

## Textliche Festsetzungen Teil B

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung. Ihr räumlicher Geltungsbereich wird auf die Ergänzungsfläche ausgedehnt.

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Industriegebieten GI(E) Betriebe unzulässig sind, die aufgrund der durch sie verursachten Verunreinigungen der Luft, der Erschütterungen oder ihres Gefährdungspotentials nur in Industriegebieten zugelassen werden können.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Nutzungen und Betriebe) in den eingeschränkten Industriegebieten GI(E) und Gewerbegebieten GE nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L<sub>eq</sub> gemäß DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Das festgesetzte Emissionskontingent in dB(A)<sub>1m</sub> bezieht sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch Nutzungsgrenzlinie (Planzeichen 15.14, gem. PlanZV) abgegrenzten Teilflächen der Baugruben, die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind hierbei nicht mit zu berücksichtigen.

Für den im Übersichtsplan dargestellten Richtungssektor A rechtsdrehend zwischen 215° (Südwest zu Süd) und 60° (Nordost zu Ost) ausgehend vom Bezugspunkt P mit den Koordinaten 4488891 als Rechtswert und 5793592 als Hochwert (Gauß-Krüger-Koordinaten, Lagestatus 150), erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>eq</sub> um jeweils 5 dB(A)<sub>1m</sub> tags und nachts als Zusatzkontingente.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-1 Abschnitt 5.  
Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass bei bereits teilweise oder ganz bebauten gewerblichen Flächen die Emissionsbegrenzungen nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen heranzuziehen sind. Sonstige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen sind im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes zulässig, wenn der Stand der Lärminderungsmaßnahmen nachgewiesen und dem Verbesserungsgebot genügt wird.

(3) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt. Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup>.

(4) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläuten im Plangebiet unzulässig sind.

(5) Gemäß § 16 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Plan Teil A festgesetzten Obergrenzen für Firsthöhen ausnahmsweise bei baulichen Anlagen überschritten werden dürfen, deren Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

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

(1) Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen vollflächig zu bepflanzen sind. Es ist je 8 m Abstand ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Heistern und Sträuchern (Pflanzhöhe mindestens 60 cm, 2x verpflanzt) zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzungen in der Reihe und zwischen den Reihen soll 1,5 m nicht überschreiten. Von der festgesetzten Abgrenzung kann abgewichen werden, wenn die Pflanzung flächengleich an anderer Stelle erfolgt.

(2) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 5 Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Stellplätze, die nicht unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus befahren werden, sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen durch eine dichte Hecke (Höhe mindestens 1,5 Meter) einzuzäunen.

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

(1) Gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein naturnahes Niederschlagswasserrückhaltebecken zu errichten ist. Zwischen dem Niederschlagswasserrückhaltebecken und der westlich angrenzenden offenen Landschaft sind zwei Krötentunnel und beiderseits ein Krötenschutzzaun anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

(2) Gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der externen Kompensationsfläche im Teilgelungsbereich 2 die Fläche durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölze (Pflanzhöhe mindestens 60 cm, 2x verpflanzt) mit Arten der angeführten Pflanzliste für trockene Standorte unter Erhalt vorhandener Gehölzbestände zu einem Gebüsch trockener Standorte zu entwickeln ist. Die Anpflanzung ist auf mindestens 60% der Fläche in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 m<sup>2</sup> vorzunehmen.

§ 4 Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

(1) Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Teilgelungsbereich 2 vollständig dem Eingriff auf dem Flurstück 397/7 der Flur 26 der Gemarkung Burg zuzurechnen sind.

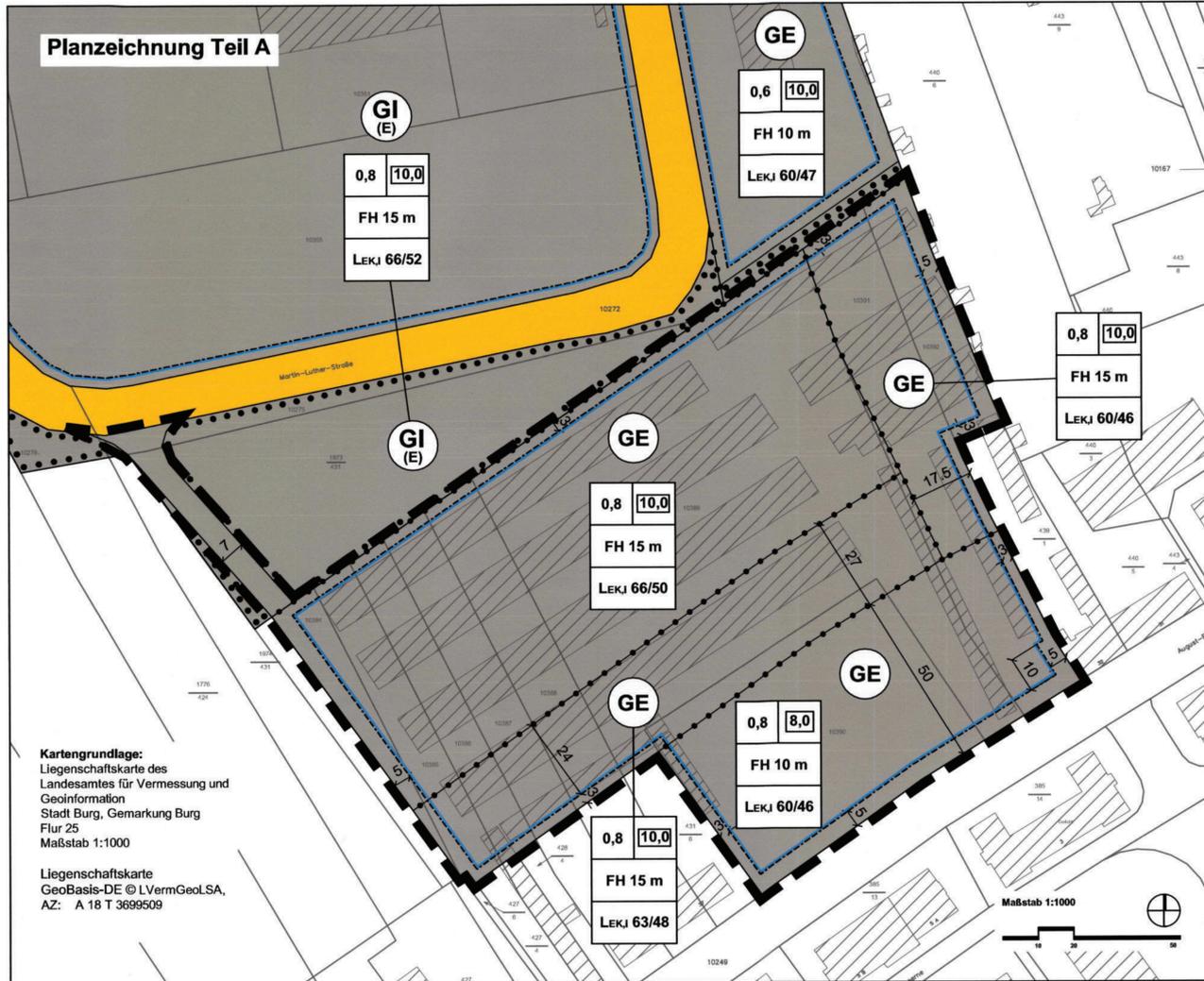
### Artenliste Gehölze trockener Standorte

Feldahorn (Acer campestre), Berberitze (Berberis vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Hartrieel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Besen-Ginster (Cytisus scoparius), Färber-Ginster (Genista tinctoria), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Liguster (Ligustrum vulgare), Mispel (Mespilus germanica), Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Feldrose (Rosa arvensis), Waldkiefer (Pinus sylvestris)

### Richtungssektoren für Zusatzkontingente für Schallemissionen und Lage des Bezugspunktes



## Planzeichnung Teil A



## Planzeichenerklärung

### I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

**0,8** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)  
(Höhe der Zahlenangabe als Beispielpunkt)

**10,0** Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)  
(Höhe der Zahlenangabe als Beispielpunkt)

**FH 15 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einer Bezugshöhe von 50 m ü.NHN für den Bereich der 3. Änderung und Ergänzung

3. überbaubare Flächen (§ 9 Abs., 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen

**LEKJ 60/46** Emissionskontingent gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen  
(Höhe der Zahlenangabe als Beispielpunkt)

Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**Bestätigung nach § 33 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**  
Es wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung der o.g. Satzung der Stadt Burg 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 unmittelbar Vorteil oder Nachteil bringt.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:  
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
• Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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) aufgestellt.

## Verfahrensvermerke

### Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.09.2017 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ beschlossen. Die Einleitung wurde am 13.10.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 09.05.2019 und 10.05.2019 haben Sie eine landsplanerische Stellungnahme abgegeben.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Abstimmung benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 21.02.2019 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ 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, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

**Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 21 V. m. § 13a BauGB**  
Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2019 bis zum 17.05.2019 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 auslegen.  
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, Iteleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 23. Jahrgang, Nr. 13 am 05.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 21 V. m. § 13a BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 21 V. m. § 13a BauGB mit Schreiben vom 11.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Prüfung der Anregungen und Bedenken

Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.09.2019 geprüft. Das Ergebnis ist am 20.09.2019 mitgeteilt worden.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Abschließender Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ wurde am 12.09.2019 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 12.09.2019 gebilligt.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Ausfertigung

Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung und Ergänzung 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, Iteleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 23. Jahrgang, Nummer 35 vom 27.09.2019 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) hingewiesen worden.  
Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“ ist am 27.09.2019 in Kraft getreten.

Burg, den 27. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister

### Satzung der Stadt Burg über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 12.09.2019 die Satzung der Stadt Burg über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**Teil A**  
Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Burg, den 27. SEP. 2019  
(Datum)



**Teil B**  
textliche Festsetzungen der §§ 1-4

Rehbaum  
Bürgermeister

**Hinweis:**  
Die DIN 45691: 2006-1 wird in Stadtverwaltung Burg, in der Alten Kaserne 2, 39288 Burg, Haus 2, 2. Obergeschoss, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Raum 221 zur Einsicht vorgehalten.

Burg, den 25. SEP. 2019  
(Datum)



Rehbaum  
Bürgermeister



## Bauleitplanung der Stadt Burg

### Bebauungsplan Nr. 50

„Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße“

3. Änderung und Ergänzung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift

Stand: September 2019



Auszug aus dem Topographischen Karte, M 1:10.000 [TK 10/ 2007]@LVermGeo LSA, Vervielfältigung und Verbreitung genehmigt am 21.10.2009, AZ: A 18 T 3699509

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke**  
Abendstr. 14a, 39167 Irxleben, Telefon 039204/ 911660, Fax 911670