

## Teil A Planzeichnung



## Teil A Planzeichenfestsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  

  - 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO  
**GRZ 0,4**  
  - 2.1 Grundflächenzahl
  - 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- als Mindest- und Höchstmaß**  
**I - II**  
  - als Mindest- und Höchstmaß
- zwingend**  

- zulässige maximale Traufhöhe bei max. 7,00 m über der mittleren Höhe am Grundstück angrenzenden Straßenoberfläche**  
**TH**  
  - 2.3 zulässige maximale Traufhöhe bei max. 7,00 m über der mittleren Höhe am Grundstück angrenzenden Straßenoberfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
  - 3.1 offene Bauweise
  - 3.2 geschlossene Bauweise
  - 3.3 Baugrenze
  - 3.4 Baulinie
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
  - 4.1 Straßenbegrenzungslinie
  - 4.2 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich**  

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
  - 6.1 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Oberflächengewässer - Gewässerschonstreifen
- Sonstige Planzeichen**  
  - 7.1 mit Geh-, -Fahrt, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauG)
  - 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorhandene Gebäude**  


Planeinschrieb	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Traufhöhe in Metern

## Teil B - Textliche Festsetzungen

**1. Rechtsgrundlagen**  
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) m.W.v. 01.09.2009, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 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 2 des Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. LSA S. 238, 239) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV - BGBl. 1991 S. 58) aufgestellt.

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO  
(1) Einzelhandelsbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO  
(1) Als Obergrenze der Grundflächenzahl für das WA 2 Gebiet wird 0,4 festgesetzt.  
(2) Ausnahmsweise darf die Obergrenze der Grundflächenzahl durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bis maximal 0,6 überschritten werden. Wird von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die natürliche Funktion des Bodens nur geringfügig beeinträchtigt wird. Als geeignete Maßnahmen gelten Maßnahmen, die der Verbringung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück dienen.  
(3) Die zulässige Traufhöhe für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird auf maximal 7,0 Meter über der mittleren Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßenoberfläche festgelegt.

Definition der Traufhöhe:  
Als Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen aufgehenden Außenwandbauteil und dem oberen Abschluss der Dachhaut zu verstehen.

**§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten der privaten Grundstücke nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindestens Maßnahmen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung bleibt der Zufahrtsweg zu den hinterliegenden Grundstücken.
- Je 200 qm bebauter und versiegelter Fläche ist ein Baum aus der Vorschlagsliste zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume mit einzurechnen. Die Befpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Auf Privatgrundstücken sind je 100 qm versiegelter Fläche zwei standortgerechte und einheimische Sträucher aus der Vorschlagsliste zu pflanzen und zu erhalten.
- Für die Befpflanzung gelten folgende Mindeststandards:  
1. Baumstandorte:  
Als Mindeststandard für die zu pflanzenden Bäume gelten Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm gemessen 1 Meter über dem Wurzelballenansatz. Für Dreiviertelstämme oder Hochstamm Obstbäume gilt mindestens ein Stammumfang von 8 cm.  
2. Heckpflanzungen:  
Heister von Großsträuchern in der Sortierung 1 x verpflanzt, ohne Ballen Höhe 50 - 75 cm.  
(5) Stälpflanze in Form von Carpats oder Garagen sind mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.  
(6) Stälpflanze sind mit wasserdruckschlüssigen Materialien zu befestigen.

**§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:

- Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zum Zwecke der Leitungsführung und Unterhaltung zugunsten des Trägers der Gas- und Stromversorgung eingeräumt, namentlich den Stadtwerken Burg GmbH, Niegripper Chaussee 38 a, 39288 Burg sowie deren Rechtsnachfolgern.
- Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zum Zwecke der Leitungsführung und Unterhaltung zugunsten des Trägers der Wasser- und Entsorgung eingeräumt, namentlich dem Wasserverband Burg, Blumenstraße 9 b, 39288 Burg sowie deren Rechtsnachfolgern.
- Ein Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der direkt angrenzenden Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer eingeräumt. Die direkt angrenzenden Grundstücke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

**§ 6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Schaffung eines verkehrsberuhigten Bereiches i. S. des § 42 Abs. 4a StVO.

**Vorschlagsliste zur Befpflanzung mit standortgemäßen einheimischen Gehölzen, sowie Hecken- und Strauchpflanzern:**  
**STRÄUCHER**  
Roter Harttriegel (conus sanguinea), Haselnuss (corulus avellana), Pfaffenrützen (eurymus europaeus), Weißdorn (crataegus eimonyma u. oxyacantha), Schlehe (prunus spinosa), Schneeball (viburnum opulus), Holunder (sambucus nigra), Johannisbeere (ribes nigrum), Hundsrösche (rosa canina), Wildbirne (prunus pyrasier), Wildapfel (malus sylvestris)  
**BÄUME**  
Feldblume (ulmus minor), Flatterulme (ulmus laevis), Feldahorn (acer campestre), Stieleiche (quercus robur), Bergahorn (acer pseudoplatanus), Winterlinde (tilia cordata), Baumhasel (corulus colurna), Eberesche (sorbus aucuparis)

**OBSTBÄUME**  
Apfel: Gelber Winterstettiner, Gelbe Renette, Kaiser Wilhelm, Gelber Bellefleur, Klarapfel, Gravensteiner, Roter Eiserapfel, Goldparmäne, Roter Boskoop, Chartamowski, Jakob Level, Schafnase, Freiherr von Berlepsch.  
Birnen: Grün von Paris, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameu, Bosc Flaschenbirne, Gute Luise  
Steinobst: Deutsche Hauszwetschge, Knorpelkirsche

**Hinweise:**  
Der Bebauungsplan liegt im Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Burg-Altstadt. Das Planungsareal ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals in der Flur 23. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Altlastenverdeckungsfläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Jerichow Land unter der Nr. 05 5 0165 geführt wird. Bei Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Jerichow Land zu führen. Die Ihle ist ein Gewässer 1. Ordnung. Auf Grundlage des § 94 WG LSA ist ein Gewässerschonstreifen von 10 m auf jeder Uferseite einzuhalten. Für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschonstreifens ist vom jeweiligen Bauherrn eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 94 Abs. 2 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Ihle der Stadt Burg. Bei extremen Hochwasserereignissen sind Ausuferungen auch bis in das Plangebiet nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht als Überschwemmungsgebiet definiert ist, jedoch in Extremsituationen auch mit Ausuferungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Am Vogelgesang" liegen, treten die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes außer Kraft.

## Verfahrensvermerke

**Beschluss über die Einleitung des Änderungsverfahrens**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 18.06.2009 die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Planungsanzeige bei der oberen Landesplanungsbehörde**  
Mit Schreiben vom 13.08.2009 wurde die Änderung des Bebauungsplanes der oberen Landesplanungsbehörde gem. § 13 LPlG des Landes Sachsen - Anhalt angezeigt. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 20.08.2009 durch die obere Landesplanungsbehörde erteilt.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Vorbeteiligung der betroffenen Behörden und betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 BauGB**  
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Mit Schreiben vom 08.09.2009 wurden die betroffenen Behörden und die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 33 Abs. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Abstimmung benachbarter Gemeinden**  
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.08.2009 zu einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 12.11.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang", sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2009 bis zum 10.12.2009 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 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der Auslegungsfrist möglich ist, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 13. Jahrgang, Nummer 54 vom 17.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen**  
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.04.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

## Abschließender Satzungsbeschluss über das Änderungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 17. Juni 2010 vom Stadtrat der Stadt Burg abschließend beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 17. Juni 2010 gebilligt.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**Ausfertigung**  
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Burg, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**In-Kraft-Treten**  
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, Reesen und Schartau 14. Jahrgang, Nummer 29 vom 21.06.2010 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. 3 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau und Schartau entwickelt. Daher wird er mit Erscheinen der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt rechtswirksam. Die Satzung ist am 21.06.2010 in Kraft getreten.

Burg, 22. JUNI 2012 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

## Satzung der Stadt Burg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Burg vom 17.06.2010 auf der Grundlage des § 6 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen - Anhalt (GO LSA) vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. LSA S. 238, 239) die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 14. Jahrgang, Nummer 29, vom 21.06.2010 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Teil A:**  
Planzeichnung im Maßstab 1:500.

**Teil B:**  
Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 6.

Burg, 22. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

**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 Erteilung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" 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, 21. JUNI 2010 (Datum)  Rehbaum (Bürgermeister)

## Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010,

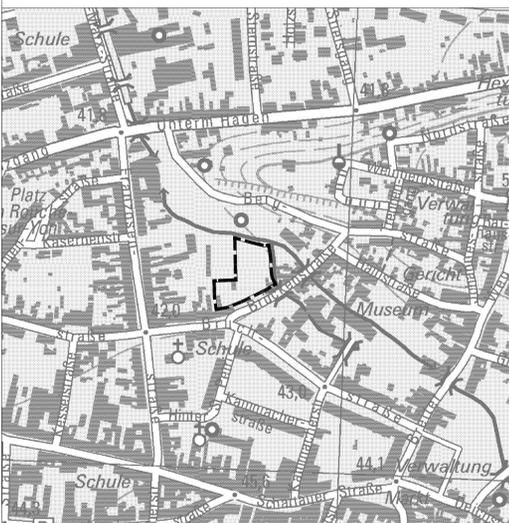
in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

der Gemeindeordnung für das Land Sachsen - Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.05.2009 (GVBl. LSA S. 238, 239)

und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

aufgestellt.

## Übersichtskarte



Verwendung der DTK10  
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Geoinformationsverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen-Anhalt (Geo-GK) vom 01.11.2009/Geschäftszeichen: A 19-136.995 09.



**Stadt Burg**

## Bebauungsplan Nr. 36 für das Wohngebiet "Am Vogelgesang" 1. Änderung

Fassung: Satzung  
Stand: Mai 2010

Stadtverwaltung Burg  
Amt für Stadtentwicklung  
In der Alten Kaserne 2  
39288 Burg

Bearbeitung: Frau Hildebrand  
Tel.-Nr.: (03921) 921-512  
Fax: (03921) 921-600  
e-mail: nicole.hildebrand@stadt-burg.de

Maßstab: 1:500