

Teil A Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



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



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



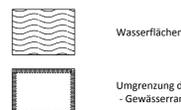
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



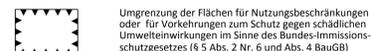
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

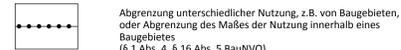


- Sonstige Planzeichen



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

- I - < 55 dB (A)
- II - < 60 dB (A)
- III - < 65 dB (A)
- IV - < 70 dB (A)
- V - < 75 dB (A)



Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
[Symbol]	[Symbol]
Grundflächenzahl (GRZ)	

Teil B Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1900) werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 6 BauNVO)

(1) Es wird für den mit Planzeichenfestsetzung „WA1 und WA2“ definierten Bereich entsprechend § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

(2) Entsprechend § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebsarten und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

§ 2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nachfolgend festgelegten orientierungsbezogenen Verkaufsfächen zulässig. Mehrere Verkaufseinrichtungen, die eine gemeinsame bauliche Anlage nutzen oder über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügen sind bezüglich der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfäche als eine Einrichtung zu behandeln.

(a) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von bis zu 150 qm für nachfolgende Warensortimente:
Back- und Konditorewaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, Zoologischer Bedarf, Drogeriewaren und Körperpflegemittel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel), Parfümerieartikel und freiverkaufliche Apothekenwaren.

(b) Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von bis zu 400 qm für sonstige Nahrungs- und Genussmittel. Ggf. im Betrieb genutzte Verkaufsfächen für die unter a) aufgeführten Warensortimente sind Bestandteil der Verkaufsfächtenbegrenzung. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der vorstehenden Verkaufsfächtenbegrenzung zugelassen werden, wenn durch ein seitens der Stadt anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

§ 3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich	Erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{w,ext} in dB	
	Außenräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	35
IV	45	40

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweise über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

(2) Schutzbedürftige Räume der Wohnung wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass sie sich auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes befinden.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Auf der mit L1 bezeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt zum Zweck der Leitungsführung und Unterhaltung der Versorgung/Entsorgung der angrenzenden Wohnbebauung. Namentlich werden folgende Versorgungsunternehmen einschließlich der Rechtsnachfolger erfasst:
- Stadwerke Burg GmbH, Niegipper Chaussee 38a, 39288 Burg
- Wasserverband Burg, Blumenstraße 06, 39288 Burg

(2) Dem Unterhaltungspflichtigen des angrenzenden Gewässers wird auf der mit L1 bezeichneten Fläche ein Wegerecht eingeräumt.

§ 5 Festsetzungen zum Gewässerrandstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innhalb der Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Gewässerrandstreifen gelten die Regelungen des § 38 Abs. 1 WHG und § 50 WG LSA.

Hinweise:

Lärmimmissionen

Innhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegt.

Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen § 3 durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entgegen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten ECO 13011 mit Stand vom 22.02.2013 zu entnehmen. Das Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage bei und kann bei der Stadtverwaltung Burg, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Sachgebiet Stadtplanung - Städtebauförderung zu den Sprechzeiten und nach vorheriger telefonischer Vereinbarung eingesehen werden.

Gewässer

Der Gewässerrandstreifen beginnt an der Böschungsoberkante des Gewässers. In der Planzeichnung ist der Gewässerrandstreifen nachrichtlich als Flurstücksgrenze des Gewässers eingeschrieben. Die Flurstücksgrenze ist nicht identisch mit der Böschungsoberkante.

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen beginnt an der Böschungsoberkante des Gewässers. In der Planzeichnung ist der Gewässerrandstreifen nachrichtlich als Flurstücksgrenze des Gewässers eingeschrieben. Die Flurstücksgrenze ist nicht identisch mit der Böschungsoberkante.

Denkmal

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Stand der Erkenntnisse innerhalb des archäologischen Flächendenkmals "Vorstädtischer Siedlungsgebiet" (archäologisches Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA). Veränderungen bedürfen nach § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Der vollständig ausgefüllte Antrag ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land einzureichen. Der Beginn oder die Ausführung von Maßnahmen ohne Genehmigung oder die Nichteinhaltung von Bedingungen oder Auflagen stellen Ordnungswidrigkeiten dar und können entsprechend geahndet werden (§ 22 Abs. 1 Satz 4 und § 22 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Naturschutz

Werden vor oder während der Arbeiten (einschließlich Abrissarbeiten und Holzungen) Vorkommen oder Nest- und Brutstätten von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Jerichower Land umgehend zu benachrichtigen (03921 - 949-7304 bzw. -7396) und die Arbeiten sind sofort einzustellen. Streng oder besonders geschützte Arten sind u.a. alle vorkommenden europäischen Vogelarten, insbesondere heimische Großvögel und Eulen, des weiteren Fledermaus, Biemen und Hornissen.

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 22.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße" beschlossen.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2013 beteiligt worden.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.07.2013 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 20.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße" und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. 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 03.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße" sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2013 bis zum 09.08.2013 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ithberg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 17. Jahrgang, Nummer 25 vom 26.06.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) sowie erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.2013 geprüft. Gleichzeitig wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung erneut als Entwurf beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Erneute 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 27.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a BauGB
Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße" sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2014 bis zum 28.03.2014 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 i.V.m. § 4a Abs. 3 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 Ortschaften Detershagen, Ithberg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 18. Jahrgang, Nummer 9 vom 04.03.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen (2. Abwägungsbeschluss)
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2014 geprüft.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Abschließender Satzungsbeschluss über das Aufstellungsverfahren
Der Bebauungsplan Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.09.2014 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 25.09.2014 gebilligt.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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, Ithberg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 18. Jahrgang, Nummer 46 vom 22.10.2014 öffentlich 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. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.10.2014 in Kraft getreten.

Burg, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Satzung der Stadt Burg über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße"

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 25.09.2014 auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung die Satzung der Stadt Burg über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Teil B:
Textliche Festsetzungen §§ 1 - 5.

Burg, 24. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Änderungsvermerke
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen. Die Satzung über den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ithberg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" Jahrgang, Nummer vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Burg, (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 o.g. Satzung des Bebauungsplanes Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße" 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, 21. Okt. 2014 (Datum) (Siegelabdruck) gez. Rehbaum Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße" wird auf der Grundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

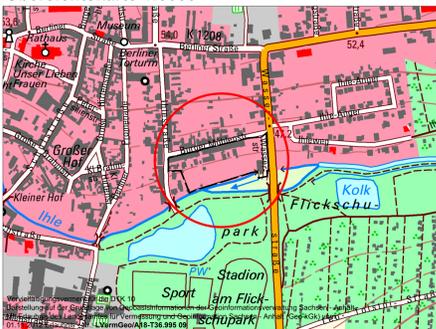
und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 (Planzeichnverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

aufgestellt:

Übersichtskarte 1:5000



Stadt Burg

Stadtverwaltung Burg
Fachbereich
Stadtentwicklung und Bauen
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Bebauungsplan Nr. 90 für das Wohngebiet "Wasserstraße/Burger Mühlenstraße"

Fassung: Satzung
Stand: August 2014

Bearbeitung: Frau Hildebrand
Fon: (03921) 921-512
Fax: (03921) 921-600
e-mail: nicole.hildebrand@stadt-burg.de

Maßstab: 1:500