

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 17.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 im Quartier "Südlich des Rolandplatzes" im Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen.

Burg,
(Datum) Siegelabdruck Bürgermeister

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde

Mit Schreiben vom wurde durch die obere Landesplanungsbehörde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gem. § 13 LPiG des Landes Sachsen-Anhalt in Form der landesplanerischen Stellungnahme bestätigt.

Burg,
(Datum) Siegelabdruck Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 17.06.2010 den Entwurf 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 des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis zum 30.07.2010 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 auslegen.

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 Scharlau" 14. Jahrgang, Nr. 29 am 21.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg,
(Datum) Siegelabdruck Bürgermeister

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und der Geltungsbereich vergrößert. Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 20.02.2020 die Erweiterung des Geltungsbereiches und den 2. Entwurf 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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.03.2020 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg,
(Datum) Siegelabdruck Bürgermeister

Durchführung der 2. öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2020 bis zum 21.04.2020 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 auslegen.

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 Scharlau" 24. Jahrgang, Nr. 10 am 06.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht 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

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

Burg,
(Datum) Siegelabdruck Bürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

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 Scharlau" ... 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 den Bebauungsplan Nr. 83 im Quartier "Südlich des Rolandplatzes"

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 den Bebauungsplan Nr. 83 im Quartier "Südlich des Rolandplatzes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A

Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B

textliche Festsetzungen

Burg,
(Datum) Siegelabdruck Bürgermeister

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. 3789), in der derzeit gültigen Fassung, dem Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014 und der Planzeichnungsverordnung vom 18. 12.1990 (PlanZV) aufgestellt.

Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes 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 über den Bebauungsplan Nr. 83 im Quartier "Südlich des Rolandplatzes" 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

Hinweise:

1. Der Bebauungsplan Nr. 17 SAN1 "Burg - Altstadt" tritt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

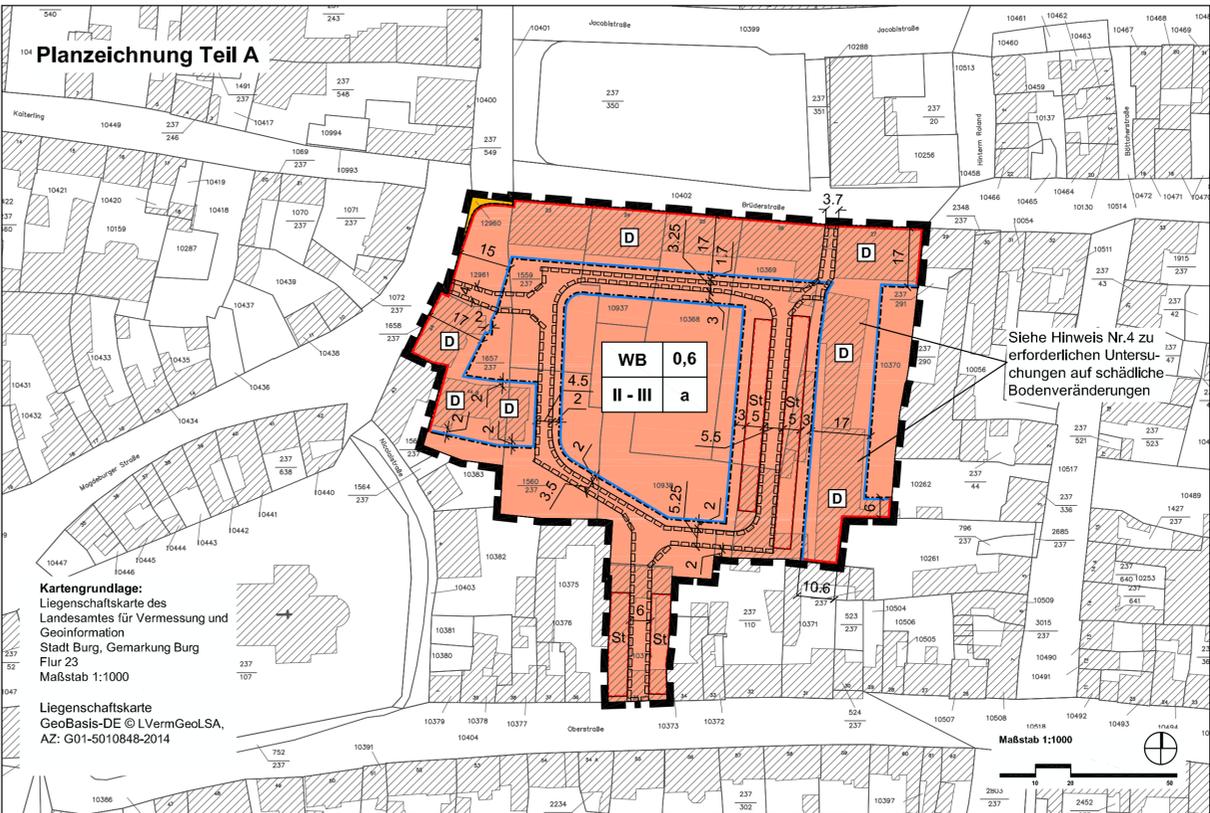
2. Das Plangebiet ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "historischer Stadtkern Burg" im Sinne des § 2 Abs. 2 Pkt. 4 DenkSchGLSA. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Tierbaumaßnahmen (inkl. Pfahl und Bohrgründungen, Brunnen, Leitungsgräben sowie jeglicher Formen eines Bodenaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt abzustimmen.

3. Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmale wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Um die Baudenkmale befinden sich denkmalbildende Freiflächen, die in der Regel die gesamten Grundstücke der Denkmale umfassen. Diese sind aus denkmalrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhalten. Maßnahmen an den genannten Denkmälern und in deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsverfahren. Zu den Denkmälern bestehen zudem Sicht- und Wirkungsbeziehungen im gesamten Plangebiet. Es befindet sich im Wirkungsbereichsraum der Denkmale und unterliegt damit im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 DenkSchG LSA ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben im Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr.3 DenkSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsverfahren.

4. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen. Direkt angrenzend an das Flurstück 10370 befinden sich jedoch zwei Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich bei den beiden Altlastverdachtsflächen um den Standort „Teerdestillation/Vaselinfabrik“ Nr. 30185 auf dem Flurstück 237/290 und um den Standort „Dampfwascherel“ Nr. 30223 auf dem Flurstück 10262, die im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst sind. Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist eine negative Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch die o. g. Altlastverdachtsfläche Nr. 30223 nicht vollständig auszuschließen. Dies betrafte eine lokale Belastung der unterirdischen Bauwerkssubstanz und des Bodens.

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist von einer negativen Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch Bodenbelastungen der Altlastverdachtsfläche Nr. 30185 mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen. Eine Belastung der unterirdisch angrenzenden Bauwerkssubstanz ist auf dem Flurstück 237/44 bereits organoleptisch nachgewiesen worden. Es wird empfohlen, vor jeglicher Sensibilisierung der Nutzung eine Überprüfung der Bodenbelastungsverhältnisse auf dem Flurstück 10370 angrenzend zu den Altlastverdachtsflächen durchzuführen. Eine solche Nutzungssensibilisierung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn Wohnnutzung auf der Fläche angeordnet werden soll. In Auswertung der Ergebnisse ist dann darzulegen, wie mit möglichen Belastungen verfahren werden soll, um die geplante Nutzung durchführen zu können.

Eine Nutzungsänderung ist erst dann gefahrfrei gewährleistet, wenn die notwendigen Untersuchungen durchgeführt worden sind und diese keine Hinweise auf Belastungen ergeben oder die Lösung der entsprechenden Nutzungskonflikte aufgezeigt und die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt wurden.



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im besonderen Wohngebiet Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 3 (Tankstellen) unzulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur bis zur nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsfläche und mit den nachfolgenden Warensortimenten zulässig sind. Mehrere Verkaufseinrichtungen, die eine gemeinsame bauliche Anlage nutzen oder über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügen, sind bezüglich der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche als eine Einrichtung zu behandeln.

a) Einzelhandelsbetriebe mit den Warensortimenten

Back- und Konditoreiwaren	zoologischer Bedarf
Flüssig- und Würstwaren	Drogenwaren und Körperpflegeartikel
Getränke	(inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
Schnittblumen	Parfümerieartikel
Zeitung und Zeitschriften	freiverkäufliche Apothekenwaren

bis zu einer Verkaufsfläche der Einrichtung von 150 m² der vorstehend aufgeführten Sortimenten sind allgemein zulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe mit dem Warenortiment

sonstige Nahrungs- und Genussmittel
die unter a) angeführten Sortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von maximal 150 m² führen, sind allgemein bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der vorstehenden Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, wenn durch eine seitens der Stadt anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

c) Einzelhandelsbetriebe mit den Warensortimenten

Bettwaren und Matratzen	Maschinen und Werkzeuge
Bodenbeläge und Teppiche	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Bauelemente, Baustoffe	Pflanzen und Sämereien
Metallwaren, (Eisenwaren und Beschläge)	Rolläden und Markisen
Elektronikinstallationsmaterial	Sanitärbedarf
Sportgroßgeräte (Surfbretter, Fitnessgeräte, Drachenflieger, Sportboote, etc.)	Farben und sonstige Anstrichmittel
Tapeten	Fiesen
sonstige baumarktspezifische Waren	Gartenbedarf und Gartengeräte
Brennstoffe,	Gartenmöbel und Polsterauflagen
Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör	Kamine und Öfen
	Wohnwagen, Wohnmobile und PKW-Anhänger

bis zu einer Verkaufsfläche der vorstehenden Sortimente insgesamt von 800m² je Einrichtung sind allgemein zulässig.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden für:
Einzelhandelsbetriebe mit Randsortimenten zu den vorstehend angeführten zulässigen Sortimenten bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche der jeweiligen Einrichtung und maximal 80 m² Verkaufsfläche, auch wenn diese nicht in den unter a) bis c) angeführten Sortimentslisten enthalten sind;
Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Antiquitäten, Sammlerbriefmarken und -münzen, Waffen, Angler- und Jagdbedarf bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 m².

- Die Höhe der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Fläche, die sich innerhalb des privaten Erschließungsringes (Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind) befindet, wird auf maximal 12 m über der unteren Bezugsebene von 45,10 m NHN (im DHHN 2016) festgelegt.

- Ausnahmsweise kann am Gebäude Magdeburger Straße 44B (ehemalige Brauerei) ein viertes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Gebäude im Bestand erhalten bleibt und die bestehende Gebäudehöhe nicht erhöht wird.

§ 2 Überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Von der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie darf allgemein durch eine Zurücksetzung oder einen Vorsprung von Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m abgewichen werden. Ausnahmsweise ist an den Gebäuden Brüderstraße 24 und 27 eine weitere Überschreitung durch im Bestand vorhandene Balkone und Erker bzw. am Gebäude Brüderstraße 26 für den Ersatz eines ehemals vorhandenen Balkons beim Neubau des Gebäudes zulässig.
- Als abweichende Bauweise wird festgesetzt - entlang der festgesetzten Baulinien, die an die Magdeburger Straße und die Brüderstraße angrenzen, sind bauliche Anlagen in geschlossener Bauweise auszuführen. In den anderen Bereichen dürfen die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

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

- Für die Befestigung von Stellplatzflächen sind folgende Materialien zulässig: wassergebundene Decken, Beton- Gras- Steine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2,5 cm Rasenfuge aus Natur- oder Betonstein, Ökopflaster mit hohem Versickerungsbeiwert oder bezüglich des Versiegelungsgrades gleichwertige Materialien.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Energie, Abwasser und Telekommunikationsleistungen einzuräumen.
- Im Bereich der überbaubaren Flächen der Grundstücke Magdeburger Straße 43 und Brüderstraße 27 sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als erdschossige Durchfahrt auszubilden.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WB besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

--- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise, siehe § 2 Abs. 2 textliche Festsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- sonstige Planzeichen

St Umgrenzung der Flächen für Stellplätze - Hinweis: keine abschließende Festsetzung, Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen gemäß § 12 BauNVO im WB Gebiet zulässig

--- Umgrenzung der Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

D Baudenkmale



Bauleitplanung der Stadt Burg

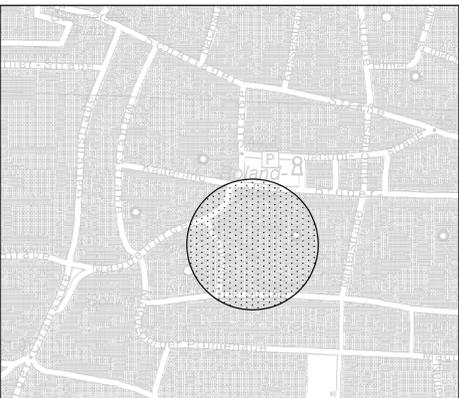
Bebauungsplan Nr. 83

im Quartier "Südlich des Rolandplatzes"

im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung

Stand: 30. April 2020



Auszug aus dem Topographischen Landeskartenwerk, M 1:20000, Ausgabejahr 2016; Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (LVermGeoLSA), Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LVermGeoLSA, AZ: G01-5010848-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Telefon 039204/911660, Fax 911650