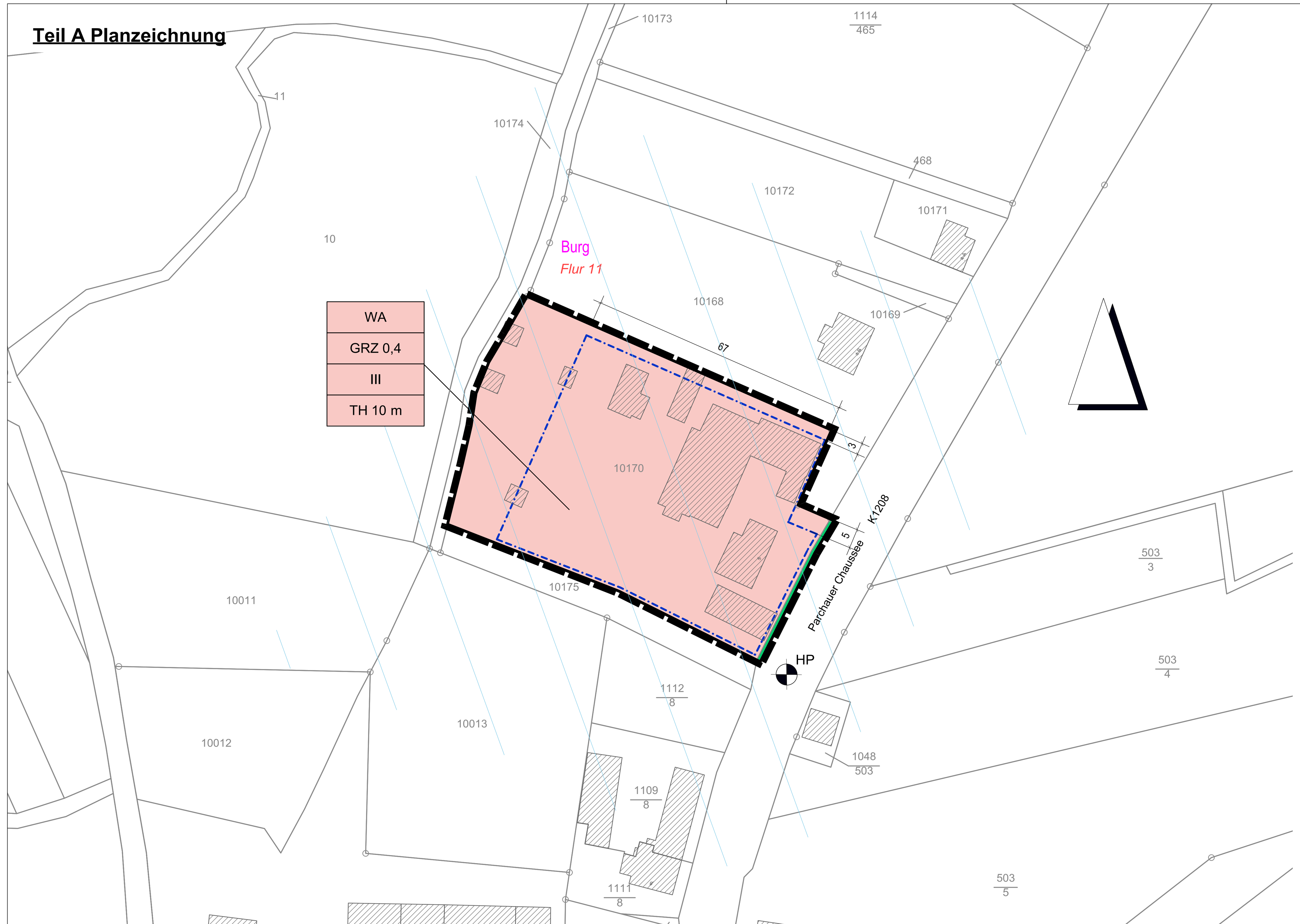
Teil A Planzeichnung



Legende der Planunterlage

(Signatur)	Gebäudebestand
(Signatur)	Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
(Signatur)	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorrübergehend ausgesetzt ist
10170	Flurstücksnummer
Burg	Gemarkung
Flur 11	Flurnummer

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

§ 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.

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

§ 2 (1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird mit 0,4 festgesetzt.
Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche ist nur zulässig, wenn die Befestigung der in Anspruch genommenen Grundfläche in versickerungsoffener Bauweise erfolgt.

§ 2 (2) Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude (TH) mit 10,0 m festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt für geneigte Dächer > 5^0 das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche Dachhaut.
Als Traufhöhe gilt für Flachdächer < 5^0 das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmitte der Parchauer Chaussee in Verlängerung der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Der Höhenbezugspunkt wird zeichnerisch festgesetzt.

§ 2 (3) Zusätzlich dazu wird die Geschossigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

§ 4 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 500m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm geschlossene einreihige Hecke aus Laubsträuchern, unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten, in einer Breite von mind. 3 m, anzupflanzen. (Pflanzabstand der Sträucher ca. 2 m).

§ 4 (2) Vorhandene und neu anzupflanzende Laubgehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume:	Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
Obstbäume:	Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v.
Sträucher:	Höhe 60-100 cm, 2 x v.

Teil C Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde
Die bauausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Die Anzeige hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land zu erfolgen.
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, um 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 Artenschutzes
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.

Bei Rückbaumaßnahmen sind Kontrollen auf ein tatsächliches Vorkommen von Brut- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen vorzunehmen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen durchzuführen.

4. grünordnerische Belange
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.

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

6. 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.

7. immissionsschutzrechtliche Belange
Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm (Parchauer Chaussee) und Schienenlärm (Bahnstrecke Magdeburg-Berlin). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Straßenverkehr und für Schienenverkehr werden an den geplanten Baugrenzen für allgemeine Wohngebiete jeweils im Tages- und im Nachtzeitraum wie folgt überschritten

	tags	nachts
Orientierungswert nach DIN 18005 für WA	55 db(A)	45 db (A)
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Schienenlärm	≤ 57 db(A)	≤ 55 db(A)
Maximal auftretender Beurteilungspegel gem. Schallimmissionsprognose Straßenlärm	≤ 63 db(A)	≤ 55 db(A)

Ausführungen dazu sind der Begründung zum Bebauungsplan Pkt.9 sowie der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in Anlage 9 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 3 der Begründung) ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Von diesen Vorgaben kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Planzeichenerklärung § 2 Abs. 4 und 5 PlanzV

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Traufhöhe

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

05 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

HP Höhenbezugspunkt

informelle Darstellung der Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) (siehe Pkt. 7 Teil, C Hinweise)

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.12.2019 die Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg beschlossen.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 beteiligt worden.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen (Planvorentwurf und Begründung mit Umweltbericht und Anlagen) in der Stadtverwaltung Burg sowie durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Burg in der Zeit vom 07.07.2020 bis 22.07.2020 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

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" 24. Jahrgang, Nr. 19 vom 29.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 01.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht und Anlagen sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 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

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" 24. Jahrgang, Nr. 31 am 09.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (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 ……………… geprüft.
Das Ergebnis ist am …………….. mitgeteilt worden.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Abschließender Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg wurde am ……………….. vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom ……………… gebilligt.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg wird hiermit ausgefertigt.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
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" …. 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 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg ist am …..…………... in Kraft getreten.

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom ……………… auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.6.2014), die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg, mit öffentlicher Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau" ….. Jahrgang, Nummer ……, vom …………… bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:1000,

Teil B:
Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 4

Burg, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

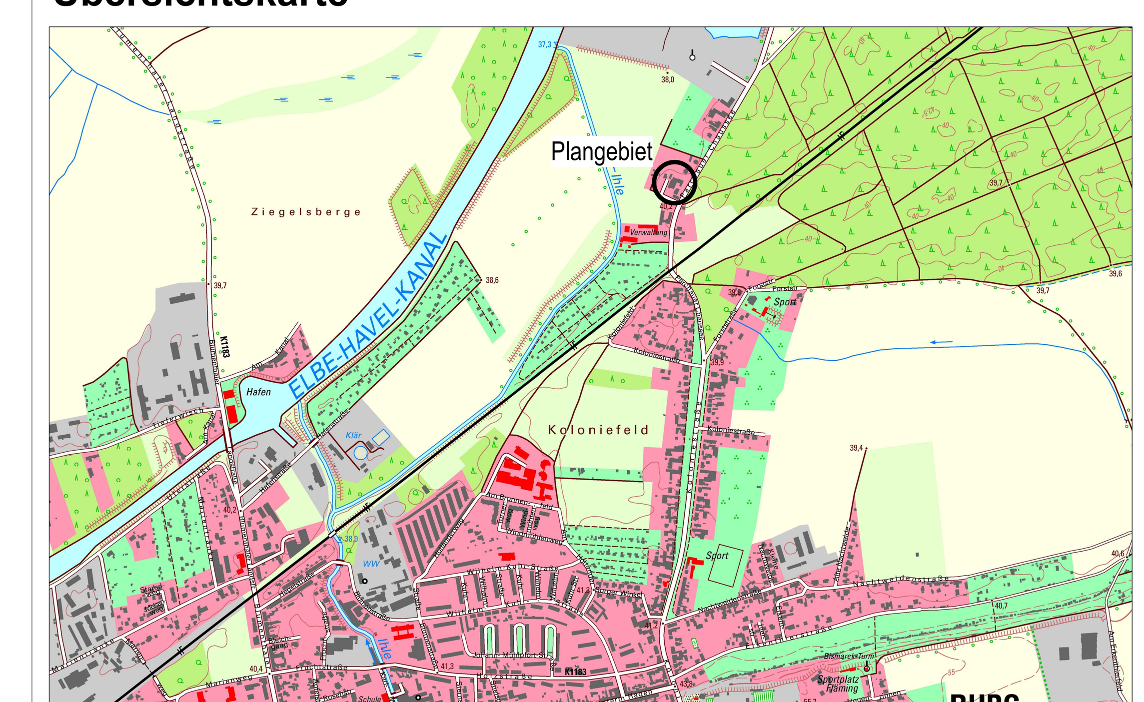
Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA), wird hiermit bestätigt, dass bei der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der 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, den (Datum) Siegelabdruck Rehbaum (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017 geändert worden ist,
dem Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2018 (GVBl. LSA S. 166)
und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist), aufgestellt.

Übersichtskarte



ohne Maßstab
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 01.11.2019
Aktenzeichen: G01 - 5010848 - 2014 - 5

Anlage 1 zu BV-Nr. 007/2021

Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 112 "Seniorenwohnen Eschenhof" an der Parchauer Chaussee in der Stadt Burg

Fassung: Satzung
Stand: Dezember 2020

Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Verfasser:
STADTPLANUNGSBÜRO MEIßNER & DUMJAHN
Käthe-Kollwitz-Straße 9,
99734 Nordhausen
Telefon: 03631/990919
Internet: www.meiplan.de
E-Mail: info@meiplan.de

Maßstab: 1 : 1.000