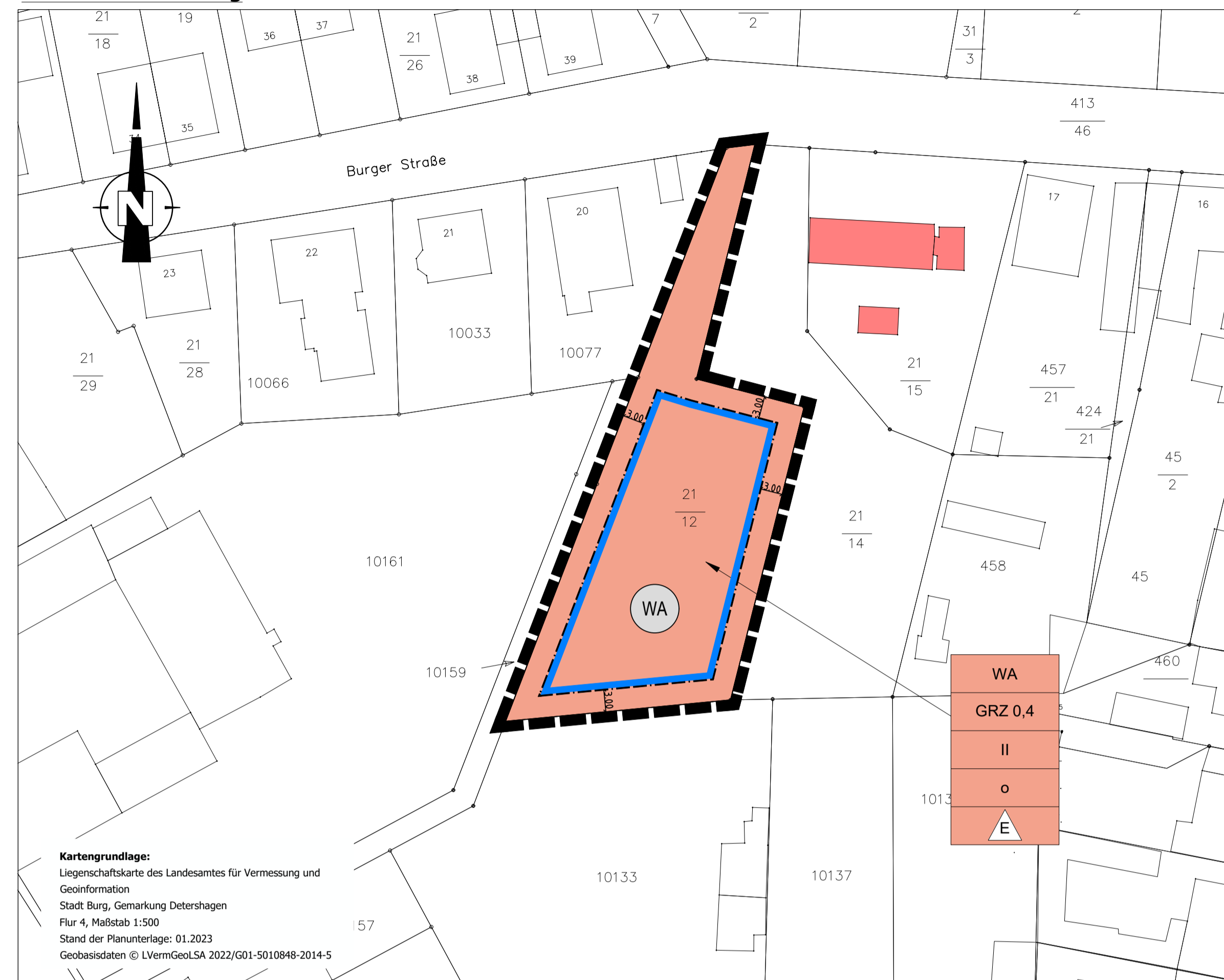


Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung (§2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO
o Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Baugrenze
II Anzahl der Vollgeschosse
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen
o Geltungsbereich des Bebauungsplans

Legende der Planunterlage
o Gebäudebestand
o Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
44/42 Flurstücknummer
Detershagen Gemarkung
Flur 4 Flurnummer

Teil B Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Die Zulässigkeit von Vorhaben in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt sich nach § 4 BauNVO.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in allgemeinen Wohngebieten wird mit 0,4 festgesetzt.
(2) Das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 22, 25 Bau NVO)
(1) In den allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 4 BauNVO wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhaus.
(2) Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO.

§ 4 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzung (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
(1) Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gemäß § 19 BauNVO mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen.
(2) Die im Geltungsbereich vorhandenen neu anzupflanzen Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1 zu 1 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 5 Jahre nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchspflege ggf. mit Erziehungs- und Pflegeschritt vorzunehmen. Die Pflanzen sind bei Abgang zu ersetzen und dann wieder für 5 Jahre zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestanforderungen an die zu pflanzende Qualität ist:
Bäume: mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, 2 x v., o.B.
Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm, 3 x v.

Bei der Auswahl neuzupflanzender Gehölze im Plangebiet sind einheimische standortgerechte Arten vorzugsweise aus der folgenden Liste auszuwählen:

Bäume II. Ordnung: Bäume mit bis 20 m Höhe
Feldahorn - (Acer campestre)
Sandbirke - (Betula pendula)
Holzapfel - (Malus sylvestris)
Vogelkirsche - (Prunus avium)
Traubenkirsche - (Prunus padus)
Wildbirne - (Pyrus pyrastrer)
Echte Mehlbeere - (Sorbus aria s. str.)
Eberesche - (Sorbus aucuparia)
oder
Obstbäume (Hochstamm)

Hinweise

1. Funde von Kampfmitteln

Kampfmittelfunde 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.

2. Belange des Naturschutzes

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
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).

3. Versorgungsleitungen

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

4. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefonnummer 03921/949-6341 oder -6342 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ in der Ortschaft Detershagen

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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 und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 27. April 2023 die Satzung des Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung von Februar 2023 als Satzung erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:500

Teil B:
Textliche Festsetzungen § 1- § 4

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Die Satzung wird auf der Grundlage:
- des Baugesetzbuches (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 und in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (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
- auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130) und
- der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) aufgestellt.

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 8.12.2021 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen beschlossen. Der Bebauungsplan wird nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau 25. Jahrgang, Nr. 56 ortsüblich bekannt gemacht.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbefehl

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 23.06.2023 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen und die dazugehörige Begründung 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.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2022 bis 22.08.2022 sowie vom 8.11.2022 bis 9.12.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
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 26. Jahrgang, Nr. 21 am 15.07.2022 sowie Nr. 31. am 28.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Prüfung der Anregungen und Bedenken

Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.04.2023 geprüft. Die Ergebnisse der Abwägung wurden mitgeteilt.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.2023 vom Stadtrat der Stadt Burg als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung der Satzung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 27.04.2023 gebilligt.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Bestätigung der Übereinstimmung

Es wird hiermit bezeugt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen übereinstimmt.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Inkrafttreten

Entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten 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 der Verletzung 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan ist am in Kraft getreten.

Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Planerhaltung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

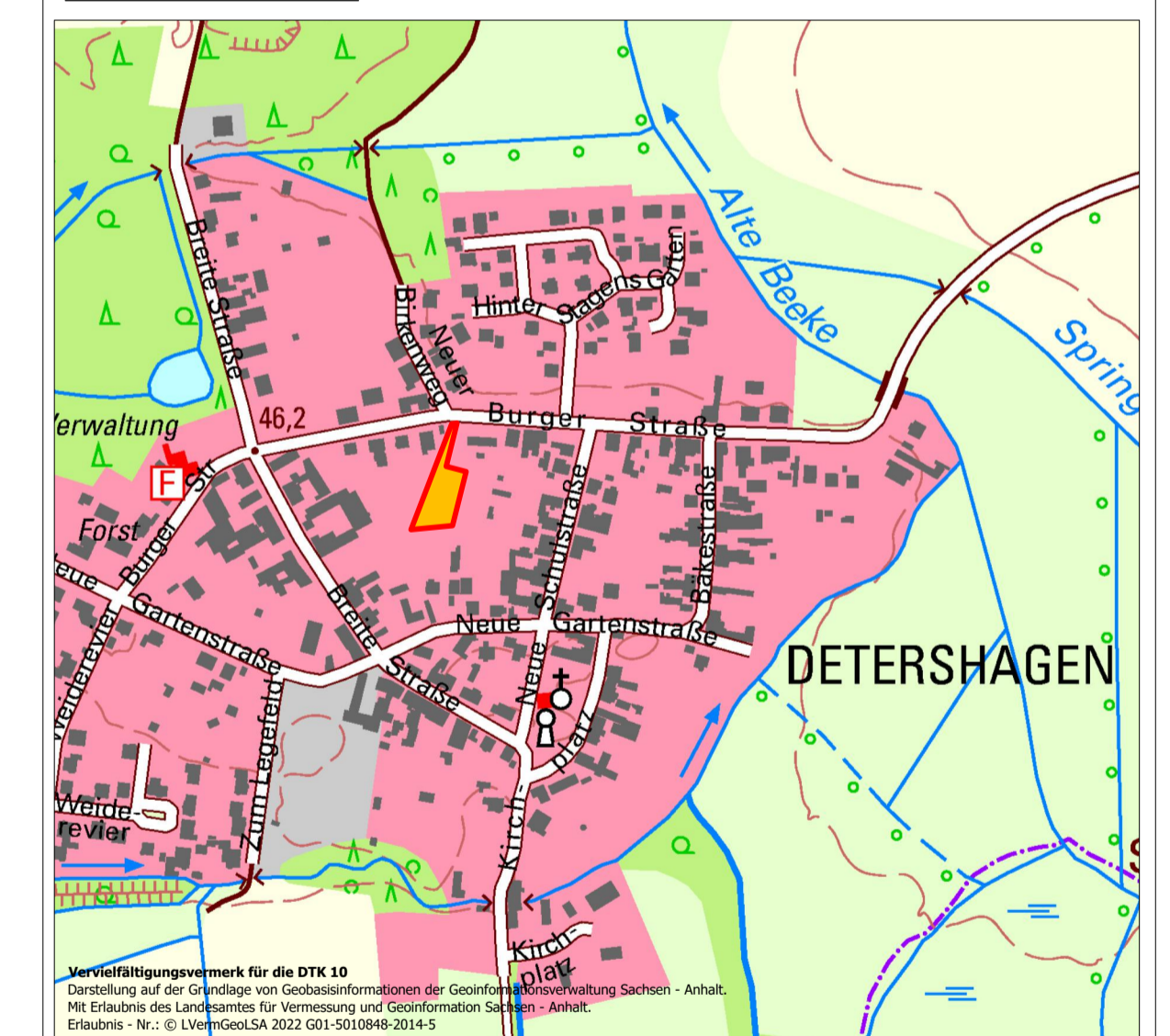
Burg, (Datum) (Siegelabdruck) Stark Bürgermeister

Änderungsvermerke

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen zu ändern. Dieser Beschluss 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) Stark Bürgermeister

Übersichtskarte



Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ Ortschaft Detershagen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung: Satzung Stand: Februar 2023

Stadt Burg
FB Stadtentwicklung und Bauen
SG Stadtplanung/Städtebauförderung
In der Alten Kaserne 2 - 39288 Burg

Bearbeiter: Hildebrand/Horn
Fon: (03921) - 921 512/510
Fax: (03921) - 921 600
email: stadtplanung@stadt-burg.de

Maßstab 1 : 500