



Teil A Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - private Straßenverkehrsfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Abfall
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - oberirdisch Freileitung
- Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgestaltung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- 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)
 - Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Umgestaltung von Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:
 - I - ≤ 55 dB (A)
 - II - ≤ 60 dB (A)
 - III - ≤ 65 dB (A)
 - IV - ≤ 70 dB (A)
 - V - ≤ 75 dB (A)
 - Umgestaltung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zweckbestimmung:

- Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsnebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet HQ200Hextrem (siehe Begründung Pkt. 4.3.2).

Teil B Textliche Festsetzungen

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO-Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ (§ 10 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind Wochenendhäuser, die nicht dem ständigen Wohnen dienen sowie die Stellplätze und Nebenanlagen hierzu.
 - Je Baugrundstück ist ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einer Größe der Grundfläche von max. 88 m² oder Geschossfläche i.S. § 20 Abs. 2 BauNVO zulässig. Liegt die max. Größe der Grundfläche oder Geschossfläche in einem Vollgeschoss, ist ein Dachgeschossausbau unzulässig. Bei der Ermittlung der Größe der Grundfläche des Wochenendhauses werden Kellereingänge, die nicht vollständig umbau sind, nicht berücksichtigt.
 - Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf 6,70 m nicht überschreiten. Als Bezugsebene wird die natürliche Geländehöhe des Baugrundstücks bestimmt.
 - Überdachte Terrassen sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.
 - Je Wochenendhausgrundstück sind ein Doppelcarport oder eine Doppelgarage oder zwei Stellplätze oder zwei einzeln stehende Carports oder zwei einzeln stehende Garagen zulässig. (§ 12 BauNVO).
 - Je Wochenendhausgrundstück sind als Nebenanlagen Schwimmbecken, Teiche und/oder eine Kombination daraus mit und ohne Überdachung bis jeweils max. 45 m² zulässig. (§ 14 BauNVO).
 - Je Wochenendhausgrundstück sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig.
 - Gemeinschaftsgaragen/Gemeinschaftsnebenanlagen:
Zulässig sind Gärten und Nebenanlagen, die der Gemeinschaft der Wochenendhausparzellen mit der postalischen Anschrift „Zum Kurzen Busch 25 bis 44“ dienen. Als Gemeinschaftsnebenanlagen gelten auch Spielplätze, bauliche Anlagen die der Unterbringung von Geräte dienen und Grillplätze.
- § 2 Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Mindestgröße der Baugrundstücke für Neubebauungen 800 m² beträgt. Für bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende kleinere Grundstücke sind Ausnahmen zulässig, die vorhandene Grundstücksfläche gilt als Ausnahmestandard.
- § 3 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärminwirkungsbereiche)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.
 - Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von dem im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dachter etc.) von Gebäuden mit Außenräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:
- | Lärmpegelbereich | erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R _{wa} in dB | Büroräume und ähnliches |
|------------------|---|-------------------------|
| I | 30 | - |
| II | 30 | 30 |
| III | 35 | 30 |
| IV | 40 | 35 |
| V | 45 | 40 |
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
- § 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmefläche 1**
Bei der Heckenanpflanzung sind Sträucher in der Qualität 2 x verpflanzt (Wuchshöhe bei Pflanzung mind. 60 cm) zu verwenden. Die Pflanzung hat entsprechend des Pflanzschemas (siehe Begründung Pkt. 5.1.1) zu erfolgen.
Vorschlagliste:
Berberitze, Blutroter Hartriegel, Brombeere, Hundrose
 - Maßnahmefläche 2**
Für die Pflanzung ist Wurzelware mit der Pflanzqualität für verpflanzte Sträucher (v.Str.) mit mindestens 3 Trieben und mindestens 30-50 cm Triebhöhe zu verwenden. Die Pflanzung hat entsprechend des Pflanzschemas (siehe Begründung Pkt. 5.1.2) zu erfolgen.
Vorschlagliste:
Eingrifflicher Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schliehe, Schwarzer Holunder, Berberitze, Blutroter Hartriegel, Brombeere, Hundrose
 - Maßnahmefläche 3**
Es ist Wurzelware mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: Hochstamm (ca. 1,80 m), gerader Stamm mit gut entwickelter Krone, 3 x verpflanzt, Größe 12/14 (Stammumfang). Die Pflanzung hat entsprechend des Pflanzschemas (siehe Begründung Pkt. 5.1.3) zu erfolgen.
Vorschlagliste:
Cox Orangemönche, Dillmener Herbstrosenapfel, Gelbmilch D. Oldenburg, Purpurroter Cousinot, Schweizer Orange, James Grive, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Goldnetzte Freiherr von Berlepsch

4. Maßnahmefläche 4
Bei der Heckenanpflanzung ist Wurzelware mit der Pflanzqualität für verpflanzte Sträucher (v.Str.) mit mindestens 3 Trieben und mindestens 30-50 cm Triebhöhe zu verwenden. Die Pflanzung hat entsprechend des Pflanzschemas (siehe Begründung Pkt. 5.1.4) zu erfolgen.
Vorschlagliste:
Eingrifflicher Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schliehe, Schwarzer Holunder, Berberitze, Blutroter Hartriegel, Brombeere, Hundrose

5. Pflege und Erhalt
Die Pflanzungen sind ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen. Inzwischen der nächsten fünf Jahre nach Umsetzung sind die Pflanzen zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Pflegemaßnahmen
In den Maßnahmeflächen 2 und 4 ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (Schnitt) sicherzustellen, dass die Wuchshöhe der Anpflanzung 3m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreitet.

Hinweise:
Archäologie
Da in der Umgebung mehrere archaische Kulturdenkmale bekannt sind, besteht jederzeit die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten weitere archaische Befunde und Funde freigelegt werden. Bausuchende Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Verfahrensformal
Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 13.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch" beschlossen.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2014 beteiligt worden.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2014 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 11.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch" und die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

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 23.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch" sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 19.01.2015 bis zum 23.02.2015 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Iheburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 19. Jahrgang, Nummer 1 vom 12.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

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 24.08.2015 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 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch" sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.10.2015 bis zum 02.11.2015 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 auslegen. 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, Iheburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 19. Jahrgang, Nummer 37 vom 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

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 28.01.2016 geprüft.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Abschließender Satzungsbeschluss über das Aufstellungsverfahren
Der Bebauungsplan Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 28.01.2016 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 28.01.2016 gebilligt.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

Ausfertigung
Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, 04. FEB. 2016 (Datum) gez. i. V. Vogler (Vertreter des Bürgermeisters)

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, Iheburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 20. Jahrgang, Nummer 3 vom 05.02.2016 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 die Möglichkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 05.02.2016 in Kraft getreten.

Burg, 09. FEB. 2016 (Datum) gez. Rehbaum (Bürgermeisters)

Satzung der Stadt Burg über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch"

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 28.01.2016 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. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:1000,
Teil B:
Textliche Festsetzungen § 1 - 4.

Burg, 09. FEB. 2016 (Datum) gez. Rehbaum (Bürgermeisters)

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. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch" 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, 09. FEB. 2016 (Datum) gez. Rehbaum (Bürgermeisters)

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch" 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. V. 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (EGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

aufgestellt.

Übersichtskarte 1:10000



Stadt Burg

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

Bebauungsplan Nr. 94 für das Wochenendhausgebiet "Zum Kurzen Busch"

Fassung: Urschrift
Stand: November 2015

Bearbeitung: Frau Gebser
Fon: (03921) 921-514
Fax: (03921) 921-600
e-mail: elke.gebser@stadt-burg.de

Maßstab: 1:1000