

Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße“

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 nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 23.06.2020, die Satzung der Stadt Burg über den Bebauungsplan Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße / Wilhelm-Külz-Straße / Gartenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

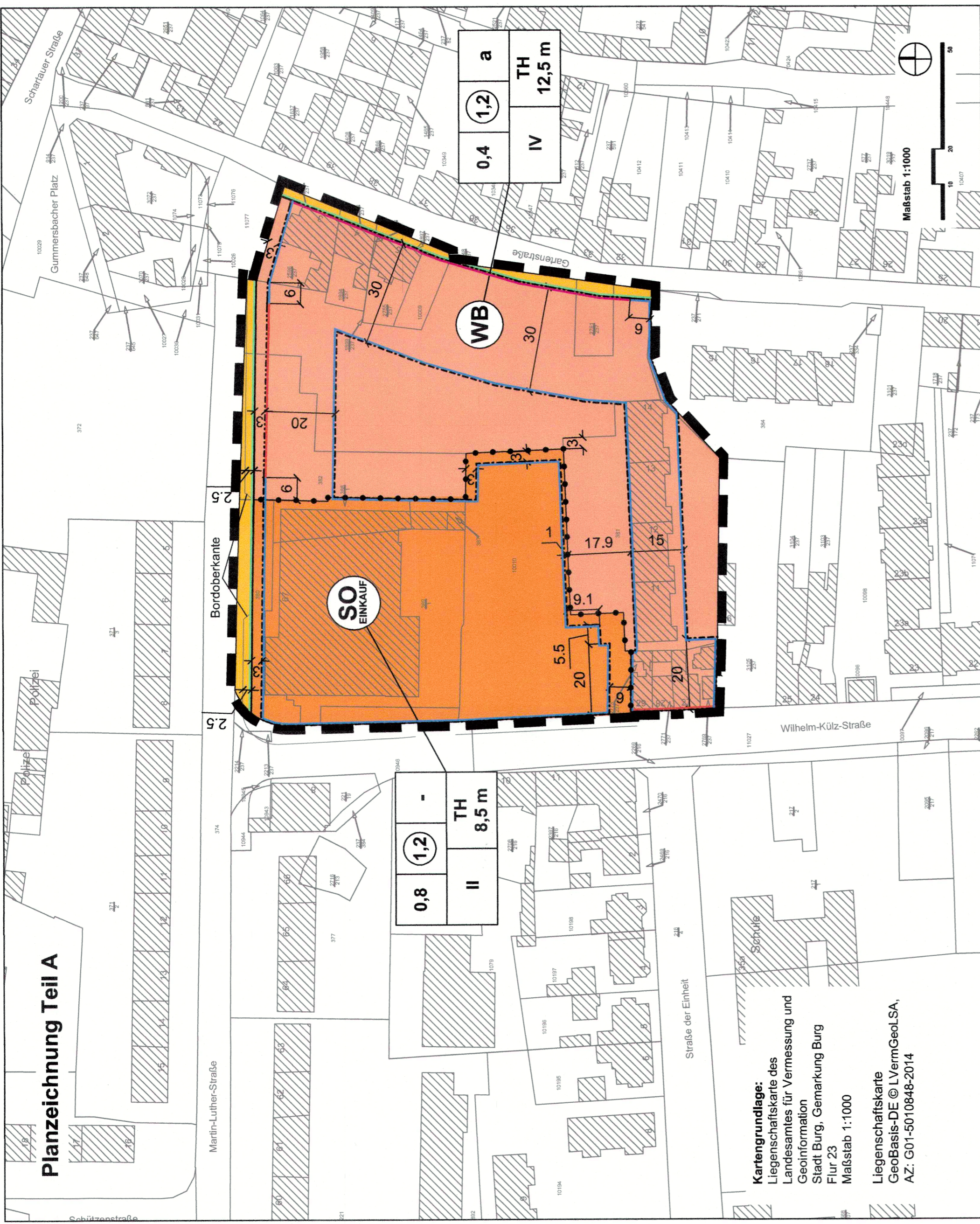
Teil A
Planzeichnung im Maßstab 1:1000
Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Teil B
textliche Festsetzungen der §§ 1-3
Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

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)

Rechtsgrundlagen
Der Bebauungsplan Nr. 96 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.



Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der 2. Entwurf (mit redaktionellen Korrekturen) des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 19.02.2020 bis zum 20.03.2020 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 ausgelegt.

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 und den Ortschaften Detershagen, Hiebürg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 24. Jahrgang, Nr. 7 am 11.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Möglichkeit zur Abgabe einer ergänzten Stellungnahme mit Schreiben vom 07.02.2020 angeschrieben wurde.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

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

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße“ beschlossen. Die Aufstellung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2015 (1. Entwurf) und 26.02.2020 (2. Entwurf) beteiligt worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Abstimmung benachbarter Gemeinden
Die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2015 (1. Entwurf) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 24.09.2015 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)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2015 bis zum 17.11.2015 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 ausgelegt.

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 und den Ortschaften Detershagen, Hiebürg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 19. Jahrgang, Nr. 37 am 08.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 24.10.2019 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)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 26.11.2019 bis zum 03.01.2020 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 ausgelegt.

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 und den Ortschaften Detershagen, Hiebürg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 23. Jahrgang, Nr. 47 am 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

Bauleitplanung der Stadt Burg

Bebauungsplan Nr. 96
für das Quartier Martin-Luther-Straße/
Wilhelm-Külz-Straße/ Gartenstraße

Urschrift

Auszug aus dem Topographischen Landeskatasterwerk, M 1:2000, Ausgabejahr 2016, Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (LVermGeoL SA), Genehmigung zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das LVermGeoL SA, AZ: G01-5010848-2014

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
Abendstr. 14a, 39167 Irxleben, Telefon 039204/ 911660, Fax 911670

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Das Sondergebiet Einkauf dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Dienstleistungsbetrieben und dem Wohnen. Folgende Nutzungen sind zulässig:
im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 2000 m², der Anteil der Warengruppen Nahrungsmittel und Genussmittel, Kosmetik, Getränke, Drogerieartikel und Parfümerie am Gesamtortsumsatz der Einzelhandelsbetriebe muss mindestens 80% betragen;
oberhalb des Erdgeschosses Büro- und Verwaltungsnutzungen, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen; Wohnungen sind jedoch nur zulässig, wenn der Schutzanspruch von Wohnen in Mischgebieten gewährleistet ist.

(2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet Einkauf eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen dann zulässig ist, wenn mindestens das 2-fache der 0,8 überschreitenden Grundfläche nur durch weitaufgesetzte Pflaster oder Rasengittersteine mit einem Abflussbelauf von höchstens 0,5 befestigt wird.

(3) Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Sinne des § 18 BauNVO wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

(4) Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Begrenzung der Traufhöhen ist für die im Bestand vorhandenen Gebäude Gartenstraße 11 - 14 bei Änderungen und Nutzungsänderungen unter Erhalt der Gebäude allgemein zulässig.

§ 2 Überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
(1) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Baulinie mit Abweichungsmöglichkeit darf allgemein durch eine Zurücksetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen um bis zu 2 m abgewichen werden.

(2) Als abweichende Bauweise wird festgesetzt - entlang der festgesetzten Baulinien sind bauliche Anlagen in geschlossener Bauweise auszuführen. In den Bereichen, in denen nur Baugrenzen festgesetzt sind, dürfen die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

(3) Eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze am Wohnblock Gartenstraße 11 - 14 ist ausnahmsweise für die Errichtung von Aufzügen mit ihren Zugängen zulässig.

§ 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(1) Soweit im Sondergebiet Stellplatzanlagen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den Baukörpern eingeordnet werden, sind die städtebaulichen Raumkanten entlang der Baugrenzen auf dem Sondergebiet durch Baumreihen mittel- oder großkröniger standortgerechter Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte dürfen hierbei um bis zu 3 Meter vom Verlauf der Baugrenze abweichen. In der Reihe ist ein Abstand von höchstens 12 Meter zwischen den Anpflanzungen vorzusehen.

(2) Je sechs hergestellte Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter mittel- oder großkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Wurzelballenansatz anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Anpflanzung ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² vorzusehen. Die Anpflanzungen nach Abs. 1 können hierauf angerechnet werden. Jede Stellplatzreihe im Sondergebiet ist jedoch durch mindestens 2 Bäume einzufassen.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)
Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
(Höhe der Zahlenangabe als Beispiel)
Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen (§ 18 BauNVO)
(Höhe der Zahlenangabe als Beispiel)

3. überbaubare Flächen, Bauweise
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baulinie mit Abweichungsmöglichkeit, siehe § 2 Abs. 1 textliche Festsetzungen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
abweichende Bauweise, siehe § 2 Abs. 2 textliche Festsetzungen (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
5. sonstige Planzeichen
Abgrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

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

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

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, Hiebürg, 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 BaugB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 12.08.2020 in Kraft getreten.

Burg, 18. Aug. 2020
(Datum)

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 24.10.2019 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)

Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 26.11.2019 bis zum 03.01.2020 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 ausgelegt.

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 und den Ortschaften Detershagen, Hiebürg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 23. Jahrgang, Nr. 47 am 18.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, - 7. Aug. 2020
(Datum)