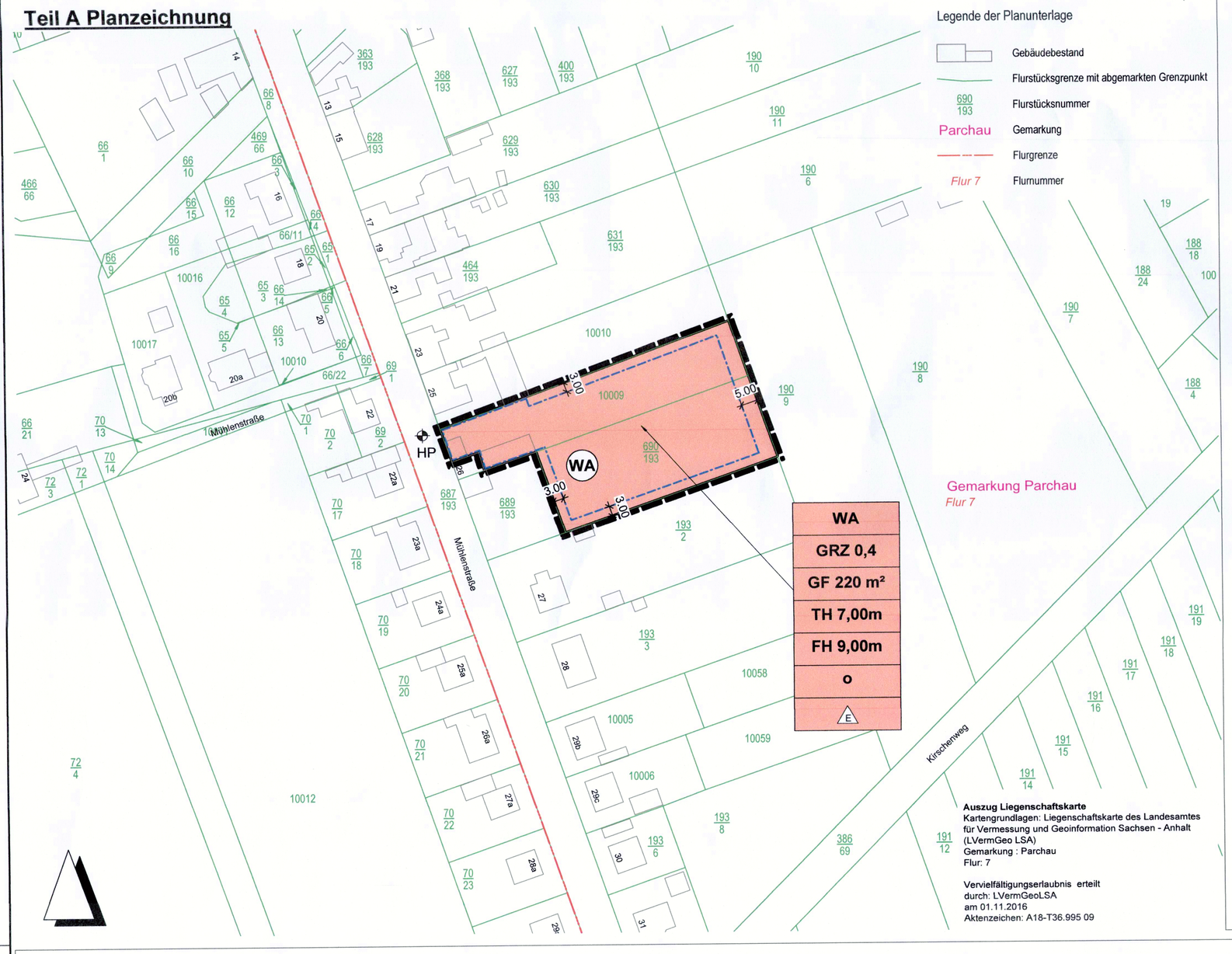
Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung
(§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GF	Geschossfläche als Höchstmaß
TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe
FH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

HP — Höhenbezugspunkt

Teil B Textliche Festsetzungen

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

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr.5 BauNVO wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.

§ 2 (2) Die maximal zulässige Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 220 m² festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben neben den in § 20 (4) BauNVO genannten baulichen Anlagen auch Garagen und Stellplätze sowie der bereits vorhandene bauliche Bestand, unberücksichtigt.

§ 2 (3) Das Höchstmaß der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Firsthöhe (FH) und maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.
Als Firsthöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der Oberkante des Fahrbahnbelages der Mühlenstraße am Höhenbezugspunkt (Fahrbahnmitte in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes – Nr. 10009 der Flur 7 Gemarkung Parchau) bis zur Oberkante der baulichen Anlage.
Als Traufhöhe gilt bei Gebäuden und baulichen Anlagen das lotrecht gemessene Maß von der Oberkante des Fahrbahnbelages der Mühlenstraße am Höhenbezugspunkt (Fahrbahnmitte in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes – Nr. 10009 der Flur 7 Gemarkung Parchau) bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

§ 3 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhaus.

§ 3 (2) Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

§ 4 (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.

§ 4 (2) 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)
Holzapfel	-	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	-	(Prunus avium)
Traubenkirsche	-	(Prunus padus)
Wild-Birne	-	(Pyrus pyraster)
Echte Mehlbeere	-	(Sorbus aria)
Eberesche	-	(Sorbus aucuparia)

Sträucher über 4 m Höhe

Roter Hartriegel	-	(Cornus sanguinea)
Hasel	-	(Corylus avellana)
Zweigriffliger Weißdorn	-	(Crataegus laevigata)
Eingriffliger Weißdorn	-	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	-	(Rhamnus frangula)
Korb-Weide	-	(Salix viminalis)

Sträucher bis 4 m Höhe

Schlehe, Schwarzdorn	-	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	-	(Rhamus 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)

oder Obstbäume (Hochstamm)

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Das Areal des Bebauungsplanes stellt ein mehrperiodisches archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DenkmSchG LSA dar (vorgeschichtliches Brandgräberfeld, eisenzeitliches Siedlungsareal). Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Planungen tangierten archäologischen Kulturdenkmalen im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet wird, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachweis erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Für die geplante Maßnahme ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 DenkmSchG LSA bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen. In den Antragsunterlagen ist der genaue Umfang aller geplanten Erdarbeiten darzulegen.
Zur Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

2. Funde von Kampfmitteln
Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

3. 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).

4. Versorgungsleitungen:
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

5. Planunterlage
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage 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.

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.06.2017 die Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2017 beteiligt worden.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 07.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2017 bis zum 21.12.2017 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 § 13b i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 21. Jahrgang, Nr. 39 am 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (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 17.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 02. Mai 2018 (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 11. April 2018 geprüft.
Das Ergebnis ist am 26. April 2018 mitgeteilt worden.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Abschließender Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg wurde am 11. April 2018 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 11. April 2018 gebilligt.

Burg, den 02. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg wird hiermit ausgefertigt.

Burg, den 02. Mai 2018 (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, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 22. Jahrgang, Nummer 15 ..., vom 27. April 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg ist am 27. April 2018 in Kraft getreten.

Burg, den 03. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 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 11. April 2018 auf der Grundlage 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. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau der Stadt Burg, mit öffentlicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 22. Jahrgang, Nummer 15 ..., vom 27. April 2018 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:1000,

Teil B:
Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 4

Burg, den 03. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA), wird hiermit bestätigt, dass bei der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 104 „An der Mühlenstraße" OT Parchau 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 03. Mai 2018 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage
des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 geändert worden ist,
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 (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist), aufgestellt.

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" 22. Jahrgang, Nummer 19 ... vom 28. Mai 2018 ortsüblich bekanntgemacht 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) hingewiesen worden.

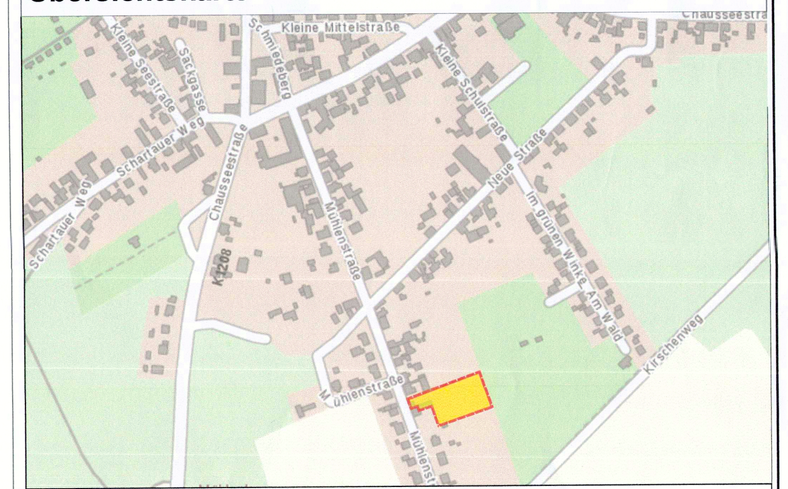
Die Satzung ist rückwirkend zum 09.Mai.2018 in Kraft getreten.

Burg den, 29. Mai 2018 (Datum)

Siegelabdruck

Rehbaum (Bürgermeister)

Übersichtskarte



© 2017 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)
ohne Maßstab

Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 104 „An der Mühlenstraße" in der Ortschaft Parchau

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung: Rechtsplan
Stand: Januar 2018

Stadtverwaltung Burg - Fachbereich Stadtentwicklung In der Alten Kaserne 2 39288 Burg	Verfasser:	Maßstab: 1:1000
	STADTPLANUNGSBÜRO MEißNER & DUMJAHN Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorfentwicklung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung Geschäftsadresse: Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen Telefon: 03631/990909 Telefax: 03631/901303 Internet: www.meijdan.de E - mail: info@meijdan.de	