

Teil A Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 0,7 Geschossflächenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse
 TH 3,5 m Zulässige maximale Traufhöhe bei max. 3,5 m über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßengrenzungslinie
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 3.1 offene Bauweise
 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 3.3 Baugrenze
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 4.1 private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

vorhandener Einzelbaum

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	maximale Traufhöhe

Teil B Textliche Festsetzungen

- Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung i.V. mit den §§ 1 - 25 c. zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) der Bauutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (EGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 Alle ausnahmsweisen Nutzungen (§ 3 Abs. 2 BauNVO) innerhalb des WR festgesetzten Gebietes sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- § 2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO
- Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 Die Grundflächenzahl wird mit der Obergrenze von max. 0,4 festgesetzt.
 - Geschossflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 Die Geschossflächenzahl wird mit der Obergrenze von max. 0,7 festgesetzt. Dabei wird bestimmt, dass die Geschossfläche von Außenstützflächen in anderen Geschossen (nur Dachgeschoss) bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
 - Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO
 Die maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m über dem mittleren Niveau der am Grundstück angrenzenden Straßengrenzungslinie festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze mit einem Vollgeschoss festgesetzt.
 Definition Traufhöhe Als Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Außenwandbau und dem oberen Abschluss der Dachhaut zu verstehen.
- § 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO
- Bauweise in den Baugebieten
 3.1.1 Siehe Einzeichnungen im Plan.
 3.1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 3.1.3 Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 3.1.4 Es sind nur Hausformen gemäß den Einschrieben im Plan zulässig.
- § 4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO
- Stellplätze und Garagen sind, soweit nicht zeichnerisch abweichend festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Zur Begründung der nicht überbauten Flächen auf den Grundstücken sind u.a., standortverträgliche und einheimische Ziel- und Laubbäume einzusetzen, die der potenziell natürlichen Vegetation zugehören.
 - Für zu befestigende Flächen der Baugrundstücke wie Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Terrasse, Stellplätze etc. sind nur wasserdruckfähige Materialien (z.B. Rasengitterpflaster, Rasenfugenpflaster, in Sandbett verlegte Platten etc.) zugelassen.
- § 6 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan
- Baumstandorte für Einzelbäume (Straßenbaum)
 Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz) zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind die Arten der Vorschlagsliste Nr. 1 zu verwenden.
 - Pflanzgebot in den privaten Grünflächen
 Die ausgewiesenen Bereiche sind auf jedem Grundstück pro 50 qm angefangener Grundstücksfläche mind. 1 Strauch zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind die Arten der Vorschlagslisten Nr. 2 zu verwenden.
- Vorschlagsliste 1 (Bäume)**
- Acer platanoides 'globosum' (Kugel - Ahorn)
 - Acer platanoides m. 'faassen's Black' (Schwarz - Ahorn)
 - Acer saccharinum (Silber - Ahorn)
 - Crataegus laevatas 'Paul's Scarlet' (Rot - Dom)
 - Prunus saccatum 'Kanzan' (Japanische Zierkirsche)
 - Zusätzlich in den gärtnerisch genutzten Bereichen noch malus und prunus in regionaltypischen Sorten.
- Vorschlagsliste 2 (Sträucher)**
- Aschweide (salix cinerea)
 - Dornröschen (Crataegus in Sorten),
 - Eibe (taxus baccata)
 - Gefüllte Strauchspiere (spiraea prunifolia)
 - Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Gemeine Schneebere (symplocarpos albus)
 - Gemeiner Flieder (syringa vulgaris)
 - Gemeiner Hartriegel (cornus alba)
 - Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
 - Pflaflenhüchen (euonymus europaeus)
- Hängende Felsenbirne (amelancier laevis)**
- Rosen (Rosa in Sorten)
 - Rosenelbisch (hibiskus in Sorten),
 - Sommerflieder (buddleia alternifolia)
 - Spiertstrauch in Sorten (spirea)
 - Stechpalme (Ilex aquifolium in Sorten)
 - Tatarische Heckenkirsche (Lonicera tatarica)
 - Wintergrüne Strauchmispel (cotoneaster watereri)
 - Zaubernuss (hamamelis)
- § 7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 90 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA**
- § 7a Geltungsbereich**
 Räumlicher Geltungsbereich dieser Bauvorschrift ist der räumliche Geltungsbereich der Satzung Nr. 8 über den fortgeltenden Bebauungsplan für das Gebiet "Ihleanger und Ihleweg" in der Fassung der 2. Änderung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nebenstehenden Planteil A, der Bestandteil dieser Satzung ist.
- § 7b Sachlicher Geltungsbereich**
 Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Dachlandschaft, der Dacheindekungen, der Gestaltung bei Doppelhäusern, die Art der Einfriedungen zur öffentlichen Erschließung hin, die allgemeine Fassadengestaltung und die Verwendung von Fertigaragen.

- § 7c Dächer**
 Es sind für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer (auch Krüppelwalmdächer) mit einer Neigung von 30° bis 60° zulässig, untergeordnete Anbauten und Wintergärten sind mit abweichender Dachart und Dachneigung zulässig.
- § 7d Dacheindeckung**
 Zur Dachabdeckung von Hauptdächern sind nur rote bis rotbraune Harteindeckungsmaterialien zulässig.
 Der Anteil von Gauen und liegender Dachfenstern, die von der öffentlichen Erschließung vor dem Grundstück aus sichtbar sind, darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- § 7e Doppelhäuser**
 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung, des Dacheindeckungsmaterials, der Farbe der Dacheindeckung und der Fassadengestaltung einheitlich zu gestalten.
- § 7f Einfriedungen**
 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Flächen sind ausschließlich senkrecht orientierte Holzzaune oder Hecken zulässig.
- § 7g Fassaden**
 Fassaden sind in mineralischen Putzen oder als Klinkerfassaden in Rot- und Brauntönen zulässig.
- § 7h Garagen**
 Fertigaragen, die konstruktiv und sichtlich erkennbar aus Blech gefertigt wurden, sind nicht zulässig.
- § 7i Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt nach § 6 Abs. 7 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt (GO LSA vom 5. Oktober 1993 GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich des § 7a dieser Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Punkte §§ 7a bis 7i dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
 Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 2500,00 EUR geahndet werden. Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.

Verfahrensvermerk

Beteiligung der von der Änderung Berührten
 Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Eigentümer der von der Planänderung berührten Grundstücke sind mit Schreiben vom 27.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 09.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Prüfung der Anregungen und Bedenken
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 09.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.09.2004 vom Stadtrat der Stadt Burg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 23.09.2004 gebilligt.

Burg, 09.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, 09.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Inkrafttreten
 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 Ortschafte Dietershausen, Ihleburg, Niegrippe, Parochau und Schartzberg, 9. Jahrgang, Nummer 52 vom 14.12.2004 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. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird er mit dem Erscheinen der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt rechtskräftig.

Die Satzung ist am 14.12.2004 in Kraft getreten.

Burg, 16.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Änderungsvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist durch Aushang am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, (Datum) Sterz Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet "Ihleweg und Ihleanger" 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 90 BauO LSA

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung auf der Grundlage von § 8 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt vom 05. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung durch den Stadtrat der Stadt Burg auf seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet "Ihleweg und Ihleanger", 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 90 BauO LSA, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
 Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planzeichenfestsetzungen

Teil B:
 Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 7i.

Burg, 09.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt

Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt (GO LSA) vom 05. Oktober 1993 (GVBl. I S. 568), in der derzeit gültigen Fassung, dass bei der Aufstellung der o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet "Ihleweg und Ihleanger", 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 90 BauO LSA 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, 09.12.2004 (Datum) gez. Sterz Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung vom 27.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 In Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung der Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA) i. d. F. des Gesetzes vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), in der derzeit gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzVO), in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

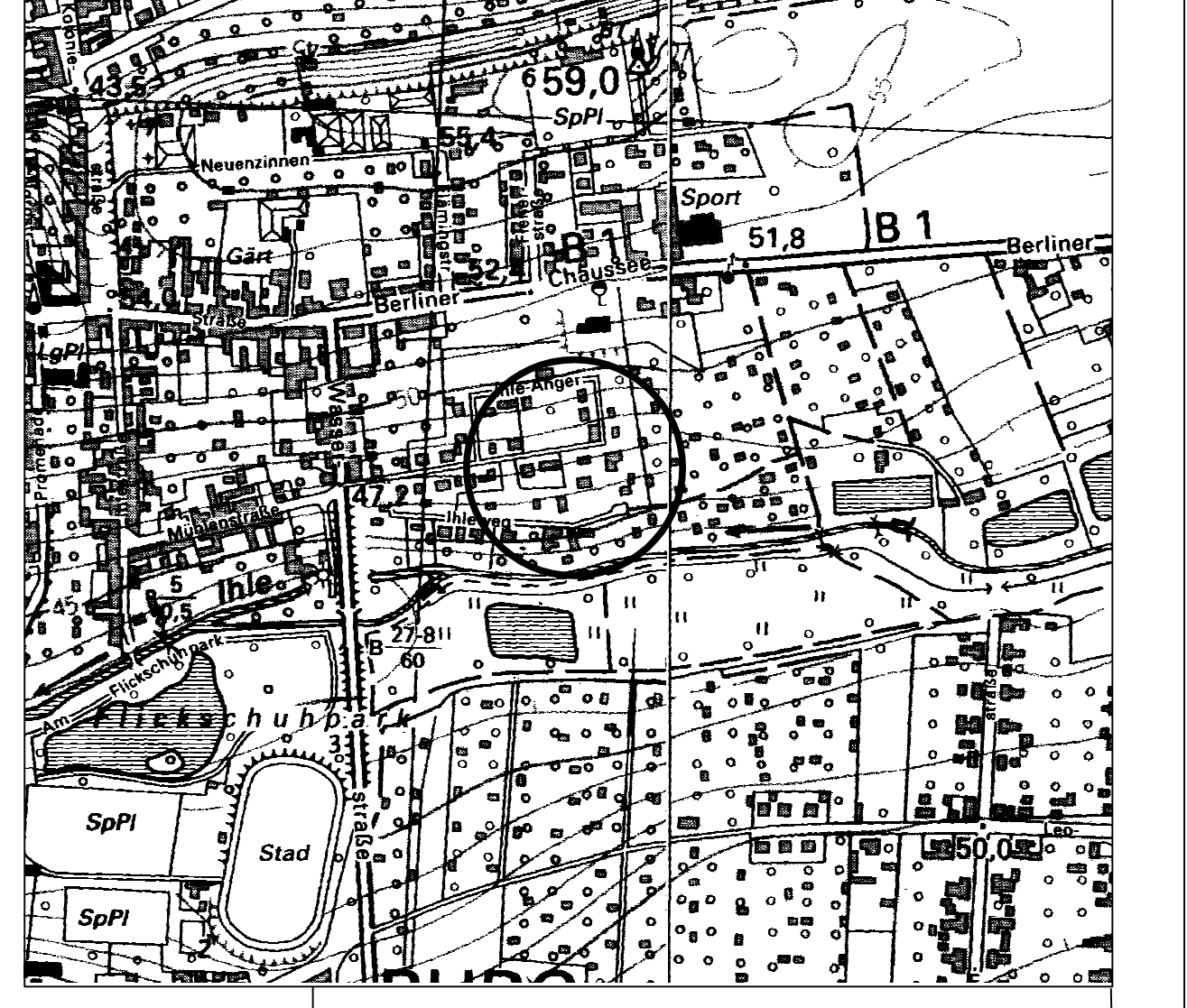
Übereinstimmungsvermerk mit amtlichen Liegenschaftskataster

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
 Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Burg, 08.12.2004 (Datum) gez. Förster öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Auszug der Topographischen Karte M 1:10000 (Blatt N 144-B-4-a, Blatt N 144-B-5) Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten: z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speichern auf Datenträger. Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch LVermD am: 07.11.1995 Aktenzeichen: LV01128159

Lage im Raum



geänderter fortgeltender Bebauungsplan Nr. 8 für das Wohngebiet "Ihleweg/Ihleanger", 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 90 BauO LSA

Stand: Satzung Fassung: 09.07.2004

Stadt Burg

Stadtverwaltung Burg
 Amt für Stadtentwicklung
 In der Allen-Kaase 2
 39288 Burg

Bearbeitung: Herr Wagener
 Fon: (03921) 921-604
 Fax: (03921) 921-600
 e-mail: sven.wagener@stadt-burg.de

Maßstab: 1:500