



- ### Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- §1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
- Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein nur Betriebe, Betriebsstelle und Einrichtungen zulässig sind, die während der Tageszeit (von 6 - 22 Uhr) nicht wesentlich stören. (Störgrad tags im Sinne von § 6 Abs.1 BauNVO) Abweichend von Satz 1 können auch wesentlich störende, jedoch nicht erheblich belästigende Betriebe (Störgrad im Sinne des § 8 BauGB) zugelassen werden, wenn durch ein von der zuständigen Immissionsschutzbehörde anerkanntes schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Sinne des BImSchG nicht stattfindet.
 - Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und der Einzelhandel in Großhandelsbetrieben im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt. Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².
 - Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.
 - Gemäß § 16 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Planteil A festgesetzten Obergrenzen für Firsthöhen ausnahmsweise bei baulichen Anlagen überschritten werden dürfen, deren Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist, wenn eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten ist.
- §2 Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
- Gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil (A) festgesetzten Flächen für Anpflanzungen mit Gehölzarten der potentiell natürlichen Vegetation vollflächig zu bepflanzen sind. Es sind 20% Bäume als Heister und 80% Sträucher zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzungen in der Reihe und zwischen den Reihen soll 1,5 m nicht überschreiten.
 - Auf Stellplatzanlagen für PKW ist mindestens nach jedem 5.Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze, die nicht unmittelbar von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus befahren werden, sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen durch eine dichte Hecke (Höhe mindestens 1,5 Meter) einzugrünen.
- §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
- Gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ein natürliches Niederschlagswasserrückhaltebecken zu errichten ist. Zwischen dem Niederschlagswasserrückhaltebecken und der westlich angrenzenden offenen Landschaft sind zwei Krötentunnel und beiderseits ein Krötenschutzzaun anzulegen.
 - Gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der externen Kompensationsfläche im Teilgebungsbereich 2 die Fläche durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Gehölz mit Arten der angeführten Pflanzliste für trockene Standorte unter Erhalt vorhandener Gehölzbestände zu einem Gebüsch trockener Standorte zu entwickeln ist.
- §4 Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich zu den Grundstücken auf denen Eingriffe zu erwarten sind (§ 9 Abs.1a Satz 2 BauGB)**
- Gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt im Teilgebungsbereich 2 vollständig dem Eingriff auf dem Flurstück 397/7 der Flur 26 der Gemarkung Burg zuzuordnen sind.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs.4 und 5 PlanZV90)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - GE(E) eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, §1 textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 10 Baumassenzahl als Höchstgrenze (§ 21 BauNVO)
 - FH 15 m Firsthöhe als Höchstmaß über einer Bezugshöhe von 43 m üNN
- überbaubare Flächen**
 - Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - P Private Grünfläche Zweckbestimmung Schutzgrün
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**
 - R Niederschlagswasserrückhaltebecken öffentlich
- Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)**
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25a BauGB)**
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- sonstige Planzeichen**
 - mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 431/5 und 10175 der Flur 25 Gemarkung Burg
 - Recht zur Errichtung und Unterhaltung eines Entwässerungskanales zugunsten der Stadt Burg oder berechtigter Dritter einschließlich des Zuganges und der Zufahrt zur Wartung, Reparatur und zum Ersatz des Kanals
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)**
 - mit Schadstoffen belastete Fläche (§ 9 Abs.5 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)**
 - Grenze des Gewässerschonstreifens (§ 94 WGLSA)

Verfahrensvermerke

Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 09.11.2006 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“ beschlossen.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde
 Mit Schreiben vom 25.05.2007 wurde die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“ der oberen Landesplanungsbehörde gemäß § 13 LPfG des Landes Sachsen - Anhalt angezeigt. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 09.07.2007 durch die obere Landesplanungsbehörde erteilt.

Burg, 08.01.2009 (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 11.06.2007 bis zum 28.06.2007 während folgender Zeiten:

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

öffentlich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auslegen.
 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“, 11. Jahrgang, Nr. 27 am 04.06.2007 bekannt gemacht worden.

Burg, 08.01.2009 (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 27.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.08.2007 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 27.09.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 08.01.2009 (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 15.10.2007 bis zum 16.11.2007 während folgender Zeiten:

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

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.
 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“ 11. Jahrgang, Nr. 53 am 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Prüfung der Stellungnahmen
 Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.02.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Abschließender Satzungsbeschluss
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.12.2008 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“ wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 18.12.2008 gebilligt.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Ausfertigung
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. 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“ 13. Jahrgang, Nummer 1, vom 09.01.2009 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 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“ ist am 09.01.2009 in Kraft getreten.

Burg, 12.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“

Aufgrund des § 10 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.V.v. 01.01.2007 wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 18.12.2008 auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 40, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40, 46) die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A:
 Planzeichnung im Maßstab 1:1000

Teil B:
 textliche Festsetzungen des § 1-4.

Burg, 12.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

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 Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - 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 unmittelbarer Vorteil oder Nachteil bringt.

Burg, 08.01.2009 (Datum) Siegelabdruck gez. Sterz (Oberbürgermeister)

Rechtsgrundlagen
 Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Gewerbegebiet Martin - Luther - Straße“ wird auf der Grundlage:
 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) m.V.v. 01.01.2007;
 in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466);
 auf der Grundlage der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2008 (40, 46)
 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 aufgestellt.

Teilgebungsbereich 2: Kompensationsmaßnahme

Maßstab 1:1000

Artenliste Gehölze trockener Standorte
 Feldahorn (Acer campestre), Berberitze (Berberis vulgaris), Kornelrösche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Besen- Ginster (Cytisus scoparius), Färbeginster (Genista tinctoria), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Liguster (Ligustrum vulgare), Mispel (Mespilus germanica), Schlehe (Prunus spinosa), Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Feldrose (Rosa arvensis), Waldkiefer (Picea sylvestris)

Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr.50 Gewerbegebiet Martin-Luther-Straße

1.Änderung und Erweiterung

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

Abschrift

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen - Anhalt, Vervielfältigung mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt vom 12.01.2009 Erlaubnis-Nr.: LVermGeo/7 - 405-2004-14

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Ixleben, Tel.039204/8941, Fax 039204/8944