Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Verfassung und i.V. mit den §§ 1-25c der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 BGBl.I, S.1548) werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

(1) Das Gebiet wird zu einem Teil als Allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.
(2) Zum anderen Teil als Sondergebiet, der Erholung dienend, gemäß § 10 BauNVO.
Dieses ist ein bestandsgeschütztes Gebiet mit Wochenendhäusern ohne zukünftige Erweiterungen oder Veränderungen.
(3) Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (Tabelle)

Hausnummer	Größe Wochenendhaus in m²	Größe Nebenanlagen in m²
30	44	11
31	27	0
32	47	0
33	46	0
34	50	0
35	46	16
36	43	13
37	46	16
38	42	0
39	53	12

§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist im geplanten Wohngebiet durch Planeintrag von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse sowie im Sondergebiet durch Planeintrag der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.

(2) Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote auf privaten Flächen festgesetzt.

A1 und A2: freiwachsende Hecke
Die festgesetzte 3,0 m breite Pflanzgebotsfläche entlang der Westgrenze und Ostgrenze des Allgemeinen Wohngebietes ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 60 Sträucher und ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

A3: Baum-Strauch-Hecke
Die festgesetzte 10,50 m breite Pflanzgebotsfläche entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist überwiegend mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Je 100 m² Grundfläche sind mindestens 40 Sträucher und 3 Bäume zu pflanzen. Die Bepflanzung muss in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen erfolgen.

(3) Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
-Obsthochstämme StU 12 - 14 cm
-bei Laubbäumen in den Pflanzgebotsflächen Heister von mindestens 250 cm Höhe
-bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt) aufweisen.

(4) Die geschützten Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch Pflanzungen gleichartiger oder ähnlicher Arten zu ersetzen.

(5) Auf der nicht mit Pflanzgeboten versehenen privaten Grünfläche (Haus und Ziergarten mit Rasenanteil) im Norden des Geltungsbereichs sind bis zu 200 m² bauliche Anlagen zulässig.

(6) Die Liste der geeigneten einheimischen Baum- und Straucharten kann durch weitere standortgerechte Arten in einem geringen Umfang ergänzt werden.

Bäume:	Sträucher
Feldahorn - Acer campstre	Hasel - Corylus avellana
Spitzahorn - Acer platonides	Pfaffenhütchen - Euonynus europaea
Birke - Betula pendula	Sal-Weide - Salix caprea
Hainbuche - Carpinus betulus	Faulbaum - Rhamnus frangula
Vogelkirsche - Prunus avium	Kornelkirsche - Cornus mas
Zitterpappel - Populus temula	Hartriegel - Cornus sanguinea
Wildbirne - Pyrus pyraster	Weißdorn - Crataegus monogyna und laevigata
Stieleiche - Quercus robur	Schwarzdorn - Prunus spinosa
Traubeneiche - Quercus petraea	Eibe - Taus baccata
Winterlinde - Tilia cordata	Hundsrose - Rosa canina

Hinweis:

(1) Bei der Entwicklung der Bauflächen, 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.

(2) Aufgrund der vielfach belegten Größe vorgeschichtlicher Siedlungen und aufgrund der großen Nähe zu bereits dokumentierten archäologischen Denkmalstätten bestehen begründete Anhaltspunkte, dass auch in dem Areal des BPL archäologische Siedlungs- und Bestattungsrelikte vorhanden sind (§ 14 (2) DenkmSchG LSA), zumal längst nicht alle archäologischen Denkmale, die zumeist im Erdboden verborgen liegen, bisher erfasst worden sind.
Aus Sicht der Archäologie bestehen gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Einwände, wenn die Bestimmung des DenkmSchG LSA, insbesondere § 14, berücksichtigt werden dahingehend, dass Eingriffe in archäologische Denkmalsubstanz durch archäologische Dokumentationsmaßnahmen ausgeglichen werden, wobei dem Veranlasser der Maßnahme die damit verbundenen Mehraufwendungen in zeitlicher, finanzieller und personeller Hinsicht obliegen.
Zu Klärung der archäologischen Erfordernisse empfiehlt sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem LDA.
Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde bzw. Befunde auftreten, bei den Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA (GVBl. LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahr zu schützen. Die Bauausführenden Betriebe sind auf diese bestehenden Gesetzlichkeit hinzuweisen.

(3) Die betreffenden Flächen wurden noch nicht durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt anhand der z. Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen(Flukarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV)

I. Planzeichenfestsetzung
1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)

2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 II
o

0,3 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
p private Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
p private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
A1 Pflanzgebot gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

7. Sonstige Planzeichen

F Feuerwehraufstellfläche entsprechend Runderlass des MLV vom 3.11.2014 - 25/24011/01

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Geh- und Fahrrechten zu gunsten der Eigentümer der Bungalows 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 und 39.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten des Wasserverbandes Burg
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Stadtwerke Netz GmbH
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Telekomunikationsanbieter.

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau beschlossen.
Die Aufstellung wurde am 17.02.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 20.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau und der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau wird hiermit ausgefertigt.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 beteiligt worden.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 21.11.2016 bis zum 22.12.2016 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 und den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 20. Jahrgang, Nr. 42 am 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

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, Reesen und Schartau" 21. Jahrgang, Nummer 20 vom 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs.4 BauGB) und 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.

Der Bebauungsplan ist am 21.06.2017 in Kraft getreten.

Burg, den 22. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau sowie die dazugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 18.07.2016 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. 1 BauGB 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" 20. Jahrgang, Nr. 24 am 24.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Bestätigung nach § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

Aufgrund von § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG-LSA), wird hiermit bestätigt, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau 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, den 22. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, den 19. JUNI 2017 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 16.03.2017 geprüft.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage:
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) m.W.v. 02.06.2017
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- auf der Grundlage des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 12/2014 vom 26.6.2014)
- und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1590)

aufgestellt:

Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Abstimmung benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2016 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Abschließender Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 99 „An der kleinen Seestraße" in der Ortschaft Parchau wurde am 16.03.2017 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 16.03.2017 gebilligt.

Burg, den 19. JUNI 2017 Siegelabdruck Rehbaum Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)
Gemarkung: Parchau
Flur: 8
Stand der Planungsunterlage: Juni 2016

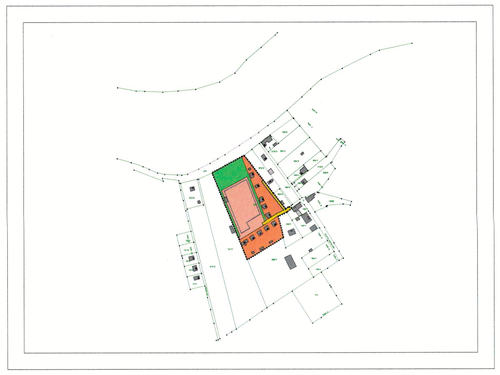
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:
durch: Landseamt für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
am: 01.11.2015
Aktenzeichen: Geobasisdaten©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA,2015/A18-T36.995.09

Stadt Burg
OT Parchau

Bebauungsplan
"An der Kleinen Seestraße"

Stand: März 2017
Fassung: Satzung

M 1:500



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Straße 1, 39106 Magdeburg
Tel.: 0391/ 63609136 / Fax: 0391/6224922
email: a.lange@lange-juerries.de