Textliche Festsetzungen Teil B

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50. Sie sind nicht Gegenstand der Änderung. Ihr räumlicher Geltungsbereich wird auf die Erweiterungsfläche ausgedehnt.

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Industriegebieten GI(E) Betriebe unzulässig sind, die aufgrund der durch sie verursachten Verunreinigungen der Luft, der Erschütterungen oder ihres Gefährdungspotentials nur in Industriegebieten zugelassen werden können.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Nutzungen und Betriebe) in den eingeschränkten Industriegebieten GI(E) und Gewerbegebieten GE nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,I}$ gemäß DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Das festgesetzte Emissionskontingent in dB(A)/m² bezieht sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch Nutzungsartengrenze (Planzeichen 15.14. gem. PlanZV) abgegrenzten Teilflächen der Baugebiete, die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind hierbei nicht mit zu berücksichtigen.
Für den im Übersichtsplan dargestellten Richtungssektor A rechtsdrehend zwischen 215° (Südwest zu Süd) und 60° (Nordost zu Ost) ausgehend vom Bezugspunkt P mit den Koordinaten 4488891 als Rechtswert und 5793592 als Hochwert (Gauß- Krüger-Koordinaten, Lagestatus 150), erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,I}$ um jeweils 5 dB(A)/m² tags und nachts als Zusatzkontingente.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-1 Abschnitt 5.
Gemäß § 1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass bei bereits teilweise oder ganz bebauten gewerblichen Flächen die Emissionsbegrenzungen nur bei wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtungen heranzuziehen sind. Sonstige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen Anlagen sind im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes zulässig, wenn der Stand der Lärmminderungstechnik nachgewiesen und dem Verbesserungsgebot genügt wird.

(3) Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt. Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².

(4) Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

(5) Gemäß § 16 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Planteil A festgesetzten Obergrenzen für Firsthöhen ausnahmsweise bei baulichen Anlagen überschritten werden dürfen, deren Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.

§ 2 Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen vollflächig zu bepflanzen sind. Es ist je 8 m Abstand ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Heistern und Sträuchern (Pflanzhöhe mindestens 60 cm, 2x verpflanzt) zu bepflanzen. Der Abstand der Pflanzungen in der Reihe und zwischen den Reihen soll 1,5 m nicht überschreiten. Von der festgesetzten Abgrenzung kann abgewichen werden, wenn die Pflanzung flächengleich an anderer Stelle erfolgt.

(2) Auf Stellplatzanlagen für PKW ist je 5 Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Stellplätze, die nicht unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus befahren werden, sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen durch eine dichte Hecke (Höhe mindestens 1,5 Meter) einzugrünen.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

(1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein naturnahes Niederschlagswasserrückhaltebecken zu errichten ist. Zwischen dem Niederschlagswasserrückhaltebecken und der westlich angrenzenden offenen Landschaft sind zwei Krötentunnel und beiderseits ein Krötenschutzzaun anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

(2) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der externen Kompensationsfläche im Teilgeltungsbereich 2 die Fläche durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölze (Pflanzhöhe mindestens 60 cm, 2x verpflanzt) mit Arten der angeführten Pflanzliste für trockene Standorte unter Erhalt vorhandener Gehölzbestände zu einem Gebüsch trockener Standorte zu entwickeln ist. Die Anpflanzung ist auf mindestens 60% der Fläche in einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 m² vorzunehmen.

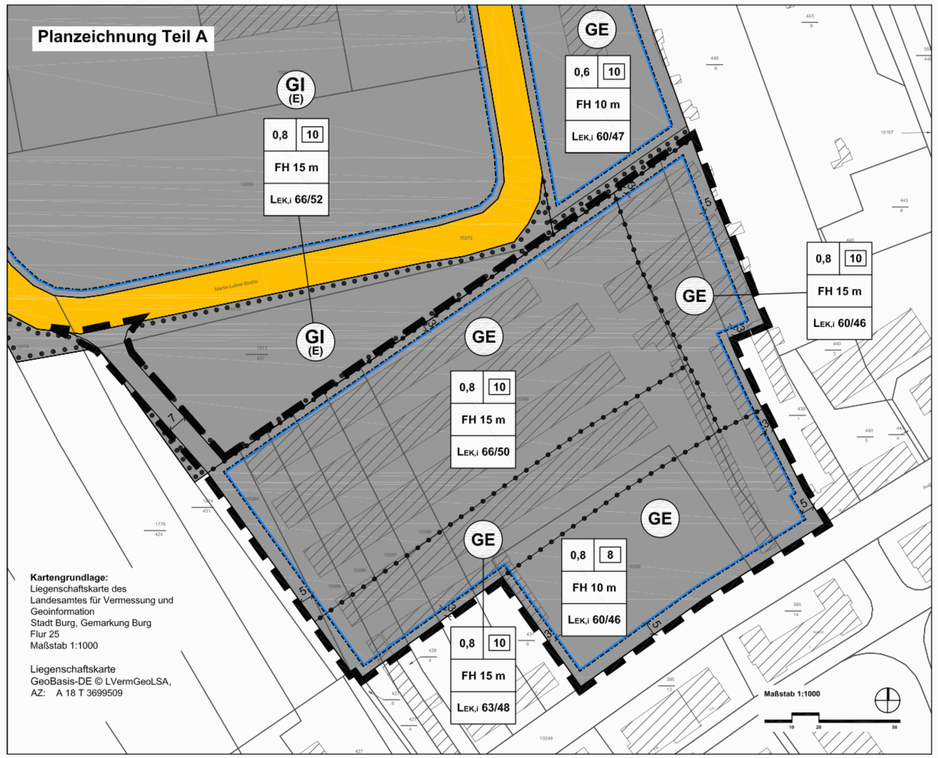
§ 4 Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)

(1) Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Teilgeltungsbereich 2 vollständig dem Eingriff auf dem Flurstück 397/7 der Flur 26 der Gemarkung Burg zuzuordnen sind.

Artenliste Gehölze trockener Standorte
Feldahorn (Acer campestre), Berberitze (Berberis vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Besen- Ginster (Cytisus scoparius), Färber- Ginster (Genista tinctoria), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Liguster (Ligustrum vulgare), Mispel (Mespilus germanica), Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Feldrose (Rosa arvensis), Waldkiefer (Picea sylvestris)

Richtungssektoren für Zusatzkontigente für Schallemissionen und Lage des Bezugspunktes

Planzeichnung Teil A



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Stadt Burg, Gemarkung Burg
Flur 25
Maßstab 1:1000

Liegenschaftskarte
GeoBasis-DE © LVermGeoLSA,
AZ: A 18 T 3699509

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 07.09.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 Gwerbegebiet Martin - Luther - Straße im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde
Mit Schreiben vom ..... wurde durch die Oberste Landesentwicklungsbehörde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gem. § 13 LPlG des Landes Sachsen- Anhalt in Form der landesplanerischen Stellungnahme bestätigt.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am ..... den Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 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 BauGB bestimmt.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" ...Jahrgang, Nr. ... am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

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

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

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

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, beste- hend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss über den 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 Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" ... Jahrgang, Nummer .. vom ..... 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Burg, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Satzung der Stadt Burg über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 Gewerbegebiet Martin- Luther- Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom ..... die Satzung der Stadt Burg über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 50 Gewerbegebiet Martin- Luther- Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A
Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B
textliche Festsetzungen

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
(Höhe der Zahlenangabe als Beispiel)

10 — Baumassenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
(Höhe der Zahlenangabe als Beispiel)

FH 15 m — Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einer Bezugshöhe von 50 m ü.NHNf ür den Bereich der 3. Änderung und Ergänzung

3. überbaubare Flächen (§ 9 Abs,. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen

$L_{EK,I}$ 60/46 — Emissionskontingent gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
(Höhe der Zahlenangabe als Beispiel)

Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung, dem Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014 und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

Bestätigung nach § 33 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung der o.g. Satzung 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, ...
(Datum) Siegelabdruck .....
Bürgermeister

Anlage 1 zur BV 022/2019

Bauleitplanung der Stadt Burg

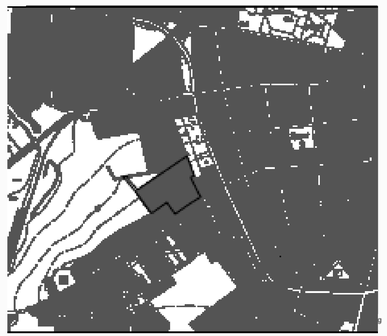
Bebauungsplan Nr. 50

Martin- Luther- Straße

3. Änderung und Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf
Stand: 21. Dezember 2018



Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
Abendstr.14a, 39167 Irxleben,Telefon 039204/ 911660, Fax 911670