

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)**

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

1.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

a) Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 15 % der gesamten Geschossfläche eines Gewerbebetriebes, maximal jedoch 400 m<sup>2</sup> einnimmt.

b) Kioske zur Versorgung der Beschäftigten bis 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Abweichend von Punkt 1.2 ist im festgesetzten Gewerbegebiet der Verkauf von Kraftfahrzeugen, Wohnwagen, Wohnmobilen und Pkw-Anhängern sowie der Verkauf von Kraftstoffen und Schmierölen zulässig.

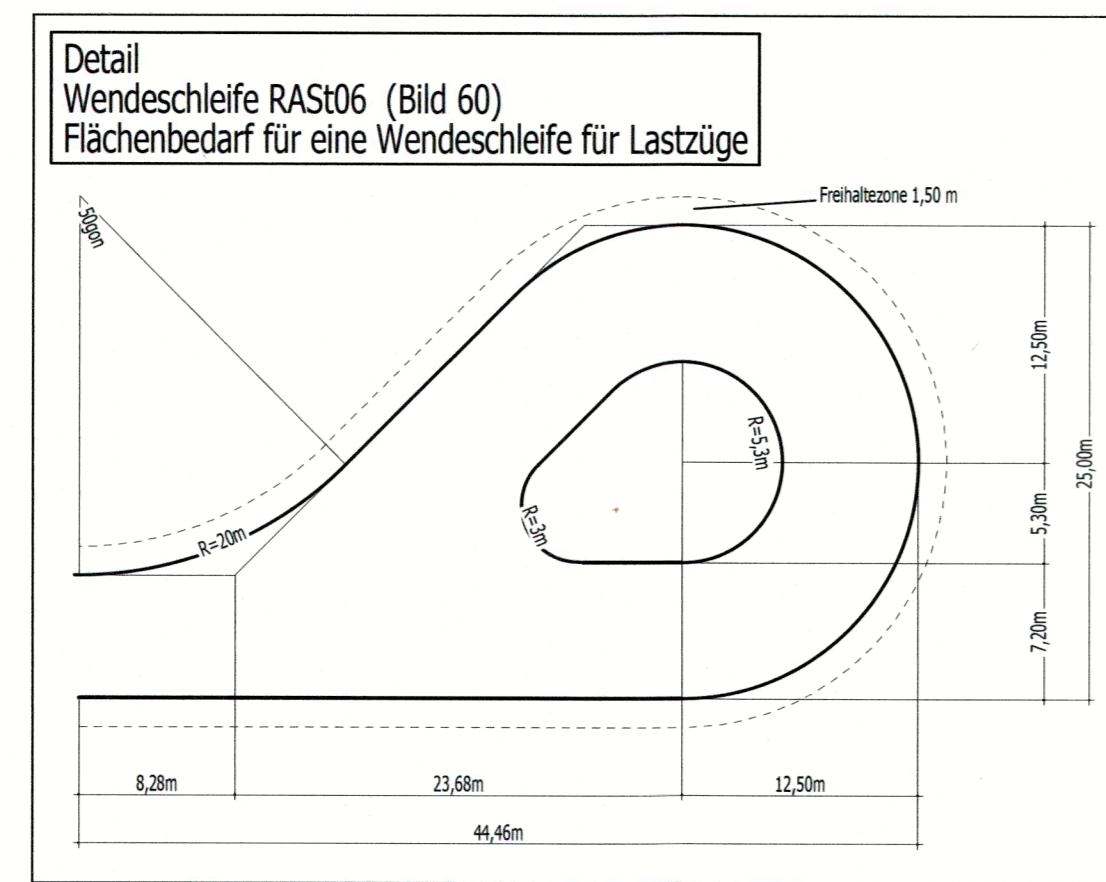
**§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Durch Pläneintragsnutzungspläne sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bezüglich Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (als Höchstmaß) und Zahl der Vollgeschosse getroffen.

**§ 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit LR1 bezeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zur Unterhaltung einer Trinkwasserhauptleitung zugunsten des Wasserverbandes Burg (Blumenstraße 9b in 39288 Burg) festgesetzt. Die Rechtsnachfolger des Versorgungsträgers sind eingeschlossen.

**HINWEIS**  
Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich bislang unbekanntes Bodendenkmale entdeckt werden. Bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu stellen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

o Offene Bauweise

— Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

■ Straßenverkehrsflächen

▼ Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

— unterirdisch

**Zweckbestimmung:**

(RW) Regenwasser Regenwasser

(S) Schmutzwasser Schmutzwasser

(T) Trinkwasser

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

■ Wasserflächen

— Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

**Zweckbestimmung:**

(R) Rückhaltebecken für Niederschlagswasser

**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 BauGB)**

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

● Erhaltung 693831.697 579358.119 Rechtswert Baumstandort Hochwert

**Sonstige Planzeichen**

— Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

(LR1) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. nebenstehenden textl. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Vorhalteleiche für zukünftigen Knotenpunktausbau mit derzeitiger Nutzung durch die Gewerbeansiedlung

**Nutzungsschablonen:**

Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	
Bauweise	Geschossflächenzahl	
GE	0,8	II
o	2,4	

**Verfahrensvermerk**

**Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.2018 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ beschlossen.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Beteiligung Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 beteiligt worden.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Abstimmung benachbarter Gemeinden**  
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 13.09.2018 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2018 bis zum 26.10.2018 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 § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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, Niegrpp, Parchau, Reesen und Schartau“ 22. Jahrgang, Nr. 32 am 14.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck 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 21.02.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Abschließender Satzungsbeschluss**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ wurde am 21.02.2019 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 21.02.2019 gebilligt.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Ausfertigung**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ wird hiermit ausfertigt.

Burg, den 27. März 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**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 Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegrpp, Parchau, Reesen und Schartau“ 23. Jahrgang, Nummer „23.03.2019“, 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ ist am 29.03.2019 in Kraft getreten.

Burg, den 01. April 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 21.02.2019 auf der Grundlage des § 9 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“, mit öffentlicher Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegrpp, Parchau, Reesen und Schartau“ 23. Jahrgang, Nummer „23.03.2019“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:  
Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Teil B:  
Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 3

Burg, den 01. April 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt**  
Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wird hiermit bestätigt, dass bei der Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet an der Magdeburger Chaussee - Westseite“ 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 01. April 2019 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

**Rechtsgrundlagen**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017 und in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.6.2014) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist), aufgestellt.

**STADT BURG**



**1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 76**

**"Gewerbegebiet an der  
Magdeburger Chaussee-  
Westseite"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13 a BauGB  
im beschleunigten Verfahren  
gemäß § 13 BauGB



Teil A Planzeichnung  
Maßstab 1 : 500

Teil B Textliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung: Ingenieurbüro Wasser und Umwelt  
Bahnhofsstraße 45  
39281 Zerbst/Anhalt

Stand:  
Sitzung Januar 2019