



Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 (1) Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Sondergebieten allgemein folgende Einrichtungen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Warensortimenten:
 (Warengruppen gemäß der Aufschlüsselung des statistischen Bundesamtes):
 WG 406 Wohnmöbel, WG 410 Teppiche, WG 411 Holz-, Korb- und Flechtwaren, WG 413 Elektrische Haushaltsgeräte davon nur die Großgeräte,
 WG 417 Metallwaren, WG 418 Anrichtemittel, WG 419 Glas, WG 420 Heimwerkerbedarf, WG 421 Sanitärkeramik, WG 422 Baustoffe (soweit anderweitig nicht genannt),
 WG 426 Büromöbel, WG 427 Büromaschinen und -einrichtungen, WG 429 Computer und Standardsoftware,
 WG 431 Telekommunikationsausrüstungen, WG 432 Fahrräder, WG 435 Reinigungsmittel, Tapeten und Fußbodenbeläge,
 WG 436 Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, WG 439-441 Brennstoffe, WG 601 Personenkraftwagen neu, WG 602 Personenkraftwagen gebraucht, WG 603 Wohnwagen und Wohnmobile, WG 604 Reifen, WG 605 Sonstige Kraftwagenanteile und Zubehör,
 WG 606 Krafträder, Teile und Zubehör, WG 607 Motorenbenzin, WG 608 Dieselloststoffe, WG 609 Schmirgelle.

- der Versorgung des Gebietes dienende Kioske bis 30 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büros und Dienstleistungsbetriebe,
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Einzelhandelsbetriebe mit Randsortimenten zu den vorstehend angeführten zulässigen Sortimenten bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche und maximal 100m², auch wenn diese nicht in der vorstehenden Sortimentsliste aufgeführt sind. Soweit in Abs. 2 der Umfang zulässiger Randsortimente für die Betriebe bereits konkret festgesetzt wurde, entfällt diese Möglichkeit
 - Vergnügungsstätten

(2) Gemäß §11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß ergänzend zu den in Absatz 1 aufgeführten allgemein zulässigen Einrichtungen und Betrieben in den einzelnen Baugebieten unter Einhaltung folgender Flächenobergrenzen zulässig sind:

- im Sondergebiet 1:
 - ein SB- Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6550 Quadratmeter unter Einhaltung folgender Flächenbegrenzungen für nachfolgende SB- Warenhaussortimente:
 (Warengruppen gemäß Aufschlüsselung des statistischen Bundesamtes)
 WG 401-405 Textilien, Kurzwaren, Bekleidung, Schuhe, Leder und Täschwaren sowie Reisezubehör auf maximal insgesamt 700 Quadratmeter Verkaufsfläche,
 WG 414-415 Audio, Rundfunk, Video und Fernsehgeräte, Magnet- und Videobänder auf maximal insgesamt 250 Quadratmeter Verkaufsfläche,
 WG 407 Verschiedene Haushaltsartikel, Besteck, Geschir, Glas-, Porzellan-, Tonwaren auf maximal insgesamt 250 Quadratmeter Verkaufsfläche,
 WG 201- 215 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren auf maximal insgesamt 3250 Quadratmeter Verkaufsfläche,
 - ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 850 Quadratmeter mit einem Sortiment der Warengruppen:
 WG 208-211 Mineralwasser, nichtalkoholische Getränke und Säfte, Spirituosen, Wein, Bier
 - ein Baumarkt mit Gartencenter, ergänzend zu den in Abs. 1 aufgeführten Sortimenten sind folgende Randsortimente auf jeweils 100 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig:
 WG 407 Verschiedene Haushaltsartikel, Glas-, Porzellan- und Tonwaren
 WG 408 Beleuchtungsartikel
 WG 412 Nichelelektrische Haushaltsgeräte, -artikel und -ausrüstungen (soweit anderweitig nicht genannt)
 WG 437 Hausterbedarf

- im Sondergebiet 2:
 - ein Einrichtungshaus, ergänzend zu den in Abs. 1 aufgeführten Sortimenten sind nachfolgende Sortimente auf den angegebenen Verkaufsflächen zulässig:
 (Warengruppen gemäß Aufschlüsselung des statistischen Bundesamtes):
 WG 408 Beleuchtungsartikel auf 911 Quadratmeter
 WG 409 Gardinen, Heimtextilien auf 911 Quadratmeter
 WG 443 Gebrauchsgrafik, Bilder, Kunstgegenstände und kunstgewerbliche Erzeugnisse auf 182 Quadratmeter ohne Sortimentsangabe: Geschenkbauliege auf 182 Quadratmeter
 sonstige Randsortimente auf maximal 5% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes jedoch insgesamt nicht mehr als 911 Quadratmeter

3. im Sondergebiet 3:
 - eine Fachmarktzelle mit den in Abs. 1 aufgeführten Sortimenten, Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur bei einer geringfügigen Erweiterung vorhandener Betriebe zulässig.

4. im Sondergebiet 4:
 - ergänzend zu den in Abs. 1 aufgeführten Sortimenten sind zulässig:
 ein Tankstellenshop mit Reisebedarfartikeln mit maximal 130 Quadratmeter Verkaufsfläche

§2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, daß je 50m² neuversiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 Zentimeter innerhalb des Plangebietes anzupflanzen ist.
- Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, daß die in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzten zu erhaltenden Bäume dauerhaft und unversehrt zu erhalten sind. Bei Abgängigkeit sind sie durch Baumanpflanzungen gleicher Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 Zentimeter zu ersetzen.
- Gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, daß innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern der vorhandene Bewuchs dauerhaft und unversehrt zu erhalten und bei Abgängigkeit durch gleichartige Anpflanzungen zu ersetzen ist.

§3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß eine Belieferung der Betriebe im SO1- Gebiet nur an Werktagen und in der Zeit von 7 Uhr bis 18 Uhr allgemein zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine Belieferung auch außerhalb der vorgenannten Zeiten dann zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, daß eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen dadurch nicht eintritt.

Hinweise
 In Ergänzung der vorgenannten Festsetzungen und der obenstehenden Planzeichnung ergeben folgende Hinweise:
 Die Abfallentsorgung erfolgt durch das für die zentrale Abfallentsorgung durch den Landkreis Jerichower Land beauftragte Unternehmen. Die entstehenden Betriebe unterliegen dem Anschluß und Benutzungszwang.
 Vorschlagsliste für Anpflanzungen:
 Blume (großkronig): Bergahorn (acer pseudoplatanus), Bergulme (ulmus glabra), Eberesche (sorbus aucuparia), Feldahorn (acer campestre), Feldulme (ulmus minor), Hainbuche (carpinus betulus), Stieleiche (quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (tilia cordata),
 Bäume (klein- und mittelkronig): Wildapfel (malus sylvestris), Wildbirne (prunus pyrastra), Baumhasel (corylus colurna), Kugelhorn (acer platanoides "globosum")
 Sträucher: Brombeere (rubus fruticosus), Faulbaum (frangula alnus), Haselnuß (corylus avellana), Hundrose (rosa canina), Johannisbeere (ribes nigrum), Kätzbeere (rubus caesius), Pfaffenhuhtchen (euonymus europaeus), Rote Heckenkirsche (lonicera xylosteum), Roter Hartiegel (cornus sanguinea), Sanddorn (hippophae rhamnoides), Schlehe (prunus spinosa), Schneeball (viburnum opulus), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna und oxyacantha)

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 04.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 beschlossen.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde
 Mit Schreiben vom 09.11.2000 wurde durch die obere Landesplanungsbehörde die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gem. § 13 LPfG des Landes Sachsen - Anhalt in Form der landesplanerischen Stellungnahme bestätigt.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt, der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2001 bis zum 02.01.2002 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 |

öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 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 und der Gemeinden Niegripp, Parchau, Schartau, Detershagen und Ihleburg", 5. Jahrgang, Nr. 14 am 30.11.2001 bekannt gemacht worden.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden
 Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2002 sowie vom 28.01.2002 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 17.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes 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, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2003 bis zum 11.07.2003 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 |

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 Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau" 7. Jahrgang, Nr. 20 am 27.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 18.12.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen und zur Durchführung des vereinfachten Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB sowie der Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 und 2 BauGB bestimmt.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauGB
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.12.2003 bis zum 12.01.2004 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 |

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 Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau" 7. Jahrgang Nummer 53 vom 19.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 BauGB
 Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 und 4 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Prüfung der Anregungen und Bedenken
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.2004 vom Stadtrat der Stadt Burg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 26.02.2004 gebilligt.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 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" 8. Jahrgang, Nummer 9 vom 27.02.2004 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 Entscheidungansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.02.2004 in Kraft getreten.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Änderungsvermerke
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am beschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan zu ändern. Dieser Beschluss ist durch Aushang am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, (Datum) Siegelabdruck Sterz Oberbürgermeister

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet "Burg-Center" an der Zibbklebener Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 26.02.2004 auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568) in der derzeit gültigen Fassung die Satzung der Stadt Burg über den im Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet "Burg-Center" an der Zibbklebener Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A
 Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Teil B
 textliche Festsetzungen der §§ 1-3

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen
 Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), in der derzeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung, auf der Grundlage der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung; und der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZVO) in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

Bestätigung 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 Aufstellung der o.g. Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 49 für das Gebiet "Burg-Center" an der Zibbklebener Straße 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, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz Oberbürgermeister

Übereinstimmungsvermerk mit dem amtlichen Liegenschaftskataster
 Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Burg, 10. März 2004 (Datum) Siegelabdruck gez. Förster Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr.49 "Burg-Center" an der Zibbklebener Straße

Satzung Stand: Februar 2004



Ausschnitt aus der topographischen Karte Maßstab 1:25000
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abenstr.14a, 39167 Ixleben, Tel.039204/8941, Fax 039204/8944

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

- Art der Baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - SO1 Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (§11 Abs.3 BauNVO, §1 textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
- überbaubare Flächen
 - FH 12,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - zu erhaltender Baum (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)