Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 Quartier "Südlich des Rolandplatzes" im Verfahren nach §13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung wurde am 08.01.2010 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2010 (1. Entwurf) und 17.03.2020 (2. Entwurf) beteiligt worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2010 (1. Entwurf) und 17.03.2020 (2. Entwurf) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 17.06.2010 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, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2010 bis zum 30.07.2010 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 ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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" 14. Jahrgang, Nr. 29 am 21.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum

Erweiterung des Geltungsbereiches und 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 20.02.2020 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches und den 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie 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, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2020 bis zum 21.04.2020 während folgenderZeiten:

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 ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen 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" 24. Jahrgang, Nr. 10 am 06.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wurde am 23.06.2020 vom Stadtrat der Stadt Burg als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 23.06.2020 gebilligt.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss über den 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, Reesen und Schartau" 24. Jahrgang, Nummer 24 vom 12.08.2020 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 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 12.08.2020 in Kraft getreten.

Burg, 18. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 83 für das Quartier "Südlich des Rolandplatzes"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 15.05.2014, jeweils in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 23.06.2020 die Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 83 für das Quartier "Südlich des Rolandplatzes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A
Planzeichnung im Maßstab 1:1.000

Teil B
textliche Festsetzungen §§ 1 - 4

Burg, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Bestätigung nach Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt
Es wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung der o.g. Satzung der Stadt Burg 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, - 7. AUG. 2020 (Datum) Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

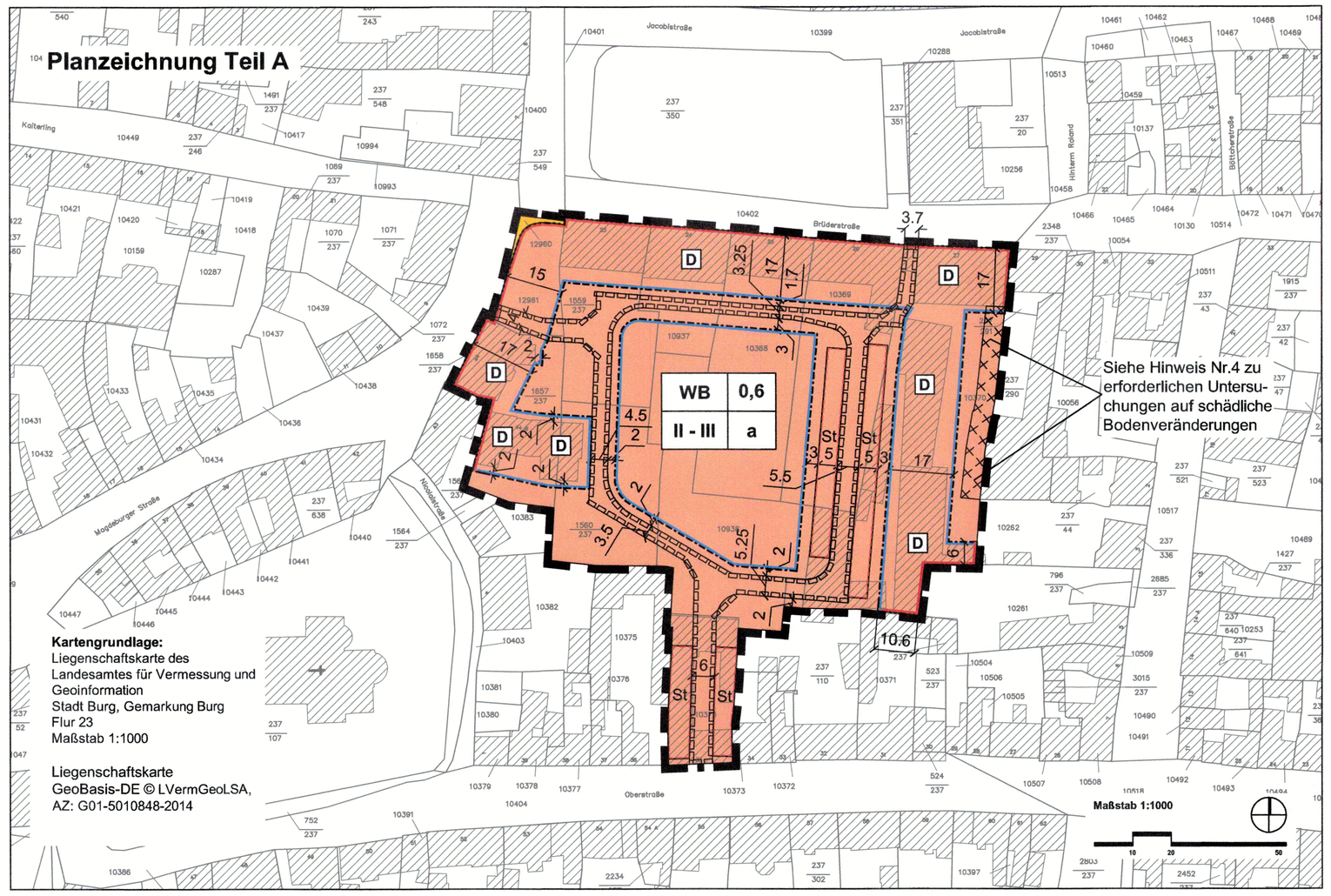
Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan Nr. 83 wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

aufgestellt.

Hinweise Teil 2

4. Direkt angrenzend an das Flurstück 10370 befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich bei den beiden Altlastverdachtsflächen um den Standort „Teerdestillation/Vaselinfabrik" Nr. 30185 auf dem Flurstück 237/290 und um den Standort „Dampfwäscherei" Nr. 30223 auf dem Flurstück 10262, die im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst sind.
Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist eine negative Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch die o. g. Altlastverdachtsfläche Nr. 30223 nicht vollständig auszuschließen. Dies beträfe eine lokale Belastung der unterirdischen Bauwerkssubstanz und des Bodens angrenzend an das Flurstück.
Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist von einer negativen Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch Bodenbelastungen der Altlastverdachtsfläche Nr. 30185 mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen. Eine Belastung der unterirdisch angrenzenden Bauwerkssubstanz ist auf dem Flurstück 237/44 bereits organoleptisch nachgewiesen worden. Die betroffene Fläche wurde im Plan gekennzeichnet. Vor jeglicher Sensibilisierung der Nutzung ist entweder eine Überprüfung der Bodenbelastungsverhältnisse auf dem Flurstück 10370 angrenzend zu den Altlastverdachtsflächen durchzuführen und bei Auffinden von Belastungen deren vollständige Sanierung zu veranlassen oder die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit unbelasteten Böden so abzudecken, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung ausgeht. Eine solche Nutzungssensibilisierung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn Wohnnutzung auf der Fläche angeordnet werden soll. Eine Nutzungsänderung ist erst dann gefahrfrei gewährleistet, wenn die vorstehenden Rahmenbedingungen eingehalten und dies durch die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt wurde. Die vorstehenden Hinweise erfolgen auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des § 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Sie sind somit auf gesetzlicher Grundlage zu beachten.

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WB — besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

a — abweichende Bauweise, siehe § 2 Abs. 2 textliche Festsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze - Hinweis: keine abschließende Festsetzung, Stellpätze sind auch außerhalb dieser Flächen gemäß § 12 BauNVO im WB Gebiet zulässig

Umgrenzung der Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen bei denen ein begründeter Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

D — Baudenkmale

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im besonderen Wohngebiet Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 (Vergnügungsstätten) und Nr. 3 (Tankstellen) unzulässig sind.

(2) Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V.m § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nur bis zur nachfolgend festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsfläche und mit den nachfolgenden Warensortimenten zulässig sind. Mehrere Verkaufseinrichtungen, die eine gemeinsame bauliche Anlage nutzen oder über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügen, sind bezüglich der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche als eine Einrichtung zu behandeln.

a) Einzelhandelsbetriebe mit den Warensortimenten

Back- und Konditorelwaren	zoologischer Bedarf
Fleisch- und Wurstwaren	Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
Getränke	Parfümerieartikel
Schnittblumen	freiverkäufliche Apothekenwaren
Zeitungen und Zeitschriften	

bis zu einer Verkaufsfläche der Einrichtung von 150 m² der vorstehend aufgeführten Sortimenten sind allgemein zulässig.

b) Einzelhandelsbetriebe mit dem Warensortiment

sonstige Nahrungs- und Genussmittel

die unter a) angeführten Sortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von maximal 150 m² führen, sind allgemein bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der vorstehenden Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, wenn durch ein seitens der Stadt anerkanntes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen ist.

c) Einzelhandelsbetriebe mit den Warensortimenten

Bettwaren und Matratzen	Maschinen und Werkzeuge
Bodenbeläge und Teppiche	Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
Bauelemente, Baustoffe	Pflanzen und Sämereien
Metallwaren, (Eisenwaren und Beschläge)	Rolläden und Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärbedarf
Sportgroßgeräte (Surfbretter, Fitnessgeräte, Drachenflieger, Sportboote, etc.)	Farben und sonstige Anstrichmittel
Tapeten	Fliesen
sonstige baumarktspezifische Waren	Gartenbedarf und Gartengeräte
Brennstoffe,	Gartenmöbel und Polsterauflagen
Kraftfahrzeuge, Kraftwagenteile und -zubehör	Kamine und Öfen
	Wohnwagen, Wohnmobile und PKW- Anhänger

bis zu einer Verkaufsfläche der vorstehenden Sortimente insgesamt von 800m² je Einrichtung sind allgemein zulässig.

d) Ausnahmsweise können zugelassen werden für:
Einzelhandelsbetriebe mit Randsortimenten zu den vorstehend angeführten zulässigen Sortimenten bis zu einem Anteil von 10% der Verkaufsfläche der jeweiligen Einrichtung und maximal 80 m² Verkaufsfläche, auch wenn diese nicht in den unter a) bis c) angeführten Sortimentslisten enthalten sind;
Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Antiquitäten, Sammlerbriefmarken und -münzen, Waffen, Angler- und Jagdbedarf bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 m².

(3) Die Höhe die Höhe der baulichen Anlagen auf der überbaubaren Fläche, die sich innerhalb des privaten Erschließungsringes (Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind) befindet, wird auf maximal 12 m über der unteren Bezugsebene von 45,10 m NHN (im DHHN 2016) festgelegt.

(4) Ausnahmsweise kann am Gebäude Magdeburger Straße 44B (ehemalige Brauerei) ein viertes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das Gebäude im Bestand erhalten bleibt und die bestehende Gebäudehöhe nicht erhöht wird.

§ 2 Überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie darf allgemein durch eine Zurücksetzung oder einen Vorsprung von Gebäudeteilen um bis zu 0,5 m abgewichen werden. Ausnahmsweise ist an den Gebäuden Brüderstraße 24 und 27 eine weitere Überschreitung durch im Bestand vorhandene Balkone und Erker bzw. am Gebäude Brüderstraße 26 für den Ersatz eines ehemals vorhandenen Balkons beim Neubau des Gebäudes zulässig.

(2) Als abweichende Bauweise a wird festgesetzt - entlang der festgesetzten Baulinien, die an die Magdeburger Straße und die Brüderstraße angrenzen, sind bauliche Anlagen in geschlossener Bauweise auszuführen. In den anderen Bereichen dürfen die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Für die Befestigung von Stellplatzflächen sind folgende Materialien zulässig: wassergebundene Decken, Beton- Gras- Steine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2,5 cm Rasenfuge aus Natur- oder Betonstein, Ökopflaster mit hohem Versickerungsbeiwert oder bezüglich des Versiegelungsgrades gleichwertige Materialien.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung mit Wasser, Energie, Abwasser und Telekommunikationsleistungen einzuräumen.

(2) Im Bereich der überbaubaren Flächen der Grundstücke Magdeburger Straße 43 und Brüderstraße 27 sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte als erdgeschossige Durchfahrt auszubilden.

Hinweise Teil 1

1. Der Bebauungsplan Nr. 17 SAN1 "Burg - Altstadt" tritt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Das Plangebiet ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "historischer Stadtkern Burg" im Sinne des § 2 Abs. 2 Pkt. 4 DenkSchGLSA. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Bodeneingriffen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Tiefbaumaßnahmen (inkl. Pfahl und Bohrgründungen, Brunnen, Leitungsgräben sowie jeglicher Formen eines Bodenaustausches) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gemäß § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen - Anhalt abzustimmen.

3. Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmale wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Um die Baudenkmale befinden sich denkmalkonstituierende Freiflächen, die in der Regel die gesamten Grundstücke der Denkmale umfassen. Diese sind aus denkmalrechtlichen Gründen von Bebauung freizuhalten. Maßnahmen an den genannten Denkmalen und in deren Umgebungsbereich unterliegen grundsätzlich dem gesetzlichen Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt. Zu den Denkmalen bestehen zudem Sicht- und Wirkungsbeziehungen im gesamten Plangebiet. Es befindet sich im Wirkungsbezugsraum der Denkmale und unterliegt damit im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA ebenfalls dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben im Plangebiet stehen damit nach Maßgabe von § 14 Abs.1 Nr.3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.

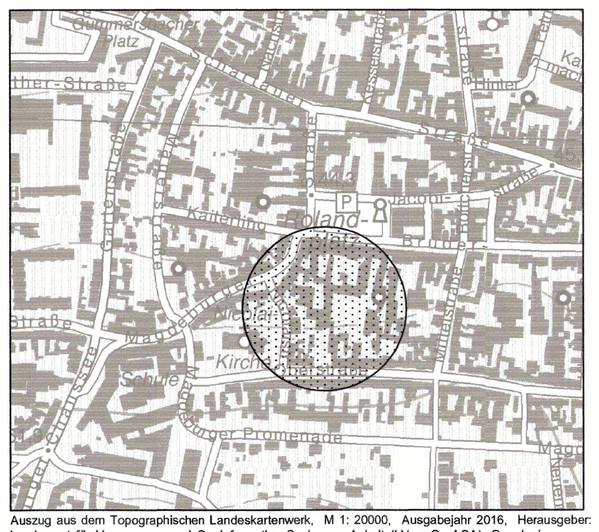
Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 83

im Quartier "Südlich des Rolandplatzes"
im Verfahren nach § 13a BauGB

Urschrift

Maßstab 1: 1.000



Auszug aus dem Topographischen Landeskartenwerk, M 1: 20000, Ausgabejahr 2016, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und GeoInformation Sachsen - Anhalt (LVermGeoLSA), Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LVermGeoLSA, AZ: G01-5010848-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
Abendstr.14a, 39167 Irxleben,Telefon 039204/ 911660, Fax 911650