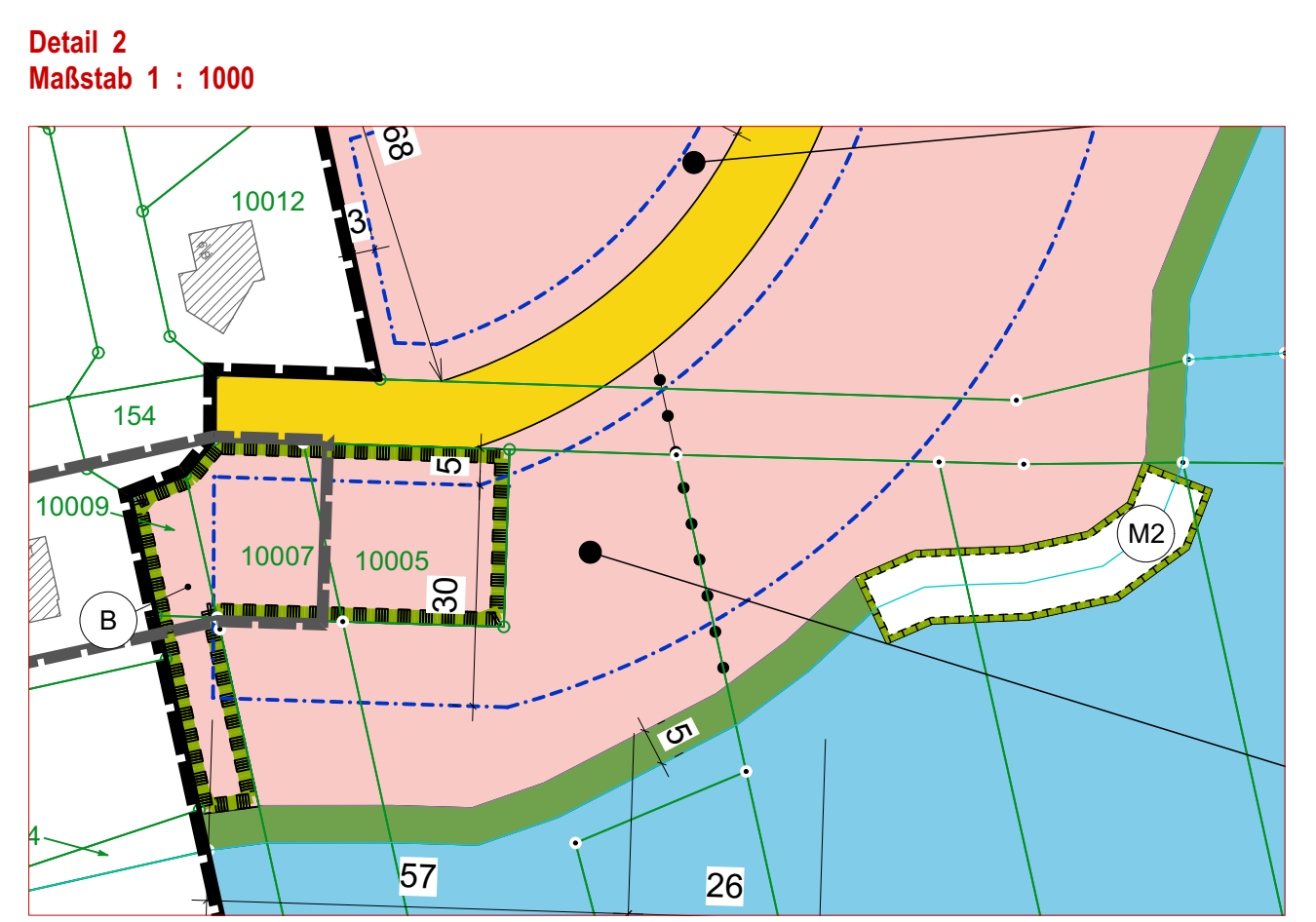
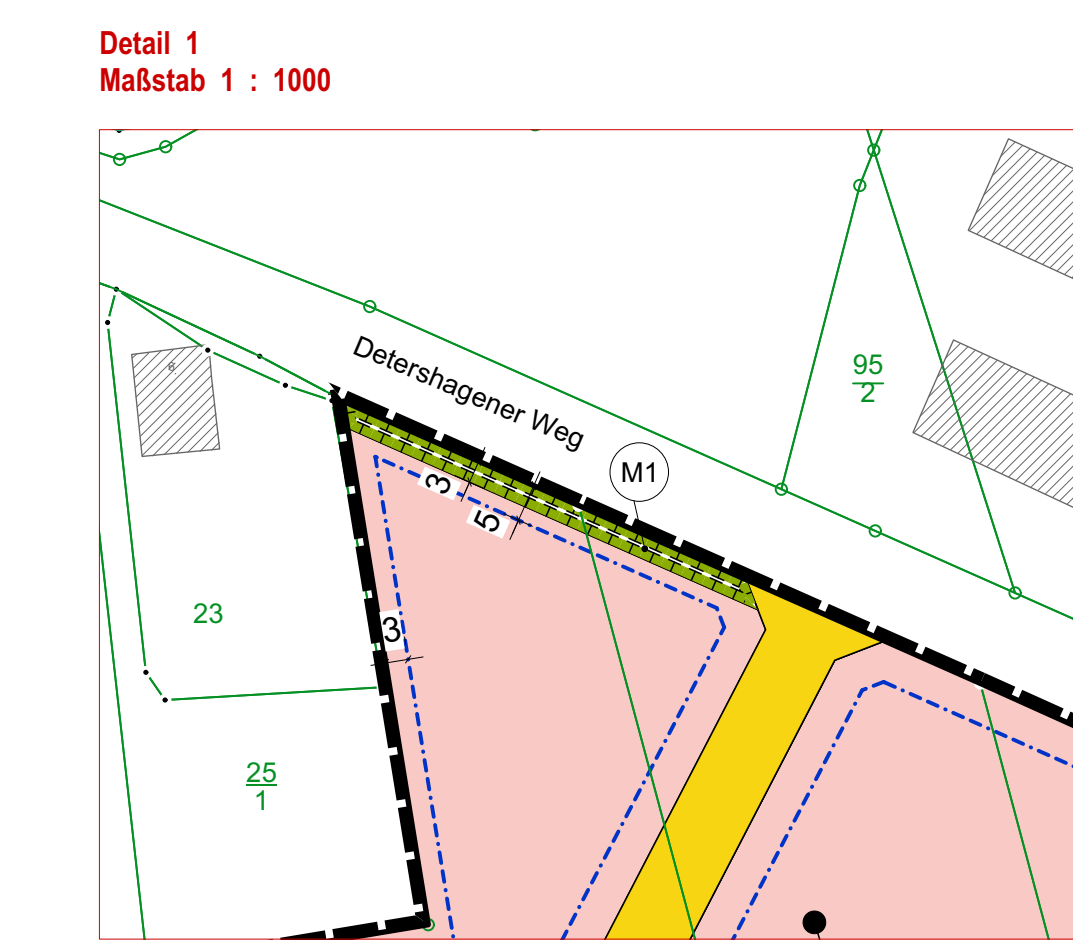
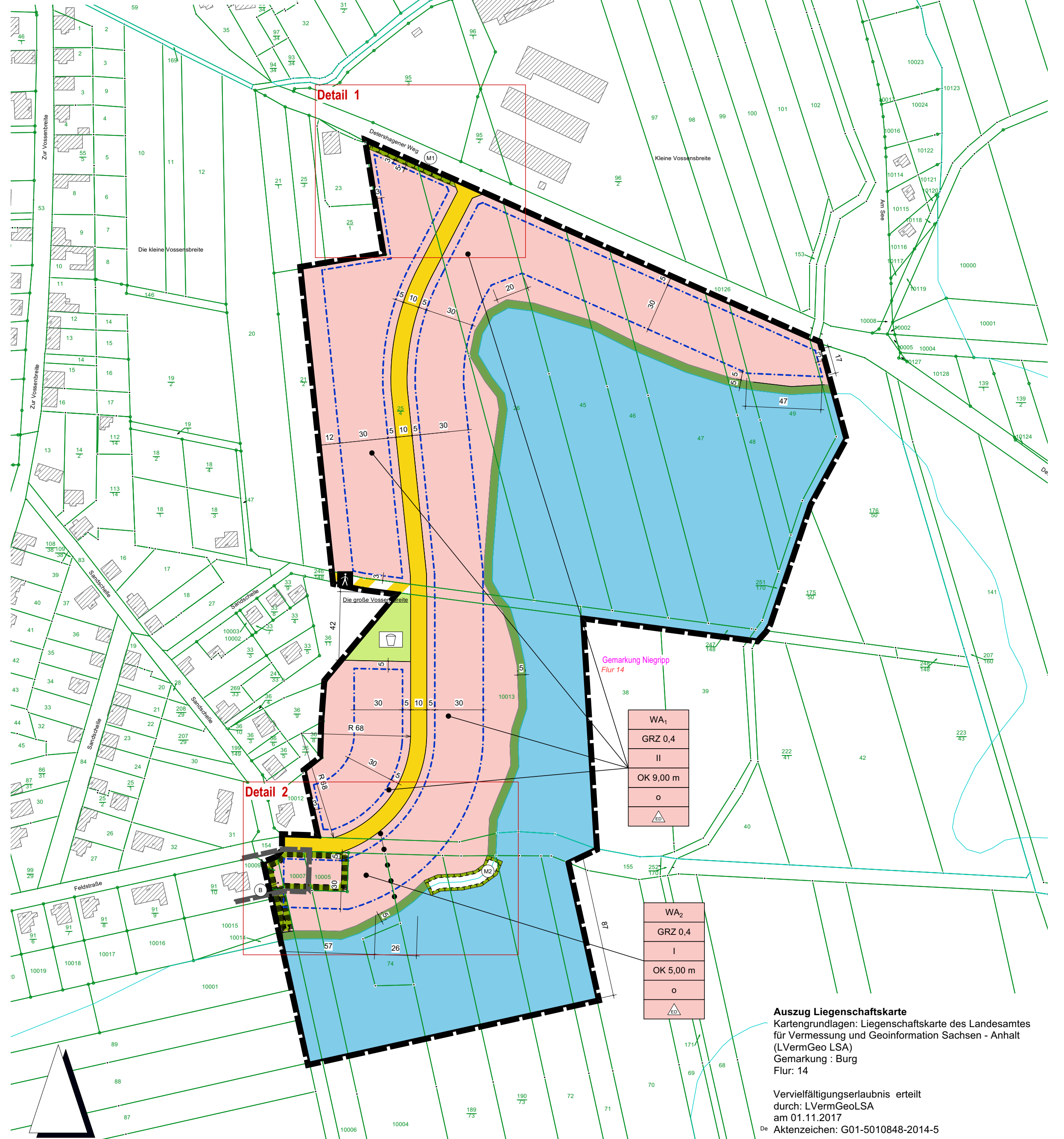


# Teil A Planzeichnung

## Legende der Planunterlage

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt ohne Angaben
- Flurstücksnummer
- Burg
- Flurnummer
- Flur 14
- Gemarkung
- Flurnummer
- Wasserflächen



## 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 VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
öffentliche Straßenverkehrsflächen
- 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 Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Niegripp vom 26.11.1999

# 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 Fahrbahnmittele 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. 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. 10m<sup>2</sup> 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 im einheimische 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 „M1“ 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.  
§ 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 Uferbepflanzung auf einer Fläche von 625 m<sup>2</sup> abzufächeln. Ziel ist die landsittige 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 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 Pflegeschritt 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 (DenkSchöLSA) 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**  
Kampfmittelreste 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.  
Da das Plangebiet insgesamt als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdgreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden.  
Insoweit sollten die Flächen, auf denen künftig erdgreifende 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 Bebauungsplans 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 in die Anlage 10 des Umweltberichtes zusammengestellten Vermeidungsmaßnahmen  
V1 - ökologische Baubegleitung,  
V2 - Umsiedlung  
V3 - Wiederbesiedlung nach Bauabschluss umzusetzen.
- 4. Versorgungsleitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungsstrassen 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.

# Verfahrensvermerke

- Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.06.2018 die Einleitung des Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg beschlossen. Die Aufstellung wurde am ..... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.
- Durchführung der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
In der Zeit vom 21.08.2020 bis 07.09.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Diese wurde im „Amtsblatt der Stadt Burg und den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau“ vom 12.08.2020 bekannt gemacht.  
Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2020 bis 30.09.2020.
- Beteiligung Raumordnung und Landesplanung**  
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Abstimmung benachbarter Gemeinden**  
Die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht 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.
- Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis ..... 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 ausgelegt 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“ vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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 mitgeteilt worden.
- Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom ..... gebilligt.
- Ausfertigung**  
Die Satzung über Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg ist am ..... in Kraft getreten.

**Bestätigung nach Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**  
Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Wohngebiet südlich des Detershagener Weges“ in der Ortschaft Niegripp der Stadt Burg keine Mitglieder des Stadtrates der Stadt Burg beratend oder entscheidung 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 Stark Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**  
Der Bebauungsplan Nr. 92 wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:  
• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,  
• **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,  
• **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,  
• **Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVGLSA)** in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)  
• **Hauptsatzung** der Stadt Burg in der aktuellen Fassung, aufgestellt.

**Übersichtskarte**  
ohne Maßstab  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeo.LSA am 01.11.2017  
Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5

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

**Stadt Burg**  
Fassung: Satzung August 2021

Stadtverwaltung Burg - Fachbereich Stadterweiterung  
in der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

Verfasser:  
Meinert & Dumjahn

Maßstab:  
1 : 2000 / 1000

STADTPLANUNGSBÜRO  
MEINERT & DUMJAHN  
Büro für integrierte Stadt- u. Bauplanung  
Stadtplanung, Bauleistungsplanung, Landschaftsplanung  
inklusive Verkehrsplanung u. Versorgungsplanung

Geodaten:  
Klient: KVVZ-Block 1, 07534 Nordhausen  
Datum: 05/2022  
Zeichner: www.meinert.de  
Drucker: