

Verfahrensvermerke

Einführung des 1. Änderungsverfahrens
 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 12.07.2007 Einführung des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Platzungsanträge bei der oberen Landesplanungsbehörde
 Mit Schreiben vom 26.10.2007 wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes der oberen Landesplanungsbehörde gem. § 13 LPKG des Landes Sachsen-Anhalt angefragt.
 Die Landesplanungsbehörde wurde mit Schreiben vom 26.11.2007 durch die obere Landesplanungsbehörde erteilt.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
 Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Abstimmung benachbarter Gemeinden
 Die benachbarten Gemeinden werden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.10.2007 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2007 bis zum 20.11.2007 während folgender Zeiten:

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

öffentlich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausliegen.
 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 Detersbagen, Hiebberg, Niegripp, Parchau und Schartau, 11. Jahrgang, Nr. 58 am 29.10.2007 bekannt gemacht worden.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Einfurfs- und Anlagungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 28.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und die dazu gehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

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

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 12.03.2008 bis zum 14.04.2008 während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 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 Detersbagen, Hiebberg, Niegripp, Parchau und Schartau, 12. Jahrgang, Nr. 12 am 04.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

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

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Abschließender Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan Nr. _____ wurde am _____ von Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. _____ wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom _____ gebilligt.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan Nr. _____ bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (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 Detersbagen, Hiebberg, 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 Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. _____ ist am _____ in Kraft getreten.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Änderungsvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ beschlossen. Den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detersbagen, Hiebberg, Niegripp, Parchau und Schartau am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom _____ auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) die Satzung über den Bebauungsplan Nr. _____ mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detersbagen, Hiebberg, Niegripp, Parchau und Schartau, _____ Jahrgang, Nummer _____ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

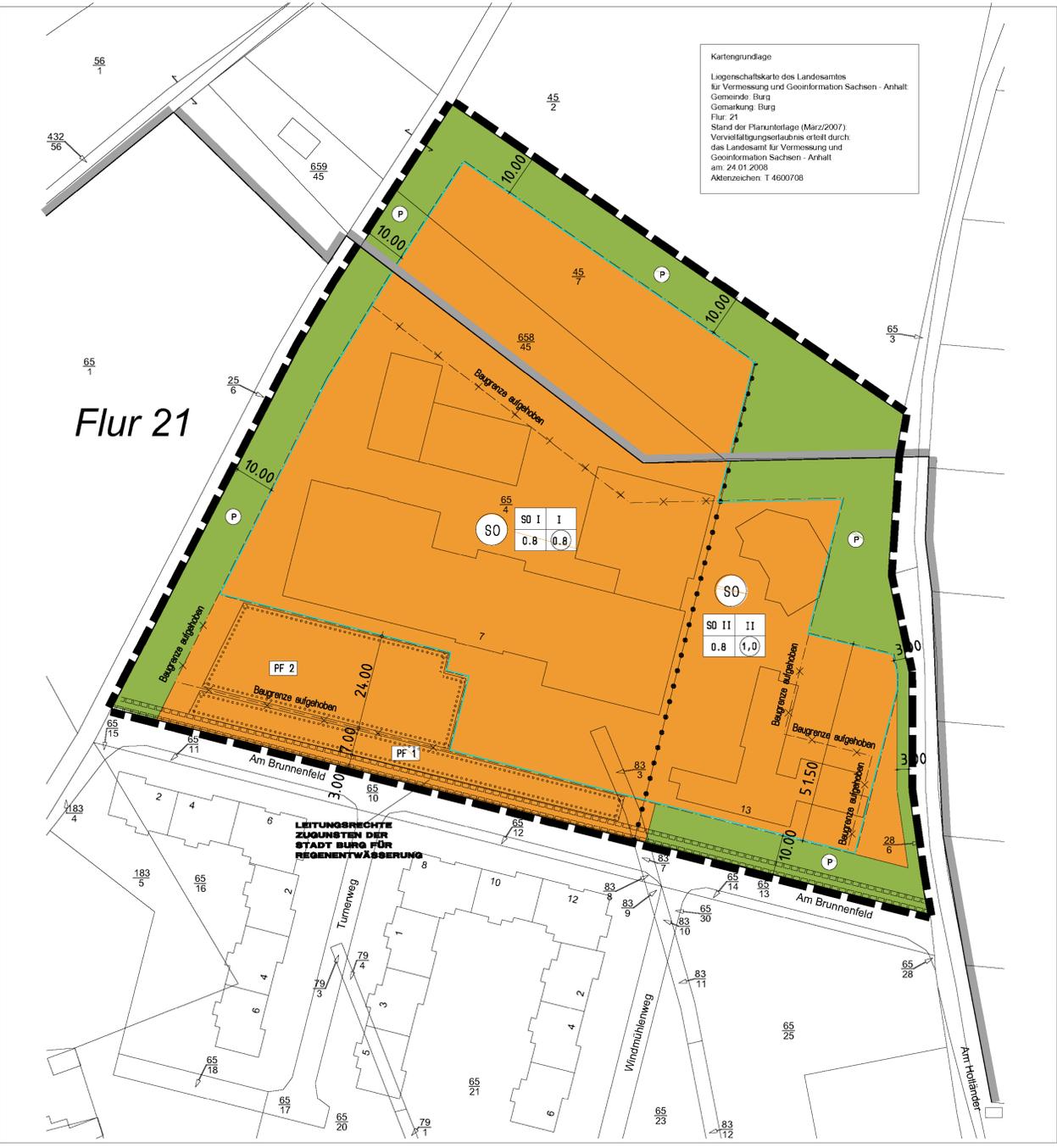
Teil A:
 Planzeichnung im Maßstab 1:500.
 Teil B:
 Textliche Festsetzungen Punkt 1 - 3

Burg, _____ (Datum) (Siegelabdruck) Storz (Oberbürgermeister)

Beteiligung nach § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt
 Aufgrund von § 31 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufhebung des o.g. Bebauungsplanes keine Mitglieder des Stadtrates der Stadt Burg berufen oder entscheidungsmittig beteiligt 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) Storz (Oberbürgermeister)

Rechtsgrundlagen
 Der Bebauungsplan Nr. 30 Wohngebiet „Am Holländerweg“ wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) n.V.w., 01. Januar 2007 (letsch aktualisierter) und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 3. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.11.2006 (GVBl. LSA S. 522) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) aufgestellt.



LEGENDE DER PLANUNTERLAGE

vorhandene Bebauung
 Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS DER PLANZEICHNERVERORDNUNG VOM 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

60 Sonstige Sondergebiete
 Zweckbestimmung "Behinderterzentrum"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl
 1,0 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
 Baugrenze aufgehoben

9. GRÜNLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P Private Grünflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flehen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 PF 1 Pflanzfläche 1 (vorh.)
 PF 2 Pflanzfläche 2 (neu)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Wohngebiet - Am Holländerweg" Nr. 01/04
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Wohngebiet - Am Holländerweg" Nr. 01/04 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER STADT BURG FÜR REGENTWÄSSERUNG

Vermerk
 Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines überschaubareren Gebietes nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 WG LSA, d. h. das Gebiet kann bei Offnen oder Versagen eines Deiches oder Hochwassers (hier: das Elbehoch) überschwemmt werden.

t Hinweis
 Bei der Entwicklung der Bauleitpläne, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

Bodennurde
 Archaische Bodennurde unterliegen der Meldepflicht gem. § 9 (3) Denkmalschutz LSA. Die Fundstellen sind bis zum Entleeren der Denkmalschutzurteile, bzw. bis zum Ablauf einer Woche nach der Antragsabstimmung und der Funde in Zusammenhang unverändert im Boden zu belassen. Der Beginn der Erdarbeiten ist vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Bauausführenden sind auf diese Bestimmungen hinzuweisen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 4, 11 BauNVO

Sondergebiet
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Behinderterzentrum" dient der Beschäftigung, Betreuung und Versorgung behinderter Menschen. Es gliedert sich in:
 Teilsondergebiet SO 1
 Zulässig sind Werkstätten für die Beschäftigung behinderter Menschen, deren Betrieb in Sinne des § 9 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stört, sowie die für den Betrieb der Werkstätten erforderlichen Anlagen.
 In Sondergebiet sind entsprechend § 12 (6) und (2) BauNVO Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 14 BauNVO zulässig.
 Lagerplätze, die nicht Teil des zulässigen Betriebes sind, sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 Teilsondergebiet SO 2
 Zulässig sind Einrichtungen der schulischen Aus- und Weiterbildung, sowie Wohnräume zur Zwecke des betreuten Wohnens und Wohnungen für Betreuungspersonal in für den Betrieb erforderlichen Umfang.
 In Sondergebiet sind entsprechend § 12 (6) und (2) BauNVO Stellplätze und Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 14 BauNVO zulässig.
 Lagerplätze, die nicht Teil des zulässigen Betriebes sind, sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 4, 16, 19 BauNVO
 Höhe der baulichen Anlagen
 Gemäß § 9 (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt:
 - für Teilsondergebiet I TH = 6,00 m
 - für Teilsondergebiet II TH = 7,00 m
 Die Baugrenze für die Höhenbestimmung ist die mittlere Höhe der an Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinien. Wird an Grundstück nicht oder nur in geringem Umfang von Straßenbegrenzungslinien begrenzt, so gilt als Baugrenze für die Höhenbestimmung das Mittel der an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländehöhe.

3. Grünflächenfestsetzungen
 3.1. Private Grünflächen - Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB
 Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Sondergebietflächen sind zu mindestens 50 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
 3.2. Pflanzgebietsflächen - private Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB
 Dichte Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Sträuchern. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Laubbäume zu pflanzen.
 In der privaten Grünfläche entlang der Westseite des Grundstücks ist der Bau von maximal 15 Stellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu befestigen.
 3.3. Pflanzgebiet - Fassadenbegrünung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Die Außenfassade des Erweiterungsbau des neuen Wohnhauses ist in den fensterlosen Bereichen dicht mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu bepflanzen.
 3.4. Pflanzgebietsfläche in Änderungsbereich nach § 9 (1) Nr. 1 25a BauGB
 Pflanzgebietsfläche PF 1
 Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese einzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu bewirtschaften. Sie ist zweimal jährlich zu mähen. Naturverjüngung von Gebläsen ist zu entfernen und auf Düngung sowie dem Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
 Pflanzgebietsfläche PF 2
 Die vorhandene Bepflanzung auf der erweiterten Pflanzgebietsfläche in Änderungsbereich ist durch eine Obstbepflanzung zu ergänzen. Je 100 m² Grünfläche (Flaster 10 x 10 m) Mittel muss ein hochstammiger Obstbaum angepflanzt werden. Der Bestand ist zu erhalten.
 3.5. Pflanzbindungen - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20b BauGB
 Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in Falle ihres Abgangs durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.
 3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB
 Zum Ausgleich der Eingriffe sind auf den vorhandenen Gebäuden 420 m² vorhandenes Kessdach in ein extensives Gründach umzuwandeln.
 3.8. Parkettflächen nach § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 Die Stellplätze sind mit einem wasserdruchtigen Aufbau (z.B. Regenrinnen, Gitter, Oxidkerntarben, wassergebundene Wegedecken) oder Pflasterungen mit einem großen Fugenantrieb herzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

11 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

12 BauNVO
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

13 Planzeichnerverordnung (PlanZVO)
 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 68)

14 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2006 (GVBl. LSA S. 769)

15 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
 Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. November 2006 (BGBl. I S. 522)

16 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG)) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 183) zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

ÜBERSICHTSPLAN

PLANGEBIET
 BURG

Verwaltungsvermerk für die OTK 10
 Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt.
 Mit Erläuterung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 10.10.2005.
 Erläuterung - Nr.: LVermGeo/AT - 405-2004-14

Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 30
Wohngebiet „Am Holländerweg“
1. Änderung und Erweiterung

Stand: Satzungsbeschluss
 Fassung: 22.04.2008

Beauftragte:
 Nicole Hildebrand
 nicole.hildebrand@stadt.burg.de
 Fax: 05241 / 921 512

Planungsbüro:
 Architekt- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Wolfgang Probst
 Horzberg / Nordhausen
 Fax: 05241 / 88 97 0
 Fax: 05241 / 88 97 23

Maßstab: 1:500

BUJUKUNJA 2161/S/1/g 22.04.2008 MH