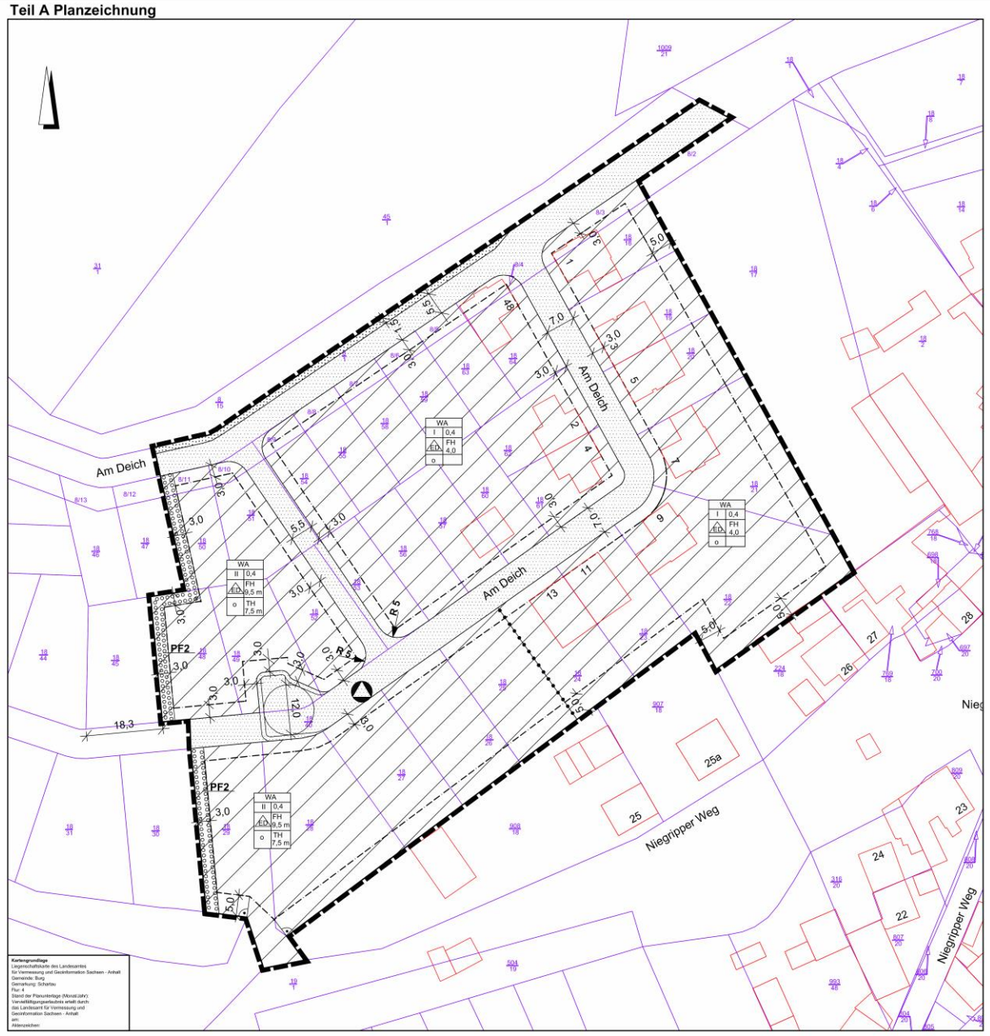
Anlage 2.1 zu BV 164/2022

1. Änderungsverfahren Bebauungsplan Wohngebiet„Am Deich“ in der Ortschaft Schartau nach § 13b BauGB

Teil A Planzeichnung



Teil A Planzeichenfestsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ 0,4 — 2.1 Grundflächenzahl

I — 2.2 Zahl der Vollgeschosse

z. B **TH 4,0 m** — 2.3 Zulässige maximale Traufhöhe bei max. 4,00 m und 7,50 m über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie

z. B **FH 9,5 m** — 2.4 Zulässige maximale Firsthöhe bei max. 9,50 m über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — 3.1 offene Bauweise

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3 Baugrenze

4. **Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

5.1 Stellplätze für Hausmüllbehälter

6. **Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

6.1 öffentliche Grünfläche

7. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

8. **Sonstige Planzeichen**

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs., 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme
Überschwemmungsgefährdetes Gebiet gemäß § 98 a Wassergesetz Land Sachsen - Anhalt (WG LSA) gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Firsthöhe
Bauweise	Traufhöhe

Teil B Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007 (in Anwendung der Regelung des § 244 Abs. 2 BauGB die Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 6 BauNVO

1.1 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit der Obergrenze von 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossigkeit
§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 BauNVO

2.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 4,0 m und 7,50 m (Teilbereich) über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Definition: Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der äußeren Kante des aufgehenden Außenwandbauteils und dem äußeren Abschluss der Dachfläche (Dachhaut).

2.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf maximal 9,50 m über der mittleren Höhe der am Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

§ 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und 23 Abs. 2 BauNVO

3.1 Es wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Die Breite der Grundstückszufahrt darf max. 3,00 m betragen.

§ 5 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche dient dem Abstellen der Hausmüllbehälter im öffentlichen Bereich zu den Abfuhrterminen.

§ 6 Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

6.1 Niederschlagswässer von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücken sind auf den privaten Grundstücken zu versickern.

6.2 Niederschlagswässer von den öffentlichen Flächen sind durch Sammlung in Leitungen einer Oberflächenversickerung zuzuführen.

§ 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen getroffen:

7.1 Zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen auf Grundstücken sind überwiegend standortverträgliche und einheimische Zier- und Laubgehölze einzusetzen, die der potenziell natürlichen Vegetation zugehören.

7.2 Zur Sicherung einer schnelleren Wirkung der anzupflanzenden Bäume und Sträucher auf das Ortsbild und den Naturhaushalt werden folgende quantitative und qualitative Anforderungen an das Pflanzgut gestellt.

1. Bei Pflanzungen im Bereich der in den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Pflanzgebote sind bei Heckenanpflanzungen je 2 m² Pflanzfläche 1 Pflanze in der Qualität 2 x verpflanzt (Wuchshöhe bei Pflanzung mind. 50 cm) zu verwenden.

§ 8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

8.1 Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

8.2 Die auf den privaten Grundstücksflächen durch Planeintrag festgesetzten Pflanzgebote werden wie folgt differenziert:

1. **PF1 Gartenbereiche**
Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum aus der Vorschlagsliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. **PF2 Randbegrünung**
Innerhalb der mit PF2 bezeichneten Flächen sind bei der Bepflanzung zur Randeingrünung des Gebietes durch den Grundstückseigentümer Gehölze aus der unten stehenden Vorschlagsliste einzusetzen. Die entstehenden Hecken sind zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorschlagsliste für Arten für Gehölzpflanzungen in den nichtüberbauten privaten Grundstücksflächen und dem Pflanzgebot zur Randeingrünung

Sträucher:
Aschweide (salix cinerea)
Brombeere (rubus fruticosus)
Faulbaum (Frangula alnus)
Gefüllte Strauchspiere (spirea prunifolia)
Gemeiner Flieder (syringa vulgaris)
Gemeiner Hartriegel (cornus alba)
Gemeiner Schneeball (viburnum opulus)
Hängende Felsenbirne (amelancier laevis)
Gemeine Schneebeere (syphoricarpos albus laevigatus)
Haselnuss (corylus avellana)
Hundsrose (rosa canina)
Rote Heckenkirsche (lonicera xylosteum)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Sommerflieder (buddleia alternifolia)
Weißdorn (crateagus monogyna und oxyacantha)
Wintergrüne Strauchmispel (cotoneaster waterei)
Zaubernuss (hamamelis)

Vorschlagsliste für Pflanzungen von Hochstammbäumen in den Gartenbereichen

Vorschlagsliste Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea (Salweide)
alle standortgerechten Obstsorten in Halb- oder Hochstamm
Sorbus aucuparia (Ebersche)
Sorbus torminalis (Elsbeere),
Carpinus betulus "Fastigiata" (Säulen-Hainbuche)
Sorbus aucuparia "Fastigiata" (Säulen-Eberesche)
Prunus cerasifera "Nigra" (Blut-Pflaume)
Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet" (Rot-Dorn)
Prunus serrulata "Amanogawa" (Säulen-Kirsche)

Vorschlagsliste für Pflanzungen von Hochstammbäumen

Äpfel:
Grüner Boskoop
Jakob Level
Kaiser Wilhelm
Klarapfel
Roter Boskoop
Roter Eiserapfel
Schafnase

Birnen:
Bosc Flaschenbirne
Bunte Luise
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Gute Graue
Köstliche aus Charneux

Steinobst:
Deutsche Hauszwetschge
Knorpelkirsche

Hinweis:
Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" tritt der Bebauungsplan "Am Deich" (rechtskräftig seit 08.04.1994) außer Kraft.

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am ..... die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Planung
Mit Schr... oberen L...

Burg, ...
(D...

Durchfü...
Das Pla... Begründ...

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der Auslegungsfrist möglich ist, durch Bekanntmachung im "Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau" ..... Jahrgang , Nummer .....vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

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

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

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

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

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

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten

Dienstag, Donnerstag und Freitag	9.00 - 12.00 Uhr
Dienstag	13.30 - 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 - 17.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
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 und Schartau" ..... Jahrgang, Nummer ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Prüfung der Stellungnahmen
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Abschließender Satzungsbeschluss über das Änderungsverfahren
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen.
Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom ..... gebilligt.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" wird hiermit ausgefertigt.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

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 und Schartau" ..... Jahrgang, Nummer ....., vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung derVerletzung 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Deich" ist am ..... in Kraft getreten.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan "Am Deich", 1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 ... geändert ... mit den ... Nummer ..... lassen.

Burg, ...
(Datum) (Siegelabdruck) Sterz (Oberbürgermeister)

Bestätigung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung-GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352), dass bei der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes 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) Sterz (Oberbürgermeister)

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan "Am Deich", 1. Änderung wird auf der Grundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007

und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 03.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

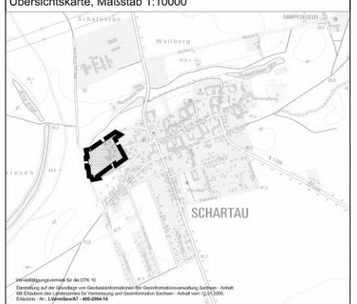
des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2006 (GVBl. LSA 2006, S. 248);

der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl.LSA S. 352)

und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan - inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

aufgestellt.

Übersichtskarte, Maßstab 1:10000



Stadt Burg

Bebauungsplan "Am Deich" 1. Änderung sowie Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB

Stand: Frühzeitiges Beteiligungsverfahren
Fassung: 30. Juli 2008

Stadtverwaltung Burg
Amt für Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Bearbeitung: Frau Gebser
Fon: (03921) 921-514
Fax: (03921) 921-600
e-mail:elke.gebser@stadt-burg.de

Maßstab: 1:500

Vorentwurf der Planfassung von 2008 einschl. der textlichen Festsetzungen