

Teil A Planzeichnung



Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV)

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

MI Mischgebiet
gem. § 6 BauNVO

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
hier: Firsthöhe

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

Baugrenze

Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

Straßenbegrenzungslinie

5. 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

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

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 Mischgebiet (MI) bestimmt sich nach § 6 BauNVO. 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) in dem 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 Dachbelages 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.

3. 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.

4. 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.
 v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m
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 pyraister)
Echte Mehlbeere	- (Sorbus aria)
Eberesche	- (Sorbus aucuparia)

Sträucher über 4 m Höhe	
Roter Hartriegel	- (Cornus sanguinea)
Hasel	- (Corylus avellana)
Zweiggriffiger Weißdorn	- (Crataegus laevigata)
Eingriffiger 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 maximal 2 bis zu 5 m breite Zufahrten durch Baualten zugunsten der Grundstückseigentümer, von Rettungsfahrzeugen sowie von Versorgungsträgern zu sichern.

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

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

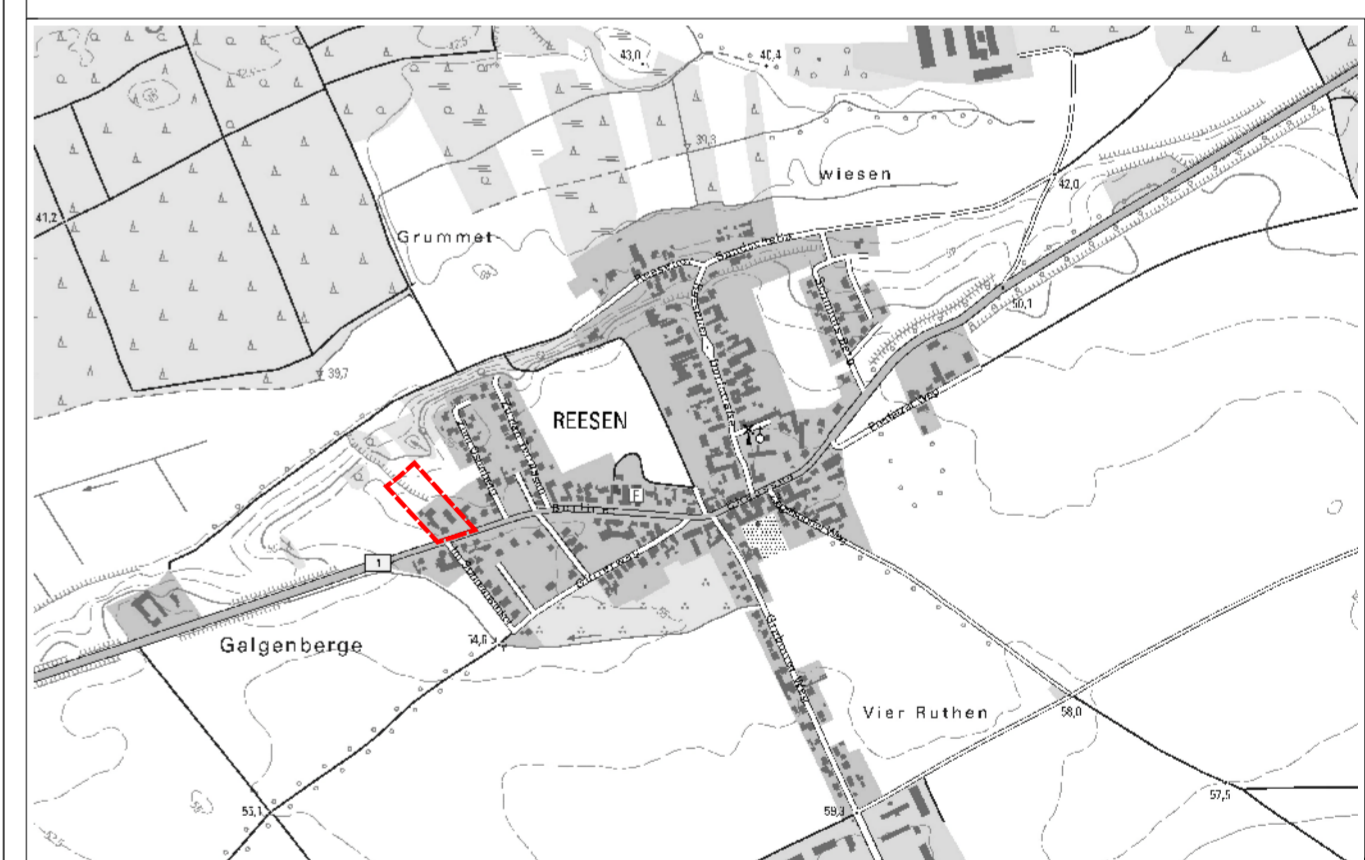
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

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.

Übersichtskarte

Anlage 1.1 zu Beschluss-Nr. 072/2017



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-KGK) vom
 01.11.2014 Erlaubnis - Nr.: LVermGeo/A18-T36.995 09



**Stadt
Burg**

**Bebauungsplan Nr. 102
„An der Berliner Chaussee“
OT Reesen
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung: Entwurf
Stand: März 2017

Stadtverwaltung Burg - Fachbereich Stadtentwicklung In der Alten Kaserne 2 39288 Burg	Verfasser:	Maßstab: 1:1000
STADTPLANUNGSBÜRO MEIBNER & DUMJAHN		Geschäftsadresse: Kölhe-Kölnitz-Straße 9, 99734 Nordhausen Telefon: 03631992010 Telefax: 03631991300 Internet: www.meiplan.de E-mail: info@meiplan.de