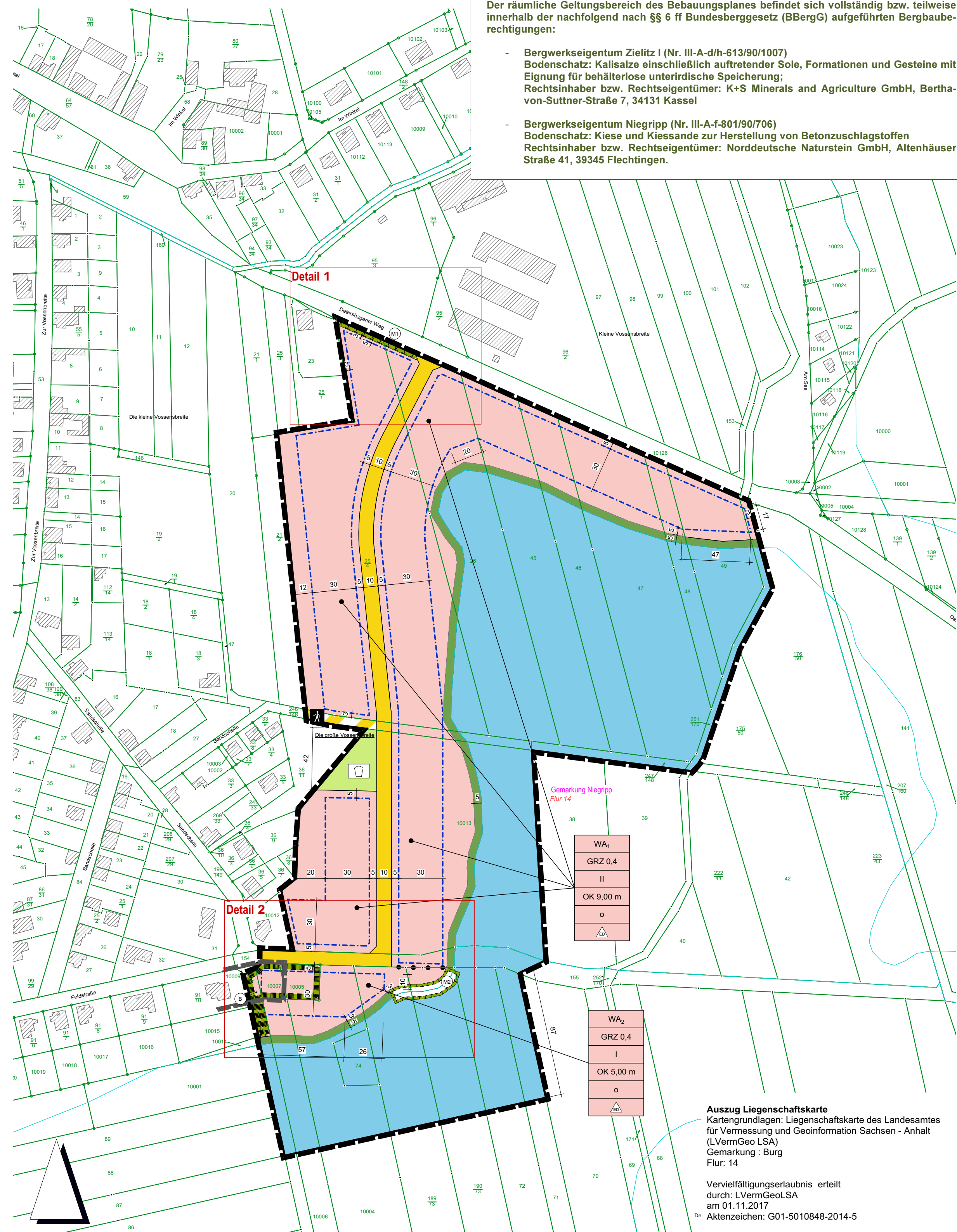


Teil A Planzeichnung



Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig bzw. teilweise innerhalb der nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) aufgeführten Bergbaurechtigungen:

- Bergwerkeigentum Zielitz I (Nr. III-A-d/h-613/90/1007)
Bodenschatz: Kalisalze einschließlich auftretender Sole, Formationen und Gesteine mit Eignung für behälterlose unterirdische Speicherung;
Rechtsinhaber bzw. Rechteinhaber: K+S Minerals and Agriculture GmbH, Berthavon-Suttner-Straße 7, 34131 Kassel
- Bergwerkeigentum Niegrupp (Nr. III-A-f-801/90/706)
Bodenschatz: Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen
Rechtsinhaber bzw. Rechteinhaber: Norddeutsche Naturstein GmbH, Altenhäuser Straße 41, 39345 Flechtingen.

Teil B Textliche Festsetzungen

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

- § 1 Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.
Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO wird gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO im Geltungsbereich ausgeschlossen.

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

- § 2 (1) Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) wird mit 0,4 festgesetzt.
§ 2 (2) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante (OK), beträgt:
- im WA₁ maximal 9,00 m,
- im WA₂ maximal 5,00 m.

Als Oberkante gilt das lotrechte Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Als Höhenbezugspunkt wird für jedes Grundstück die Oberkante der ausgebauten Fahrbahnmitte auf Höhe der Grundstücksmitte der, für die Erschließung des jeweiligen Grundstücks genutzten Straßenverkehrsfläche, festgesetzt.

- § 2 (3) Zusätzlich wird die zulässige Geschossigkeit der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet auf
- im WA₁ auf maximal 2 Vollgeschosse,
- im WA₂ auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt.

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

- § 3 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
§ 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 Geltungsbereich wird entlang der Uferlinie des Mittelsees eine 5m breite private Grünfläche als Gewässerschutzstreifen festgesetzt. Die hier vorhandene Ufervegetation ist zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
Innerhalb dieser privaten Grünfläche sowie der angrenzenden Wasserfläche ist die Errichtung eines Boots- bzw. Badesteges je Grundstück mit max. 5 m Breite, mit der erforderlichen Zuwegung, zulässig. Dafür darf die Ufervegetation auf einer Fläche von max. 10m² entfernt werden.
§ 4 (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 200m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau (2. Ordnung) oder Obstbaum (Hochstamm) und 10 lfm einreihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern in einer Breite von mind. 3,00m, anzupflanzen.
§ 4 (3) Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu bepflanzen. Das Anlegen von Steingärten / Steinbeeten ist nicht zulässig.
§ 4 (4) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist die vorhandene Obstbaumreihe zu und durch 3 Birnbäume (Pyrus communis, Hochstamm) als Lückenschluss zu verdichten. Die Umsetzung hat gemäß Maßnahmenblatt in der Anlage 8 des Umweltberichtes zu erfolgen.

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
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante

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

o offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

06 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Legende der Planunterlage

Gebäudebestand
Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt ohne Angaben
Flurstücksnummer
Gemarkung
Flurnummer
Wasserflächen

- § 4 (5) Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2“ ist die vorhandene Uferböschung auf einer Fläche von 625 m² abzufächeln. Ziel ist die landsidele Ausbreitung der vorhandenen Röhrichtbestände durch Sukzession. Die Umsetzung hat gemäß Maßnahmenblatt in der Anlage 7 des Umweltberichtes zu erfolgen.

- § 4 (6) Neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflanzen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Gehölze 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.
Mindestanforderungen an die zu pflanzenden Qualitäten sind:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12-16 cm, 2 x v.
Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.

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

öffentliche Grünfläche hier: Spielplatz
private Grünfläche

10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

13 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 22 NatSchG LSA, nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15 SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

informelle Darstellung des Ergänzungsbereiches E3 der Satzung zur Klärstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Niegrupp vom 26.11.1999

Deklaratorischer Hinweis:

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB innerhalb des dargestellten Überlagerungsbereiches werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 107 durch dessen Festsetzungen ersetzt.

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 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 gefährloosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.
Da das Plangebiet insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdreichgreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.
Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdreichgreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flurkarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

3. Belange des Naturschutzes

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.
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).

Vermeidungsmaßnahmen:

Das Plangebiet weist Habitatstrukturen auf, welche das Vorkommen von Zauneidechsen wahrscheinlich machen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in Anlage 10 des Umweltberichtes zusammengestellten Vermeidungsmaßnahmen
V1 – ökologische Baubegleitung,
V2 – Umsiedlung,
V3 – Wiederbesiedlung nach Baubschluss umzusetzen.

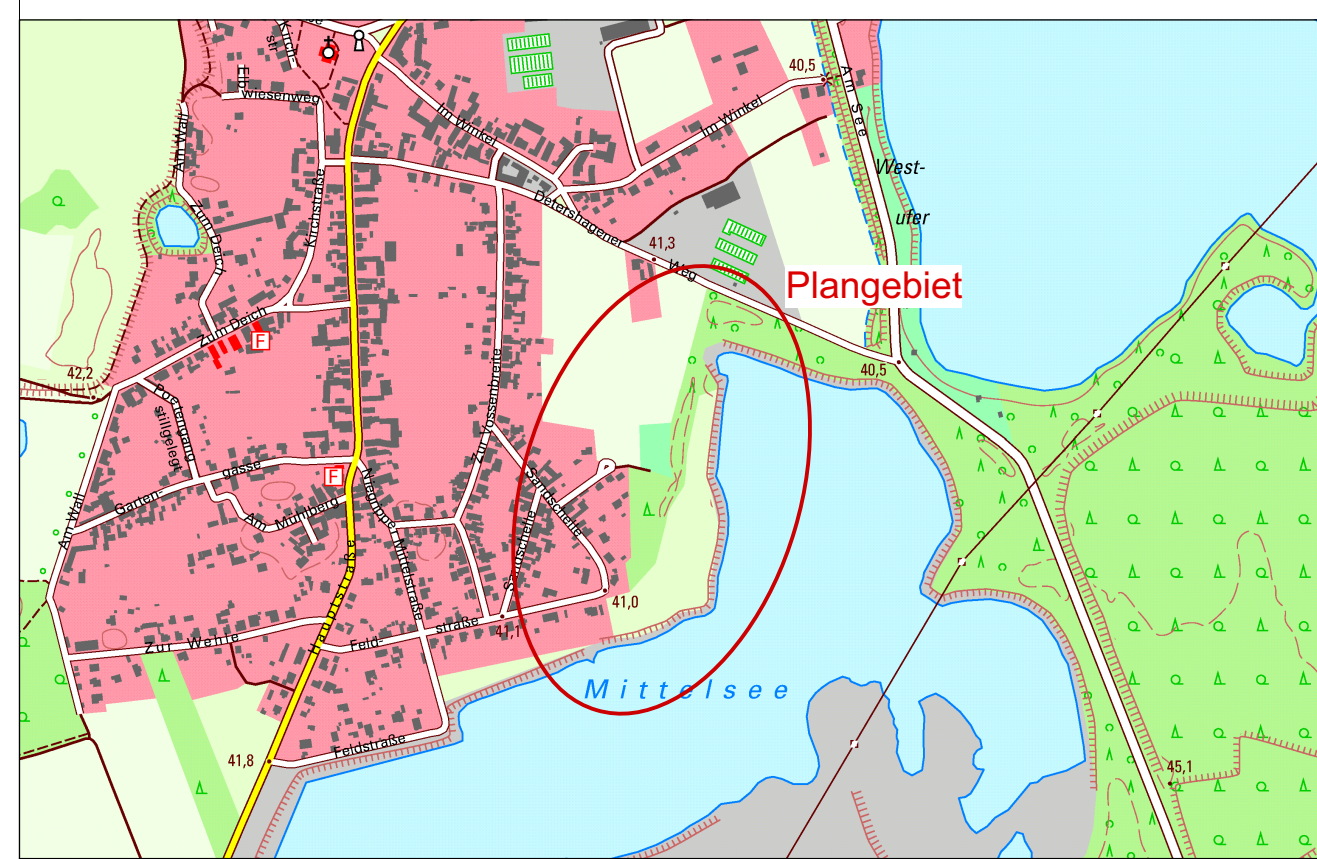
4. Versorgungsleitungen

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

5. Planunterlage

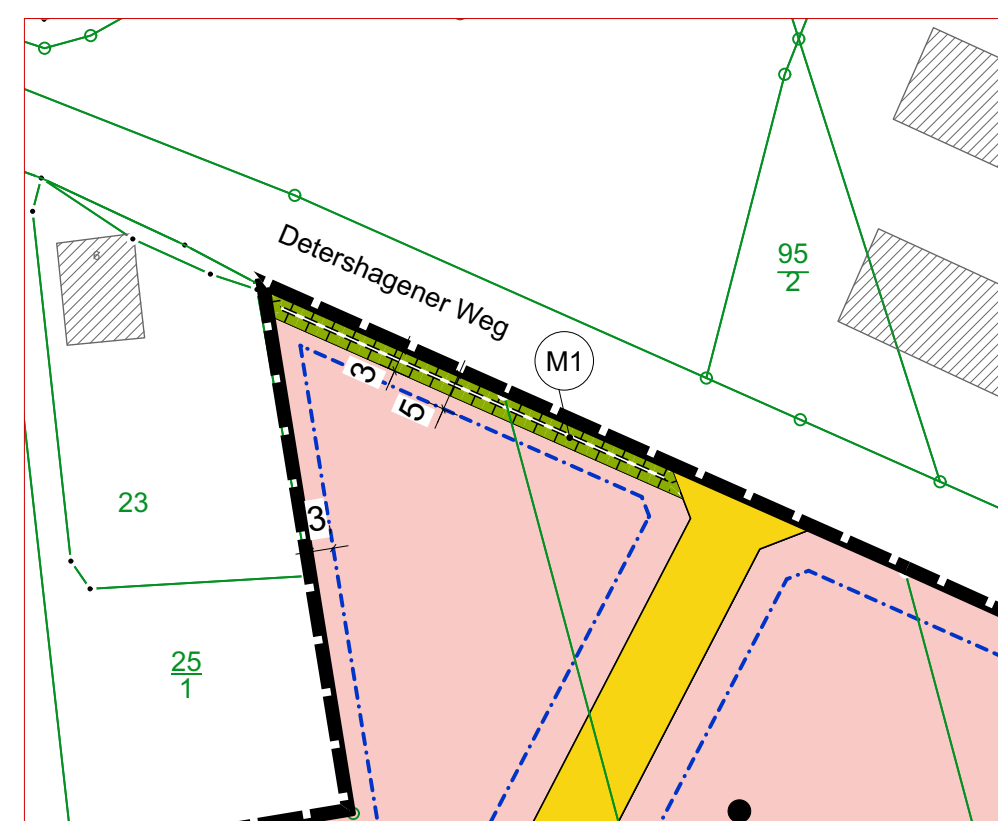
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

Übersichtskarte

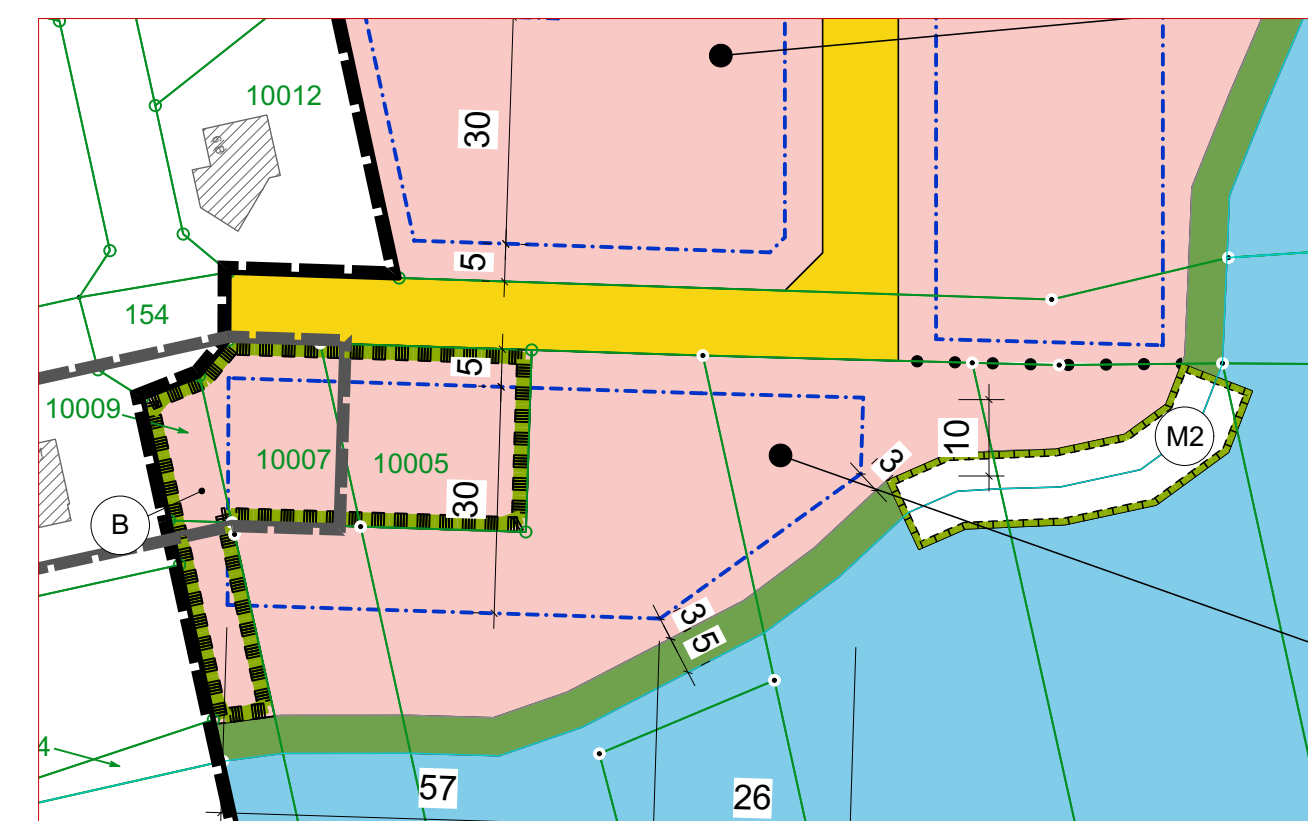


ohne Maßstab
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 01.11.2017
Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5

Detail 1
Maßstab 1 : 1000



Detail 2
Maßstab 1 : 1000



Stadt
Burg

Bebauungsplan Nr. 107
"Wohngebiet südlich des Detershagener Weges" in der Stadt Burg Ortschaft Niegrupp
Anlage 1 zu BV-Nr. 006/2021

Fassung: Entwurf
Stand: Dezember 2020

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

Verfasser:

In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Maßstab
1 : 2000

STADTPLANUNGSBÜRO
MEIGNER & DUMJAHN

Geodätisches:
Karte: 5600000000
Telefon: 0393198999
Telefax: 0393198100
Internet: www.mdn.de
E-Mail: mdg@mdn.de