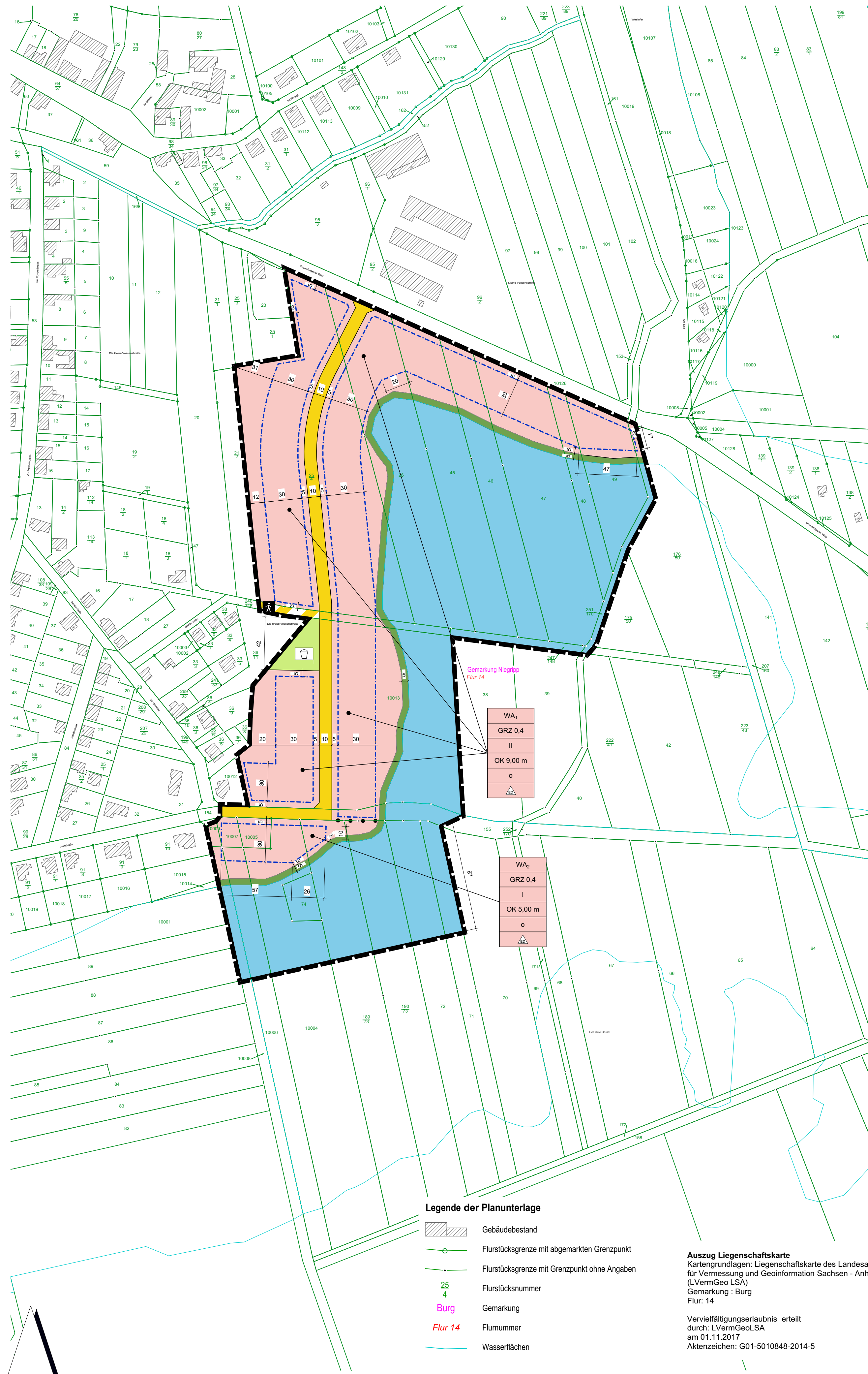


## Teil A Planzeichnung



## 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 (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) 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 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) wird mit 0,4 festgesetzt.
- § 2 (2) Die Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen, festgesetzt als Oberkante (OK), beträgt:
- im WA<sub>1</sub> maximal 9,00 m,
  - im WA<sub>2</sub> 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 WA<sub>1</sub> auf maximal 2 Vollgeschosse,
  - im WA<sub>2</sub> auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- § 3 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) 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. Innerhalb dieser privaten Grünfläche sowie der angrenzenden Wasserfläche ist die Errichtung eines Boots- bzw. Badesteges je Grundstück von max. 5 m Länge, mit der erforderlichen Zuwegung, zulässig. Dafür darf die Ufervegetation auf einer Länge von max. 10m entfernt werden.
- § 4 (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je angefangene 200m<sup>2</sup> in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO, mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (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) Neu anzupflanzende Gehölze im Geltungsbereich sind zu pflegen, 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.

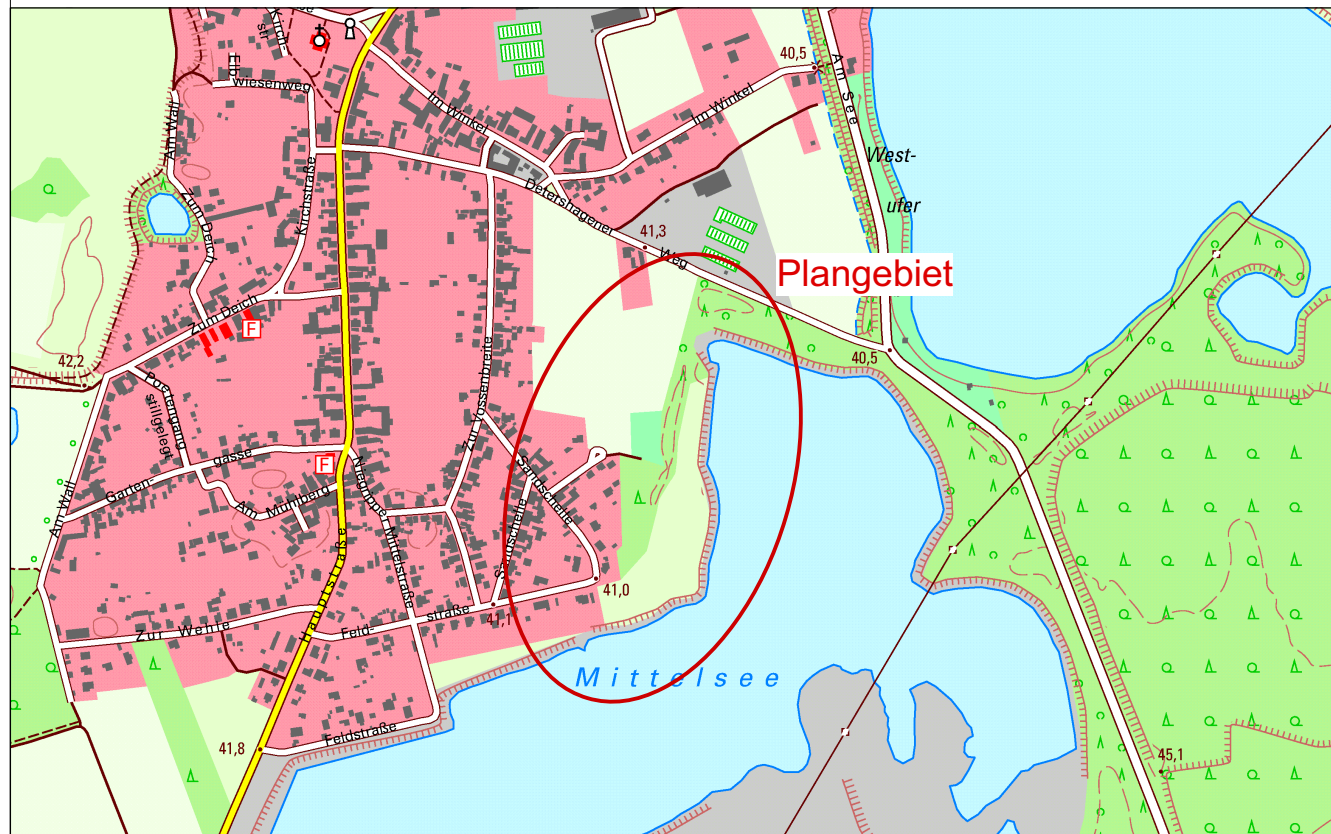
## Teil C Hinweise

- 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 (DenkSchG 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.
- 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).
- 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.


## 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
  - Baugrenze
- 06 VERKEHRSFLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
- 09 GRÜNFLÄCHEN**  
 § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB )
- öffentliche Grünflächen hier: Spielplatz
  - private Grünfläche
- 10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
 § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen
- 15 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Übersichtskarte



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



**Stadt Burg**

**Bebauungsplan Nr. 107**  
**"Wohngebiet südlich des Detershagener Weges" in der Stadt Burg Ortschaft Niegripp**

Fassung: Vorentwurf  
 Stand: März 2020

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

Verfasser:

**STADTPLANUNGSBÜRO MEIRNER & DUMJAHN**

Büro für integriertes Stadt- u. Bauplanung, Stadtplanung, Siedlungsplanung, Dorfentwicklung inklusive Verfahrenberatung u. Verfahrensregelung

Geschäftsadresse: Körbe-Kühne-Strasse 9, 10734 Nordhausen  
 Telefon: 0361/999191  
 Telefax: 0361/9911300  
 Internet: www.meirner.de  
 E-mail: info@meirner.de

Maßstab  
 1 : 2000