 "Burg-Center" an der  
 Zibbeklebener Straße**

Urschrift  
 Stand: Oktober 2007



Darstellung auf Grundlage der Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt, Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 12.01.2005 Erlaubnis Nr.: LVermGeo/AT - 405 - 2004 - 14

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irlieben, Tel. 039204/8941, Fax 039204/8944**

**Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)**

**I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**

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

Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (§11 Abs.3 BauNVO, §1 textliche Festsetzungen)

2. **Maß der baulichen Nutzung**

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

FH 12,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie

3. **Überbaubare Flächen**

--- Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

5. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

6. **sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen die mit Leitungsrechten für eine Fernwärmeversorgungsleitung zugunsten der Stadtwerke Burg zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen die mit Gehrechten für einen Fußweg zugunsten der Stadt Burg zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Planzeichnung (§9 Abs.7 BauGB)

**Nachrichtliche Übernahmen**

Fernwärmeversorgungsleitung oberirdisch