# Teil A Planzeichnung
## Geltungsbereich

**Legende der Planunterlage**

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemarkten Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt, bei dem die Abmarkung vorübergehend ausgesetzt ist
- 204/14 Flurstücksnummer

**Auszug Liegenschaftskarte**
Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt (LVermGeo LSA)
Gemarkung : Burg
Flur: 8

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 27.10.2021 Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DenkmSchG LSA.

# Planzeichenerklärung
## (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV)

**02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Baugrenze

**06 VERKEHRSFLÄCHEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: verkehrsberuhigter Bereich

**08 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
§ 9 Abs. 6 BauGB

Trinkwasserleitung unterirdisch
(nachrichtliche Übernahme gem § 9 Abs. 6 BauGB)

T unterirdische Leitung der Telekom
(nachrichtliche Übernahme gem § 9 Abs. 6 BauGB)

**13 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Bäume - Erhaltung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

**15 SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Klarstellungslinie

# Teil B Textliche Festsetzungen

**1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)**

§ 1 (1) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

§ 1 (2) Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind nur Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

**2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

§ 2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

**3. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 sowie § 9 (1a) BauGB)**

§ 3 (1) Je angefangene 100 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist vorzugsweise ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) oder in untergeordneten Anteilen ein einheimischer Obstbaum (Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume, Walnuss als Hochstamm) anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind in Form von Baumgruppen auszuführen.
Die Pflanzungen sollen vorrangig im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgen. Darüber hinaus können die Flächen der Flurstücke 10017 und 10020 außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Flächen der Flurstücke 204/1, 204/2 und 204/3 in der Flur 8, Gemarkung Burg, für die Pflanzmaßnahmen herangezogen werden.

§ 3 (2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) BauGB ist eine geschlossene dreireihige Strauchhecke (Pflanzabstand 1-1,5m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 40m anzupflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und in diese Heckenpflanzung einzubeziehen.

Zusätzlich dazu ist je angefangene 200 m² in Anspruch genommene Grundfläche gem. § 19 BauNVO eine geschlossene dreireihige Strauchhecke (Pflanzabstand 1-1,5m) aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern auf einer Länge von 7m anzupflanzen. Diese Pflanzung soll vorrangig im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erfolgen. Darüber hinaus können die Flächen der Flurstücke 10017 und 10020 außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Flächen der Flurstücke 204/1, 204/2 und 204/3 in der Flur 8, Gemarkung Burg, für die Pflanzmaßnahmen herangezogen werden.

§ 3 (3) Neu anzupflanzende Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang durch einheimische, standortgerechte Arten im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen und fachgerecht gepflanzt werden. Innerhalb von 5 Jahren nach der Neuanpflanzung ist eine Auswuchs- und dauerhafte Erhaltungspflege vorzunehmen. Die Pflanzen sind bei Abgang zu ersetzen und dann wiederum 5 Jahre zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:

**Bäume:** mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung)
Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x v., o.B.

**Sträucher** v. Str. m. B., 3 TR, H = 0,60 m – 1,00 m

**Obstbäume:** Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 3 x v.

§ 3 (4) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB:
Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

# Teil C Hinweise

**1. Archäologische Bodenfunde**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DenkmSchG LSA.
Zu den geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalschutz und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchzuführen. Diese Dokumentation wird durch das LDA LSA durchgeführt.
Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherr und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip. Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen.
Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

**2. Funde von Kampfmitteln**
Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Landkreis Jerichower Land oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen. Von dort werden alle weiteren Maßnahmen zur gefahrlosen Sicherung und Beseitigung der Kampfmittel eingeleitet.

**3. Belange des Naturschutzes**
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten.
Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind, werden in Pkt. 11 der Begründung benannt und sind umzusetzen.
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Jerichower Land) anzuzeigen.

**4. Baugrund/wasserrechtliche Belange**
Es wird empfohlen, eine auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.
Die in der Begründung unter Pkt. 13.3 beschriebenen wasserrechtlichen Belange sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

**5. Versorgungsleitungen**
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.

**6. Planunterlage**
Wegen Ungenauigkeiten in der Planunterlage durch Vervielfältigung, Vergrößerungen etc. sind im Plangebiet bei jedem Vorhaben Kontrollmessungen vorzunehmen. Sollten Maße bei den zeichnerischen Festsetzungen nicht eindeutig erkennbar sein, sind sie mit ausreichender Genauigkeit aus der Planunterlage herauszumessen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Kartengrundlage wird seitens des Planungsbüros nicht übernommen.

**Satzung der Stadt Burg über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Juni 2022 (GVBl. LSA. S. 130) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat am 14.09.2023 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung Juni 2023 als Satzung erlassen.

Teil A:
Planzeichnung im Maßstab 1:1000,

Teil B:
Textliche Festsetzungen der §§ 1 - 3

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum)
Siegelabdruck
Stark
(Bürgermeister)

**Rechtsgrundlagen**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde auf der Grundlage des folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.Juni 2022 (GVBl. LSA S. 130)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

# Verfahrensvermerke

**Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens**
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.12.2021 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Einleitung des Planverfahrens der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg beschlossen. Die Satzung wurde entsprechend § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 10.12.2021 im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau, 25. Jahrgang, Nr. 56 ortsüblich bekannt gemacht.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Beteiligung Raumordnung und Landesplanung**
Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Abstimmung benachbarter Gemeinden**
Die benachbarten Gemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**
Der Stadtrat der Stadt Burg hat am 23.06.2022 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg mit der dazugehörigen Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2022 bis 22.08.2022 in der Stadtverwaltung Burg öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren gemäß § 4a Abs. 4 BauGB parallel auf der Internetseite der Stadt Burg eingestellt und für jedermann einsehbar.

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" 26. Jahrgang, Nr. 21 vom 15.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert Und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslage benachrichtigt worden.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Prüfung der Stellungnahmen**
Der Stadtrat der Stadt Burg hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2022 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
Der überarbeitete Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 in der Stadtverwaltung Burg erneut öffentlich ausgelegen und waren im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Stadt Burg für jedermann einsehbar.

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" 26. Jahrgang, Nr. 40 vom 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die wiederholte öffentliche Auslegung benachrichtigt worden.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (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 14.09.2023 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 14.09.2023 vom Stadtrat der Stadt Burg beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Burg vom 14.09.2023 gebilligt.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Ausfertigung**
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg, bestehend aus Teil A Planzeichnung und dem Teil B Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Burg, den - 4. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Inkrafttreten**
Entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der dieser auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Ihleburg, Niegripp, Parchau, Reesen und Schartau 27. Jahrgang, Nummer 34 vom 12.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung „Überfunder" der Stadt Burg ist am 12.10.2023 in Kraft getreten.

Burg, den 12. OKT. 2023
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

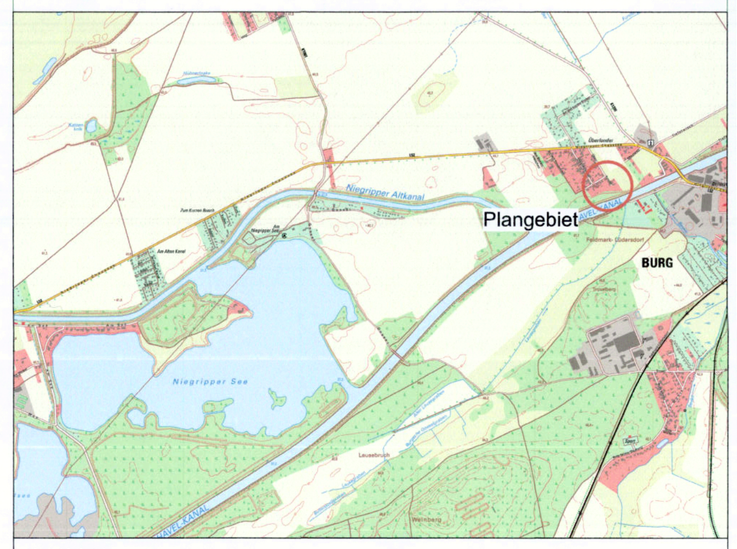
**Planerhaltung**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und Flächennutzungsplan sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Burg, den
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

**Änderungsvermerke**
Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... beschlossen, die Satzung zu ändern. Dieser Beschluss ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Burg mit den Ortschaften Detershagen, Niegripp, Ihleburg, Parchau, Reesen und Schartau ….. Jahrgang, Nr. …… vom ……ortsüblich bekannt gemacht worden.

Burg, den
(Datum) Siegelabdruck Stark (Bürgermeister)

# Übersichtskarte




ohne Maßstab
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: LVermGeoLSA am 27.10.2021
Aktenzeichen: G01-5010848-2014-5

**Stadt Burg**

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Siedlung "Überfunder" der Stadt Burg**

Fassung: Satzung
Stand Juni 2023

Stadtverwaltung Burg - Fachbereich Stadtentwicklung
In der Alten Kaserne 2
39288 Burg

Verfasser:

Maßstab 1 : 1000


**STADTPLANUNGSBÜRO MEißNER & DUMJAHN**
Büro für interdisziplinäre Stadt- u. Bauleitplanung, Stadtsanierung, Stadtgestaltung, Dorferneuerung, initiative Verfahrensberatung u. Verfahrensbegleitung
Geschäftsadresse:
Köthen-Kalkstitz-Straße 8, 06754 Nienhausen
Telefon: 034723/80919
Telefax: 034723/80918
Internet: www.meissner.de
E - mail: info@meissner.de