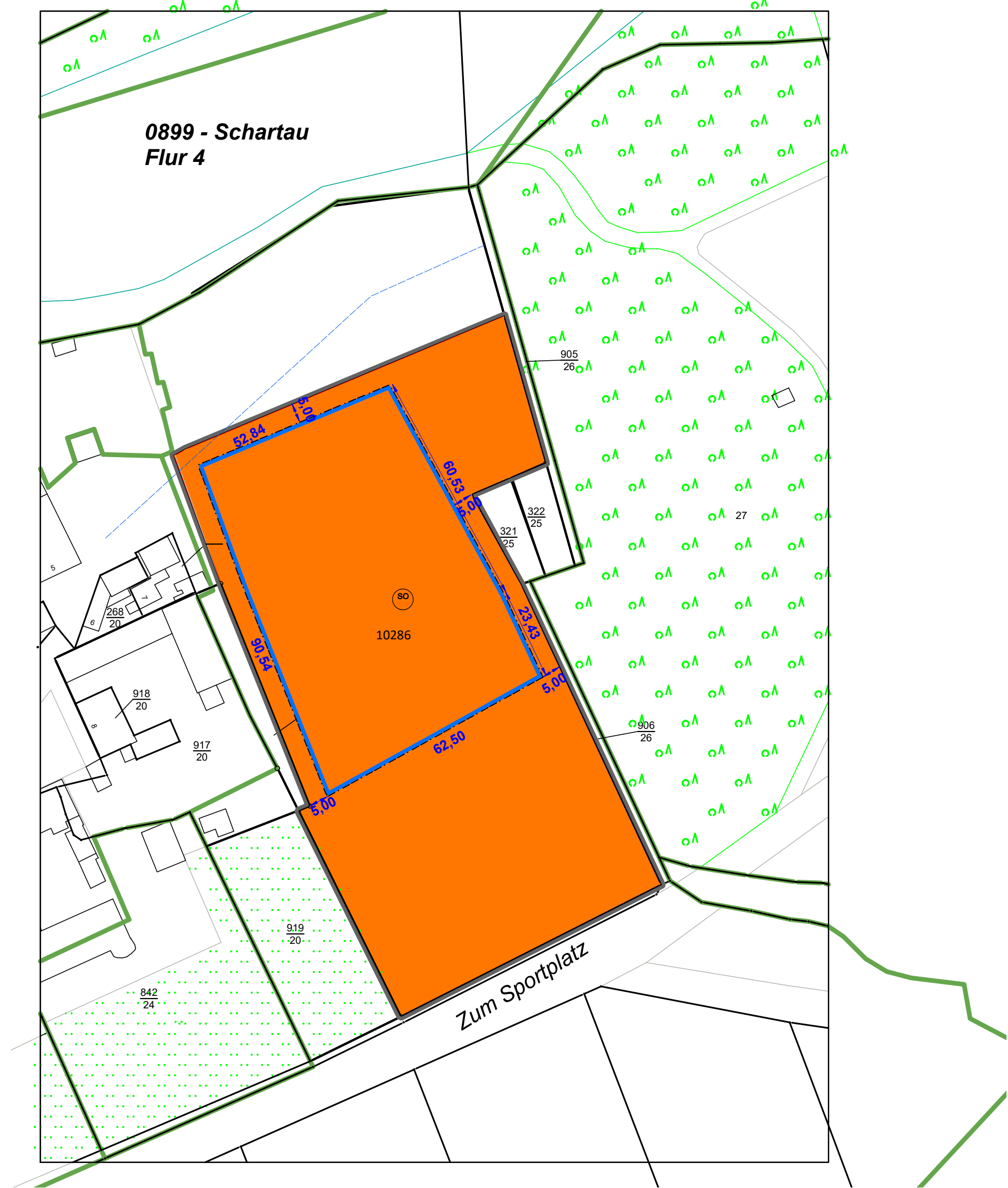



Teil A: Zeichnerische Festsetzung

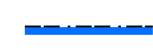


Planzeichenerklärung


1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Pferdehaltung"

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Baugrenze

3. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis

 Lage der Trinkwasserleitung

Teil C: Hinweise

1. Denkmalschutz

Durch das Vorhaben ist die Liegenschaft "Alte Bergstraße 5 in Schartau (Gasthof "Zur Sonne") betroffen, welches als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 (2) Nr. 1 (Baudenkmal) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewürdigt worden ist. Zu dem Denkmal besteht eine Sicht- und Wirkbeziehung. Gemäß § 14 Abs 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA sind die Baukubatur, die Farbgebung und sämtliche Materialien aller Teile der Gebäudehülle vor dem Einreichen eines Bauantrags mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, sind diese nach § 9 Abs 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die Baubetriebe sind auf diese gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

3. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitiongefährdung) eingestuft. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen zukünftig erdengreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft bzw. begleitet werden.

Teil B: Textliche Festsetzung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, sowie § 11, 16, 18 und 19 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Pferdehaltung" dient vorwiegend der Unterbringung von einem Wohngebäude sowie von Gebäuden, Einrichtung und Anlagen für die Ausübung der Pferdehaltung mit maximal 8 Pferden. Eine auf erwerbswirtschaftlichen Ertrag ausgerichtete Pferdehaltung ist ebenso zulässig wie die Pensionstierhaltung. Weiterhin zulässig sind Gebäude und Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe.

Allgemein zulässig sind:

a) die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit maximal 300 m² Grundfläche für eine Wohneinheit, sowie Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe.

b) die Errichtung von Gebäuden für die Pferdehaltung und einer Reithalle mit einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 1.200 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m, sowie Räume für nicht störende Gewerbebetriebe und freie Berufe. Die Zugänge zu Stall und der Reithalle dürfen nicht in Richtung Westen angeordnet werden. Als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Straße "Zum Sportplatz" in Verlängerung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

c) die Errichtung von Nebenanlagen (wie z.B. Geräteräume, Einrichtung für Abfallbehälter, Anlagen zur Hobby- bzw. Kleintierhaltung und Gartenlaube) i. S. des § 14 (1) BauNVO oder Garagen und Stellplätze, die einen räumlich-funktionalen zur Hauptnutzung "Wohnen" stehen, sowie Nebenanlagen die der räumlich-funktionalen zur Hauptnutzung "Pferdehaltung" stehen (wie z.B. Lager, Schuppen) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 650 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m, als Höhenbezugspunkt festgesetzt wird die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Straße "Zum Sportplatz" in Verlängerung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.

d) Anlagen zur Pferdehaltung wie z.B. Weiden, Reitplätze, Paddocks, Führanlagen innerhalb des Geltungsbereichs.

e) befestigte Zufahrten bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 500 m² innerhalb des Geltungsbereichs.

2. Solarfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

a) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

b) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 1.600 m² dreireihige Baumstruchhecken mit einem Reihenabstand mindestens 1 m und einem Pflanzabstand der Sträucher maximal 2 m aus Laubgehölzen der Pflanzliste zu pflanzen. In die Hecke ist zusätzlich alle 8 m ein Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Die anzupflanzenden Laubgehölze sind zu pflegen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertig zu ersetzen.

Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualitäten sind:

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

Pflanzliste:

Bäume I. Ordnung: Großbäume über 25 m Höhe
Spitz-Ahorn - (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn - (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche - (*Carpinus betulus*)
Rotbuche - (*Fagus sylvatica*)
Trauben-Eiche - (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche - (*Quercus robur*)
Silber-Weide - (*Salix alba*)
Winter-Linde - (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde - (*Tilia platyphyllos*)
Berg-Ulme - (*Ulmus glabra*)
Flatter-Ulme - (*Ulmus laevis*)

Bäume II. Ordnung: Bäume bis 20 m Höhe

Feld-Ahorn - (*Acer campestre*)
Schwarz-Erle - (*Alnus glutinosa*)
Sand-Birke - (*Betula pendula*)
Holzapfel - (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche - (*Prunus avium*)
Wild-Birne - (*Pyrus pyrastrer*)
Sal-Weide - (*Salix caprea*)
Bruch-Weide - (*Salix fragilis*)
Ebersuche - (*Sorbus aucuparia*)
Kornelkirsche - (*Cornus mas*)

Obstbäume in Sorten

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Sträucher

Roter Hartriegel - (*Cornus sanguinea*)
Hasel - (*Corylus avellana*)
Zweigflügeliger Weißdorn - (*Crataegus laevigata*)
Schlehe, Schwarzdorn - (*Prunus spinosa*)
Rote Heckenkirsche - (*Lonicera xylosteum*)
Feld-Rose - (*Rosa arvensis*)
Hunds-Rose - (*Rosa canina*)
Wein-Rose - (*Rosa rubiginosa*)
Purpur-Weide - (*Salix purpurea*)

Verfahrensvermerke

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde
Mit Schreiben vom wurde der Aufstellungsbeschluss der oberen Landesplanungsbehörde gem. § 13 LPiG des Landes Sachsen-Anhalt angezeigt. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom durch die obere Landesplanungsbehörde erteilt.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Das Plankonzept für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Montag - Mittwoch: 8.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 - 17.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.00 Uhr

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, Reesen und Schartau" ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

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

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

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

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am den Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Zum Sportplatz" und die dazu gehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

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

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans "Zum Sportplatz" sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

Montag - Mittwoch: 8.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag: 8.00 - 17.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 12.00 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, Reesen und Schartau" ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

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

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Abschließender Satzungsbeschluss über das Planaufstellungsverfahren
Der Bebauungsplan Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen.
Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom gebilligt.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" wird hiermit ausgemittelt.

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014, in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom die Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" in der Ortschaft Schartau bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:5.000,

Teil B:
Textliche Festsetzungen der Nr. 1 - 3

(Datum) (Siegelabdruck) (Vertreter des Bürgermeisters)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

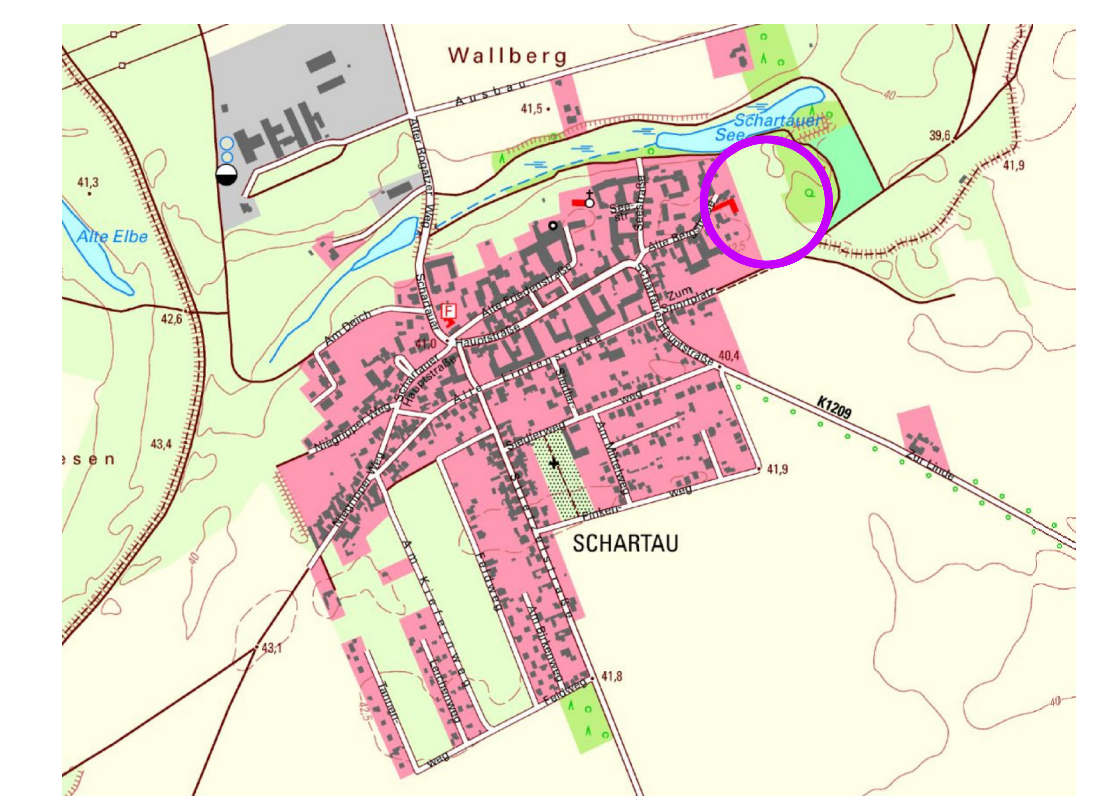
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

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 (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

Hauptsatzung der Stadt Burg in der aktuellen Fassung aufgestellt.

Übersichtskarte



Daten: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (G0-5010848-2014-5)



Bebauungsplan Nr. 116 Sondergebiet "Zum Sportplatz" in der Ortschaft Schartau

Entwurf

Stadt
Burg

Stand: 22.02.2023

Stadtverwaltung Burg
FB Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

HIBU Plan GmbH
Groß Kientzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow
033708/902470



Maßstab 1 : 1000
(A1)