

**Teil A Pflanzzeichenfestsetzung**

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)</b></p> <p><b>WA</b> 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNB)</p> <p>z.B. <b>1 Wo</b> 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNB)</p>	<p><b>5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 6 BauNB)</b></p> <p>5.1 Straßenverkehrsflächen</p> <p>5.2 Straßenbegrenzungslinie</p> <p>5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>5.4 Fußgängerbereich</p>	<p><b>10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20,25 und Abs. 6 BauNB)</b></p> <p>z.B. <b>M1</b></p> <p>Ma Maßnahmenflächen</p> <p>M1a Pflanzung von Baumgruppen auf Grünfläche</p> <p>M1b Pflanzung von Einzelbäumen auf Staudenflur</p> <p>M1c Pflanzung einer Baumreihe am Böschungsfuß entlang der Planstraße A1</p> <p>M1d Pflanzung einer Baumreihe am wasserseitigen Straßennad entlang der Planstraße B</p> <p>M1e Pflanzung einer Baumreihe entlang der Straße zur "Marina" außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, B-Plan Nr. 68)</p> <p>M1f Entwicklung einer Rasen-/Wiesenfläche mit Gehölzgruppen aus überwiegend heimischen Gehölzarten</p> <p>M1g Erhalt und Fortentwicklung des Röhrichtbestandes</p> <p>M1h Entwicklung eines naturnahen Bereiches mit vorhandenem Röhrichtbestand (Umsetzen)</p>	<p><b>14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</b></p> <p>14.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</p> <p>14.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</p>								
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, § 16 BauNB)</b></p> <p><b>GRZ</b> 2.1 Grundflächenzahl</p> <p><b>I bis III</b> Zahl der Vollgeschosse</p> <p>3.1 offene Bauweise</p> <p>3.2 nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.3 Abgrenzung</p>	<p><b>7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNB)</b></p> <p>7.1 Private Grünfläche</p> <p>7.2 Öffentliche Grünfläche</p>	<p><b>11. Sonstige Pflanzzeichen</b></p> <p>11.1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauNB)</p> <p>Geh- und Fahrrecht gemäß der nebenstehenden textlichen Festsetzungen</p> <p><b>L1</b></p> <p>11.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNB), 1. Änderung</p> <p>11.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNB)</p>	<p><b>15. Nachrichtenliche Übernahme</b></p> <p>15.1 Nachrichtenliche Übernahme</p> <p>15.2 Nachrichtenliche Übernahme</p>								
<p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNB, § 22 und 23 BauNB)</b></p> <p>3.1 offene Bauweise</p> <p>3.2 nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>3.3 Abgrenzung</p>	<p><b>8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 Abs. 6 BauNB)</b></p> <p>8.1 Wasserflächen</p>	<p><b>12. Darstellungen ohne Normcharakter</b></p> <p>12.1 Verfahrrens- und Abwehrsicherung</p> <p>12.2 Verfahrrens- und Abwehrsicherung</p>	<p><b>13. Darstellung der Änderungen zum B-Plan Nr.68 der Stadt Burg</b></p> <p>1. Landgewinnung durch Anschüttung im Bereich der Parzellen 29 bis 31</p> <p>2. Anlage eines Wendehammers</p> <p>3. Lageveränderung der Maßnahmefläche M2 und Verkleinerung des Sondergebietes Marina</p> <p>4. Lage- und Größenveränderung der Maßnahmefläche M5a und zusätzlich Maßnahmefläche M5c</p> <p>5. Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasser Elektrizität</p> <p>6. Verringerung der Abgrenzung und Aufspaltung der Maßnahme M1 in M1a und M1b</p> <p>7. Abgrenzung im Wegbereich und Maßnahme M1b</p> <p>8. Verkehrsraumbreite Planstraße B = 8,00 m</p>								
<p><b>4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs. 6 BauNB)</b></p> <p>4.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Zweckbestimmung: Wassersportverein SG Blau Weiß Niegripp e.V. Einsatzstelle Sportboote</p>	<p><b>9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauNB)</b></p> <p>9.1 Flächen für Wald</p>	<p><b>Nutzungsschablone</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Einzelhäuser</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>offene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>Beschränkung der Zahl der Wohnungen</td> <td></td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		Grundflächenzahl	Einzelhäuser	Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise	Beschränkung der Zahl der Wohnungen		<p><b>15. Nachrichtenliche Übernahme</b></p> <p>Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt</p> <p>In Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich eine archäologische Fundstelle. Treten bei Bodenabschlusarbeiten archäologische Funde auf, so sind diese gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt umgehend der archaischen Schutzbehörde (Landkreis Jerchow, Land) anzuzeigen und die Fundstelle mindestens 1 Woche vor Vorarbeiten zu sichern.</p> <p>Wasserschutz des Landes Sachsen-Anhalt</p> <p>Der Niegripp See ist Gewässer II. Ordnung, Gemäß § 9a Abs. 1 WGL LSA ist hier ein Gewässerschonstreifen von 5 Metern ab Böschungsoberkante auf jeder Uferseite einzuhalten. Für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschonstreifens ist vom jeweiligen Eigentümer eine Ausnahmebewilligung von den Vorboten des § 9a WGL LSA bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>
Art der baulichen Nutzung											
Grundflächenzahl	Einzelhäuser										
Zahl der Vollgeschosse	offene Bauweise										
Beschränkung der Zahl der Wohnungen											

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

- § 1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB, V. 11 BauNB, § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauNB)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)

(1) Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl festgesetzt.

WA 1 GRZ 0,5  
WA 2 GRZ 0,5  
WA 3 GRZ 0,2

(2) In den Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

(3) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein bis zwei begrenzt.

(4) In jedem Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig.

(5) Freizeitanlagen sind eine offene Bauweise.
- § 3 Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNB, § 23 Abs. 5 BauNB, § 12 Abs. 6 BauNB)

(1) Nebenanlagen, Stellplätze sowie Garagen dürfen in den WA 1 - 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

(2) Die Außenansichten der Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind mit selbstklimmenden rankenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.
- § 4 Grundstücksgrößen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNB)

(1) Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

(2) Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- § 5 Schutzflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNB)

(1) Die Schutzfläche ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung mit Höhenentwicklung frei zu halten.

(2) Die Schutzfläche ist von Baumweidreife frei zu halten.
- § 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNB)

(1) Für die im nachstehenden Teil mit L1 bezeichneten Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (einschl. der Grundstückseigentümer) sowie zum Zwecke der Abfallentsorgung und ein Leitungsrecht zur Verlegung und Unterhaltung (einschl. der Zugänglichkeit bzw. Befahrbarkeit) von Ver- und Entsorgungslinien der Ver- und Entsorgungsbetrieben festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient dem Anbruch der Baugrundstücke auf den Flurstücken 192/40, 150, 142, 43, 193/44, 214/148, 61, 58, 59 und 194/54 (alle teilweise) der Flur 12 der Gemarkung Niegripp an die Verkehrsflächen festzusetzen.

(2) Die Rechtsnachfolger der derzeit ver- und entsorgenden Unternehmen E.ON AVACED AG (Elektronen- und Erdgas) und Wasserverband Burg (Trink- und Abwasser) sowie des durch den Landkreis Jerchow, Land beauftragten Abfallentsorgungsbetriebes sind hiermit eingeschlossen.
- § 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNB, § 9 Abs. 4 BauNB)

(1) Die Fläche für Stellplätze sind generell wasserdurchlässig herzustellen.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Begrünung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich modernere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(3) Regenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen, etc.) sind zu ergreifen.

(4) In angrenzenden Baugebietes Grundstücksfläche ist in WA 1 und WA 2 ein, in WA 3 zwei standortgerechte Bäume der unten genannten Vorschlagsliste zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang ist die Pflanzung innerhalb eines Jahres zu ersetzen.
- § 8 Maßnahmen der Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNB)

(1) Das in der Planzeichnung fixierte Pflanzgebiet der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 darf pro Grundstück für eine Zufahrt und einen Zugang unterbrochen werden.

(2) Pro Wohngrundstück mit Wasserläufe ist für Entloftung- und Freisetzung die Inanspruchnahme von 10 m Uferzone für die Errichtung eines Baderandes und/oder die Errichtung einer Steganlage zulässig. Für die Steganlage wird auf das gesonderte wasserrechtliche Genehmigungsverfahren hingewiesen.

(3) An folgenden Straßenlagen findet eine Alleenpflanzung aller 8,00 m mit standortgemäßen einheimischen Bäumen statt, westlich der Planstraße A1, zusätzlich zur Erhaltung von Bepflanzungen bedingt parallel der mit L1 bezeichneten Fläche, jeweils 100 m vor und hinter den Kreisverkehr auf der Sondernutzungsfläche "Marina".

(4) Am wasserseitigen Straßennad der Planstraße B wird eine einreihige Baumreihe angelegt. Die Bäume werden auf einen 3m breiten mit Rasenschichten angelegten Pflanzstreifen gepflanzt. Für die Grundstücksgrößen sind je Grundstück ca. 5m von einer Baumpflanzung freizulassen.

**Verfahrensvermerke**

**Beschluss über die Erteilung des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 13.07.2008 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschafften Diefershagen, Niegripp, Parchau und Scharfau" 10. Jahrgang Nr. 28 vom 28.07.2008 ortsüblich gemacht.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde**

Mit Schreiben vom 19.06.2008 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der oberen Landesplanungsbehörde gemäß § 13 LPBG des Landes Sachsen-Anhalt angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 04.07.2007 durch die obere Landesplanungsbehörde erteilt.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Das Plankeilprojekt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 24.06.2007 bis zum 12.07.2007 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

nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 Ortschafften Diefershagen, Niegripp, Parchau und Scharfau" 11. Jahrgang Nr. 31 am 19.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2007 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 15.11.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2007 bis zum 07.01.2008 während folgender Zeiten:

Dienstag, Donnerstag und Freitag 9:00 - 12:00 Uhr  
Dienstag 13:30 - 16:00 Uhr  
Donnerstag 13:30 - 17:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 Ortschafften Diefershagen, Niegripp, Parchau und Scharfau" 11. Jahrgang Nr. 63 vom 19.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**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 21.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Prüfung der Stellungnahmen**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2008 geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Prüfung der Stellungnahmen**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2008 geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Abschließender Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 13.11.2008 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg, 1. Änderung in Verbindung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB gefasst.

Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Ausfertigung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg, bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

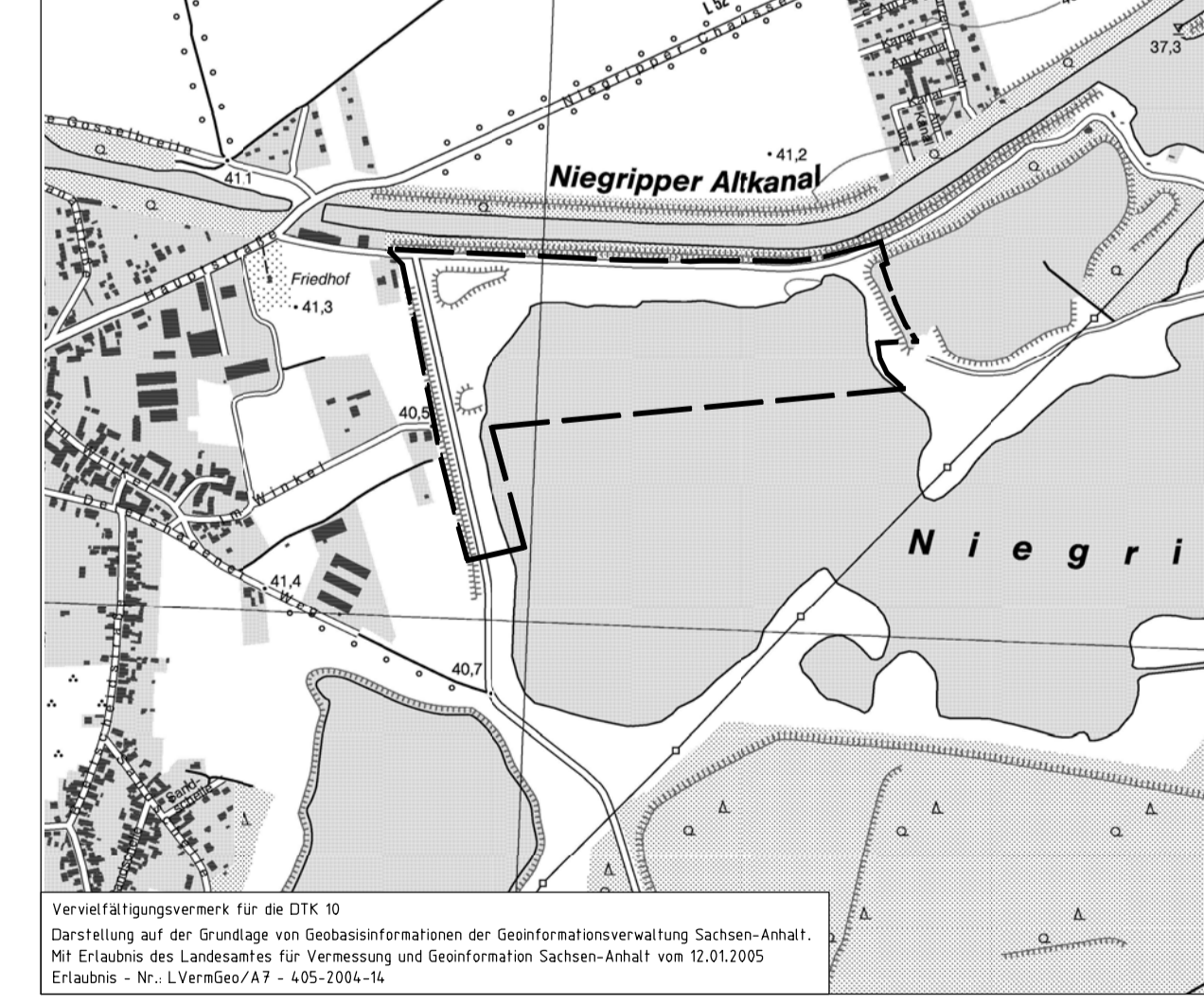
Burg, 17.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss 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 Ortschafften Diefershagen, Niegripp, Parchau und Scharfau", 12. Jahrgang Nr. 44 am 19.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Fortwährungsrechten und von Mängeln der Abwägung sowie des Nichterfüllens der §§ 25 Abs. 2 BauGB und weiterer auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg, 1. Änderung in Verbindung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB tritt am 19.11.2008 in Kraft.

Burg, 20.11.2008 (Datum) gez. Storz (Oberbürgermeister)

**Übersichtskarte, Maßstab 1:10000**



**Stadt Burg**

**Bebauungsplan Nr.68 für das Gebiet "Am Niegripp See - Niegripp Seite" in Burg**

in Verbindung mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1. Änderung

Stand: Sitzung Fassung: 1. Juni 2008

Anspruchsbereiter: Frau Hilbrand  
Tel.: 03929 921-312 Fax: 03929 921-600  
e-mail: moelch@stodt-burg.de

Planungsbüro: Ingenieurbüro Lang & Jürries  
Hilberstraße 37a 39114 Hildesheim  
Tel.: 0511-422183 Fax: 0511-422183  
e-mail: info@lang-jurries.de

Maßstab: 1:1000