

<u>Planzeichenerklärung</u> (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV) 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

09 GRÜNFLÄCHEN § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Teil B Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet (MI) bestimmt sich nach Die Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- § 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) wird mit 0,6 festgesetzt.
- § 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) wird auf maximal ein Voll-

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

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO.

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

- § 4 (1) Im Geltungsbereich ist, je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem § 19 BauNVO, mindestens 1 vorhandener einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten.
  - Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz, bei mehrstämmigen Bäumen die Summe der Stammumfänge, maßgebend.
- § 4 (2) Die als dauerhaft zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und bei unvermeidbarem Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte von Ersatzpflanzungen 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: mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)

Als Ersatzpflanzungen gem. § 4 (2) Satz 1 der Textlichen Festsetzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze, vorzugsweise aus der folgenden Liste, auszu-

Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.

Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe Feld-Ahorn (Acer campestre) Sand-Birke (Betula pendula) (Malus sylvestris) Vogelkirsche (Prunus avium) Traubenkirsche (Prunus padus) Wild-Birne (Pyrus pyraster) Echte Mehlbeere (Sorbus aria) (Sorbus aucuparia)

Obstbäume (Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Walnuss) als Hochstamm.

## <u>Hinweise</u>

1. Archäologische Bodenfunde

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung von archäologischen Kulturdenkmalen zu sichern. Es ist zu gewährleisten, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben.

Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal bedürfen gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (DenkmSchG LSA) der Genehmigung durch die zuständige

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. Ja nach archäologischer Relevanz des Untergrundes ist über weitere Maßnahmen gesondert zu befinden.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: 03921/949-6341 oder -6342 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

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. Folgende Maßnahmen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet zu umzu-

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit (d.h. im Zeitraum vom 1.Oktober bis Ende Februar des Folgejahres) zu erfolgen
- Sollten Baumaßnahmen aus zwingenden Gründen innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden sein, hat eine Kontrolle des Baufelds auf das Vorhandensein von Niststätten durch einen Sachverständigen zu erfolgen. Sollten dabei Niststätten festgestellt werden, sind diese zzgl. eines artspezifischen Sicherheitsradius von den Baumaßnahmen auszunehmen. Alternativ ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zwin-
- Fällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutperiode (zwischen 1. Oktober und 28. Februar p.a.) vorzunehmen. Es sind zudem Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung Burg vorzunehmen.

Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschrif-

## 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.

Beteiligung Raumordnung und Ländesplanung Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2018 beteiligt worden.

Burg, den 13. 0KT. 2021 (Datum)

Burg, den 13. 0KT. 2021

(Datum)

Bürgermeister

Stark

Bürgermeister

Abstimmung benachbarter Gemeinden Die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 13, 0KT, 2021 (Datum)



Entwurfs- und Auslegungsbeschlüss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 13.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger

öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Bal GB bestimmt. Burg, den 13. 0KT, 2021 (Datum) Stark Bürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 24.09.2018 bis 26.10.2018 während folgender

> 8.00 - 16.00 Uhr 8.00 - 16.00 Uhr Dienstag 8.00 - 16.00 Uhr Mittwoch 8.00 - 17.00 Uhr Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr

in der Stadtverwaltung Burg öffentlich ausgelegen und sind im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Burg für jedermann einsehbar gewesen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im (Datum)

Bürgermeister

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit

Burg, den 13. 0KT, 2021

Bürgermeister

Erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 12 99 2019 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB und zur erneuten Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt.

Burg, den 13. 0KT, 2021 (Datum)



Schreiben vom 24.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 während folgender

8.00 - 16.00 Uhr 8.00 - 16.00 Uhr Dienstag 8.00 - 16.00 Uhr Mittwoch 8.00 - 17.00 Uhr Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr Freitag

in der Stadtverwaltung Burg öffentlich ausgelegen und sind im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Burg für jedermann einsehbar gewesen.

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" vom 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 13. 0KT. 2021 (Datum)



PYO. Bürgermeister

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut mit Schreiben vom 19.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 13. 0KT. 2021



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 30.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, den 13. 0KT. 2021 (Datum)

Stark Bürgermeister

Satzungsbeschluss Der Bebauungsplan Nr. 92 "An der Paddenmühle" " der Stadt Burg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.2021... vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 30.03.2021

Burg, den 13. 0KT. 2021 (Datum)

(Datum)



Bürgermeister

Die Satzung über Bebauungsplan Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Burg, den 13. 0KT. 2021 / 🔊

Stark

Bürgermeister

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" 25. Jahrgang, Nummer 48...., vom 15.10.2021 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. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg ist am 15.10.2021 in Kraft getreten.

Burg, den 7 0 0KT, 2021



Stark Bürgermeister

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 30.09.2021 auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBI. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBI. LSA S. 100), die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg, mit öffentlicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" 25 Jahrgang, Nummer 15.10.21 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Burg, den 2 0. 0KT, 2021

textliche Festsetzungen §§ 1 - 4 Stark Bürgermeister

Bürgermeister

Bestätigung nach Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA), wird hiermit bestätigt, dass bei der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 92 "An der Paddenmühle" 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

Burg, den 2 0 0KT, 2021

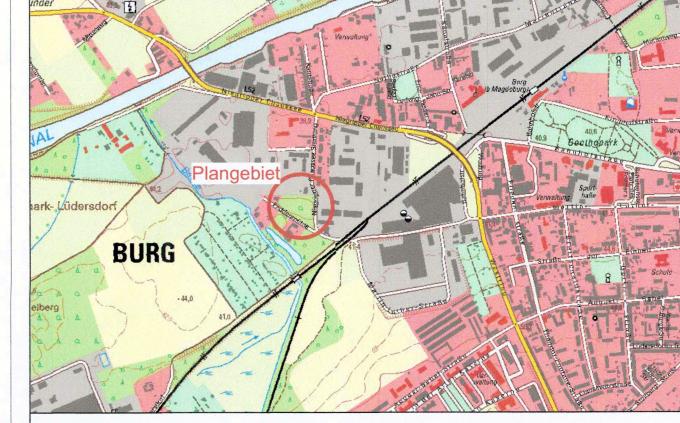
(Datum)

# Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 92 wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen: • Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBI. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021. • Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt
- durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, • Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBI. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 19.03.2021 (GVBI. LSA
- Hauptsatzung der Stadt Burg in der aktuellen Fassung, aufgestellt.

## Ubersichtskarte



ohne Maßstab Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 01.11.2017 Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5



Bebauungsplan Nr. 92 "An der Paddenmühle" der Stadt Burg

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung: Satzung Stand Juli 2021

Stadtverwaltung Burg -Fachbereich Stadtentwicklung In der Alten Kaserne 2 39288 Burg

STADTPLANUNGSBÜRO

Geschäftsadresse MEIBNER & DUMJAHN Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhause Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung Stadtsanierung, Siedlungsplanung, Dorferneuerung inklusive Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung

1:1000