

Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze
 - o Offene Bauweise
- Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
 - o Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen
 - HP Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - HP Höhenbezugspunkt
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB hier: Kennzeichnung folgender Standorte im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land LPG Tankstelle - MDALIS 30386 Mülldeponie - MDALIS 30387

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.09.2016 die Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Burg, den 19. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) Rehbaum (Bürgermeister)

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2017 beteiligt worden.

Burg, den 19. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) Rehbaum (Bürgermeister)

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den 19. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) Rehbaum (Bürgermeister)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 15.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den 19. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) Rehbaum (Bürgermeister)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 19. Dezember 2017 bis zum 25. Januar 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 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich in der Stadtverwaltung Burg öffentlich auslegen. Zusätzlich dazu standen die Unterlagen in diesem Zeitraum zur Einsichtnahme im Internet unter:
<https://www.stadt-burg.de/cms/bauleitplanungen.html>
jedermann zur Verfügung.

Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg ist am 22. Juni 2018 in Kraft getreten.

Burg, den 22. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) Rehbaum (Bürgermeister)

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 15. Juni 2018 auf der Grundlage des Grundgesetzes des § 8 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 den Bebauungsplan Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg, mit öffentlicher Bekanntmachung im „Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 21. Jahrgang, Nummer 23, vom 22. Juni 2018 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000,
Teil B: Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 5

Burg, den 22. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) 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 des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ OT Reesen der Stadt Burg 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 22. Juni 2018 (Datum) Siegelabdruck (Bürgermeister) Rehbaum (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem 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 (Planzeichenvorordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.V. 13. Mai 2017 geändert worden ist), aufgestellt.

Teil B Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)**

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) bestimmt sich nach § 6 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 6 (1) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)**

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Mischgebiet (MI) wird mit 0,6 festgesetzt.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI), festgesetzt als Firsthöhe (FH) der Haupt- und Nebengebäude, beträgt maximal 12,00 m.

Als Firsthöhe gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des Fahrbahnbelages der Berliner Chaussee (B1) vom Höhenbezugspunkt (Fahrbahnmitte in Verlängerung der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes – Nr. 347/4 der Flur 4 Gemarkung Reesen) bis Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

§ 3 (1) Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

§ 4 (1) Im festgesetzten Mischgebiet (MI) ist je angefangene 400 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist das Errichten eines Walls (Aufschüttung) mit einer Höhe von maximal 3m zulässig.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist eine mindestens einreihige geschlossene Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzenabstand max. 3,00m) anzupflanzen. Die Pflanzenliste sowie die Pflanzqualitäten gemäß § 4 (3) der Textlichen Festsetzungen sind zu beachten.

§ 4 (3) Die im Geltungsbereich vorhandenen und neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Während der ersten 3 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege, ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschnitt vorzunehmen. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

Bäume:	mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm:	Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.
Sträucher:	v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
Obstbäume:	Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x v.

Bei der Auswahl neu anzupflanzender Gehölze im Plangebiet sind einheimische, standortgerechte Arten, vorzugsweise aus der folgenden Liste, auszuwählen:

- Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe
- Feld-Ahorn - (Acer campestre)
 - Sand-Birke - (Betula pendula)
 - Holzahorn - (Malus sylvestris)
 - Vogelkirsche - (Prunus avium)
 - Traubekirsche - (Prunus padus)
 - Wild-Birne - (Pyrus pyrastrer)
 - Echte Mehlbeere - (Sorbus aria)
 - Eberesche - (Sorbus aucuparia)
- Sträucher über 4 m Höhe
- Roter Hartriegel - (Cornus sanguinea)
 - Hassel - (Corylus avellana)
 - Zweigflügeliger Weißdorn - (Crataegus laevigata)
 - Eingriffeliger Weißdorn - (Crataegus monogyna)
 - Faulbaum - (Rhamnus frangula)
 - Korb-Weide - (Salix viminalis)
- Sträucher bis 4 m Höhe
- Schlehe, Schwarzdorn - (Prunus spinosa)
 - Kreuzdorn - (Rhamnus cathartica)
 - Trauben-Holunder - (Sambucus racemosa)
- Niedrige Sträucher: 2 - 3 m Höhe
- Berberitze - (Berberis vulgaris)
 - Rote Heckenkirsche - (Lonicera xylosteum)
 - Feld-Rose - (Rosa arvensis)
 - Hunds-Rose - (Rosa canina)
 - Wein-Rose - (Rosa rubiginosa)
 - Purpur-Weide - (Salix purpurea)

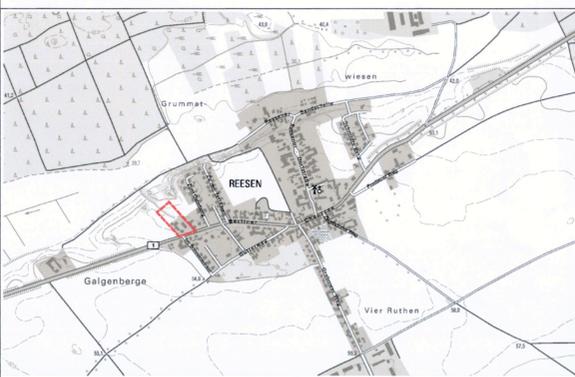
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

§ 5 Innerhalb der, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind mögliche Zufahrten durch Baulasten zugunsten der Grundstückseigentümer, von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungssträgern zu sichern.

Hinweise

- Archäologische Bodenfunde**
Aufgrund der großen Nähe zu bekannten archäologischen Kulturdenkmälern besteht jederzeit die Möglichkeit des Auffindens archäologischer Befunde und Funde. Daher ist die Möglichkeit zu gewährleisten, Erdarbeiten archäologisch zu begutachten, indem diese drei Wochen zuvor dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Richard-Wagner-Straße 9, 06114 Halle (Saale) schriftlich bekannt gegeben werden. Je nach archäologischer Relevanz des Untergrundes ist über weitere Maßnahmen gesondert zu befinden.
- Funde von Kampfmitteln**
Kampfmittelreste sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefährlichen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.
- Abfallwirtschaft/Bodenschutz**
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 102 „An der Berliner Chaussee“ (OT Reesen) stellt eine Brachfläche aus einer ehemaligen Nutzung durch die ortsansässige LPG dar. Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land, Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Abfallbehörde/Abfallwirtschaft vom 12.10.2017 erfolgt die Kennzeichnung folgender Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - LPG-Tankstelle – MDALIS-Nr. 30386
 - Mülldeponie, nördlich des Waschplatzes – MDALIS-Nr. 30387.
- Bei geplanten Baumaßnahmen in den Bereichen mit erhöhten Schadstoffwerten (Garagenfußböden, Öllagerfußböden und Waschrampenfußböden) ist der anfallende Bodenaushub und Bauschutt entsprechend der jeweils gültigen LAGA 20, Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen (Abfällen - Technische Regeln) zu beproben und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist dann eine ordnungsgemäße Verwertung oder Entsorgung der Abfälle vorzunehmen. Das Gleiche trifft bei Eingriffen in den Deponiekörper zu.**
- Belange des Naturschutzes**
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar p. a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).
- Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungsstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
- Planunterlagen**
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlagen durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Übersichtskarte



Vervielfältigungsvermerk für die DTK 10
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt.
Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (Geo-IGK) vom 01.11.2016 Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/A18-T36.996 09



Stadt Burg

**Bebauungsplan Nr. 102
„An der Berliner Chaussee“
OT Reesen**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung: Satzung
Stand: April 2018

Stadtverwaltung Burg - Fachbereich Stadtentwicklung In der Alten Kaserne 2 39288 Burg	Verfasser: STADTPLANUNGSBÜRO MEINER & DUMJAHN Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung Stadtplanung, Stadtentwicklung, Ortsentwicklung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung	Maßstab: 1:1000
--	---	--------------------

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, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ 21. Jahrgang, Nummer 23, vom 22. Juni 2018 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