



**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Fassung und i.V. mit den §§ 1-25c der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) werden in Ergänzung der bestehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

§1 Art der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

- Das Gebiet wird zu einem Teil als Allgemeines Wohngebiet, dem Wohn dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.
- Zum anderen Teil als Sondergebiet, der Erholung dienend, gemäß § 10 BauNVO.
- Dieses ist ein bestandsgeschütztes Gebiet mit Wohnneubau ohne zukünftige Erweiterungen oder Veränderungen.
- Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (Tabelle)

Hausnummer	Größe Wohnneubau in m²	Größe Nebenanlagen in m²
30	44	11
31	27	0
32	47	0
33	46	0
34	50	0
35	46	16
36	43	13
37	46	16
38	42	0
39	53	12

§2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

- Das Maß der baulichen Nutzung ist im geplanten Wohngebiet durch Planentwurf von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sowie im Sondergebiet durch Planentwurf der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

- Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.
- Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote auf privaten Flächen festzusetzen.

A1 und A2: freiwachsende Hecke  
Die Hecke ist 10,50 m breite Pflanzstreifenfläche entlang der West- und Ostgrenze des allgemeinen Wohngebietes ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 60 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

A3: Baum-Strauch-Hecke  
Die Hecke ist 10,50 m breite Pflanzstreifenfläche entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 40 Sträucher und 3 Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

(3) Die auf privaten Grundflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbau- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:  
-Obstbäume sind 12 - 14 cm  
-bei Laubbäumen in den Pflanzgebotsflächen Heister von mindestens 250 cm Höhe  
-bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.

(4) Die geschützten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

(5) Auf der nicht mit Pflanzgebieten versehenen privaten Grünfläche (Haus und Ziergarten mit Rasenteil) im Norden des Geltungsbereiches sind bis zu 200 m² bauliche Anlagen zulässig.

(6) Die Liste der geeigneten einheimischen Baum- und Straucharten kann durch weitere standortgerechte Arten in einem geringen Umfang ergänzt werden.

Bäume:  
Feldahorn - Acer campestre  
Spitzahorn - Acer platanoides  
Birke - Betula pendula  
Hainbuche - Carpinus betulus  
Vogelkirsche - Prunus avium  
Zitterpappel - Populus tremula  
Wildorn - Prunus pyrasier  
Steineiche - Quercus robur  
Traubeneiche - Quercus petraea  
Winterlinde - Tilia cordata

Sträucher:  
Hasel - Corylus avellana  
Pfaffenhütchen - Eucryphia europaea  
Sal-Weide - Salix caprea  
Faulbaum - Rhamnus frangula  
Kornelkirsche - Cornus mas  
Hartweige - Cornus sanguinea  
Weißdorn - Crataegus monogyna und laevigata  
Schwarzerdorn - Prunus spinosa  
Eibe - Taxus baccata  
Hundsrose - Rosa canina

Hinweis:

- Bei der Entwicklung der Baulichen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.
- Aufgrund der vielfach belegten Größe vorgeschichtlicher Siedlungen und aufgrund der großen Nähe zu bereits dokumentierten archäologischen Denkmälern besteht begründete Anhaltspunkte, dass auch in dem Anteil des BPL archäologische Siedlungs- und Bestattungsreste vorhanden sind (§ 14 (2) DenkSchG LSA), zumal längst nicht alle archäologischen Denkmale, die zum Teil im Erdoben verborgen liegen, bisher erfasst worden sind. Aus Sicht der Archäologie bestehen gegen die geplante Maßnahmen keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Bestimmung des DenkSchG LSA, insbesondere § 14, berücksichtigt werden dahingehend, dass Eingriffe in archäologische Denkmalsubstanz durch archäologische Dokumentationsmaßnahmen ausgeglichen werden, wobei dem Veranstalter der Maßnahme die damit verbundenen Mitaufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht obliegen. Zu Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische Bodendenkmale), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkSchG LSA) (DVB, LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerchow Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die Bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehenden Gesichtspunkte hinzuweisen.
- Die betreffenden Flächen wurden noch nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z. Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdverändernden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenbündelungen gerechnet werden. Insoweit sollen diese Flächen, auf denen künftig erdverändernde Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

**Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanV)**

**I. Planzeichenfestsetzung**  
**1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,3 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)

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

= offene Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
 = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 private Straßenverkehrsfläche

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

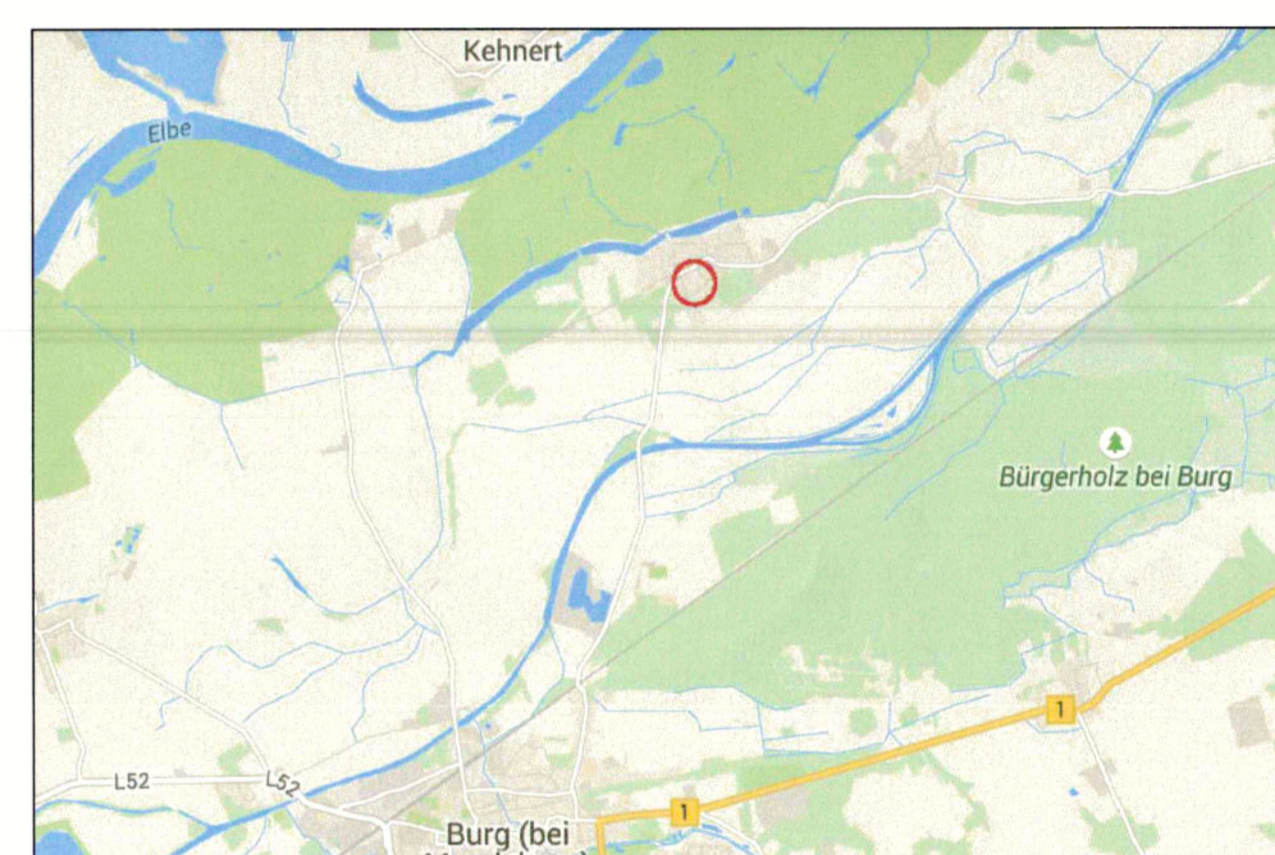
Grünfläche  
 private Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Pflanzgebot gemäß bestehenden textlichen Festsetzungen

**7. Sonstige Planzeichen**

Feuerwehrzufahrt entsprechend Runderlass des MLV vom 3.11.2014 - 2524011/01  
 Geh- und Fahrtenrecht zu Gunsten der Eigentümer der Bungalows 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 und 39  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Netz GmbH  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Telekommunikationsanbieter  
 Genes des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



**Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau beschlossen. Die Aufstellung wurde am 17.02.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

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

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 20.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau wird hiermit ausgefertigt.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Beteiligung Raumordnung und Landesplanung**

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 beteiligt worden.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 21.11.2016 bis zum 22.12.2016 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 mit den Ortschaften Detershagen, Hieburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 20. Jahrgang, Nr. 42 am 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 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, Hieburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 21. Jahrgang, Nummer 43 vom 21.06.2017, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) und 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 Eröschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am 21.06.2017 in Kraft getreten.

Burg, den 22. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 18.07.2016 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  
 öffentlich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 mit den Ortschaften Detershagen, Hieburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 20. Jahrgang, Nr. 24 am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau keine Mitglieder des Stadtrates der Stadt Burg bestanden oder entscheidungsbefugt waren, 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 22. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Prüfung der Stellungnahmen**

Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.03.2017 geprüft.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Rechtsgrundlage**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage:  
 - des Saxonisches BauGB (SaxBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m. W. v. 02.06.2017  
 - 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)  
 - auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes 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 (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1590)

aufgestellt:

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Abstimmung benachbarter Gemeinden**

Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Abschließender Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 99 „An der kleinen Seestraße“ in der Ortschaft Parchau wurde am 16.03.2017 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 16.03.2017 gebilligt.

Burg, den 19. JUNI 2017

Siegelabdruck  
 Rebaum  
 Bürgermeister

**Kartengrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerMGeo LSA)  
 Gemarkung: Parchau  
 Flur: 8  
 Juni 2016

Stand der Planungsunterlagen: Juni 2016

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt  
 am: 01.11.2015

Aktenzeichen: Geobasisdaten/GeoBasis-DE/LVerMGeo LSA, 2015/A18-T36.995.09

**Stadt Burg OT Parchau**

**Bebauungsplan "An der kleinen Seestraße"**

Stand: März 2017  
 Fassung: Satzung

M 1:500

Planverfasser:  
 Ingenieurbüro Lange & Jürries  
 Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
 Nils-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg  
 Tel.: 0391/3309136 / Fax: 0391/9234222  
 email: a.lange@lange-juerries.de