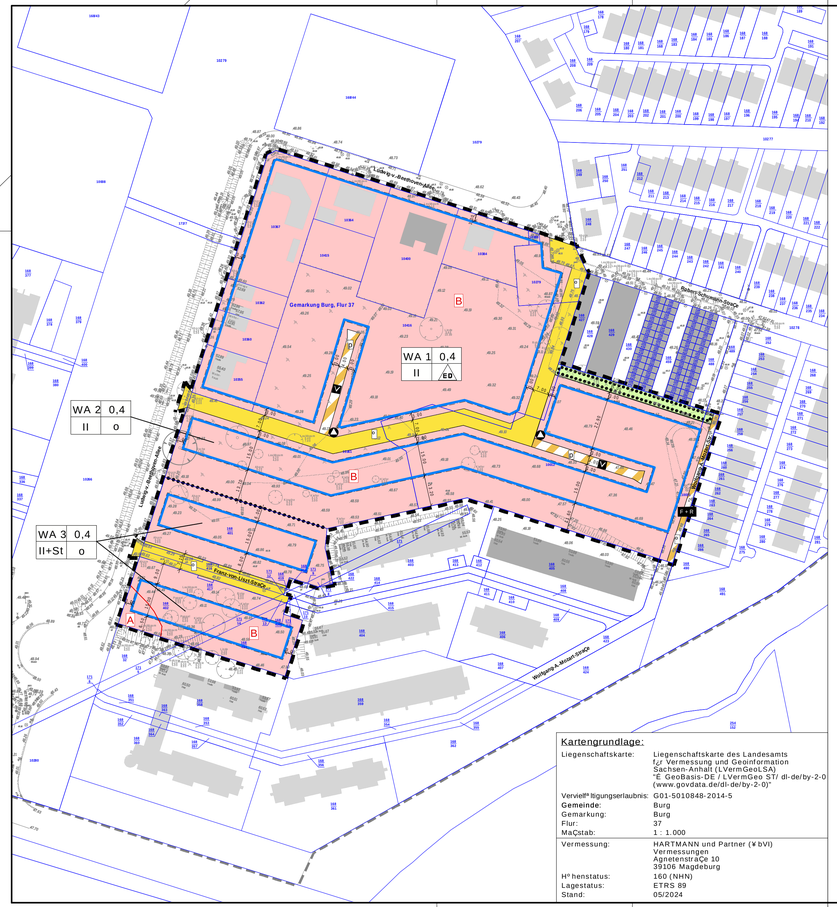

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:	Liegenschaftskarte des Landesamts f¸r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeoLSA) "© GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)"
Vervielf®ltigungserlaubnis:	G01-5010848-2014-5
Gemeinde:	Burg
Gemarkung:	Burg
Flur:	37
Maˆstab:	1 : 1.000
Vermessung:	HARTMANN und Partner (¥ bVI) Vermessungen AgnetenstraÇe 10 39106 Magdeburg
H® henstatus:	160 (NHN)
Lagestatus:	ETRS 89
Stand:	05/2024

Planzeichenerkl®rung

Art der baulichen Nutzung — Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet WA — Ä§ 4 BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Ä§ 4 BauNVO	Grundfl®chenzahl GRZ Ä§ 19 Abs 1 BauNVO
Vollgeschosse Ä§ 20 Abs. 1 BauNVO SF: Staffelgeschoss	Bauweise Ä§ 22 BauNVO

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksfl®che — Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED — Einzel- und Doppelh®user — Ä§ 22 Abs. 2 BauNVO

o — offene Bauweise — Ä§ 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze — Ä§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfl®chen — Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfl®chen
° - °ffentlich, p - privat

Verkehrsfl®chen mit besonderer Zweckbestimmung
° - °ffentlich, p - privat

verkehrsberuhigter Bereich

F + R — Fuß- und Radweg

Gr¿nfl®chen — Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gr¿nfl®chen, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fl®chen f¸r Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft — Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Fl®chen mit Bindung f¸r Bepflanzungen und f¸r die Erhaltung von B®umen, Str®uchern und sonstigen Bepflanzungen — Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Fl®chen f¸r die Abfall- und Abwasserbeseitigung — Ä§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

Zweckbestimmung: Sammelabstellanlage M¸ll

Sonstige Planzeichen

Grenze des r®umlichen Geltungsbereichs der 2. nderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Siedlung Ost - Ihletal" — Ä§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des r®umlichen Geltungsbereichs der 1. nderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Siedlung Ost - Ihletal" — Ä§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets — Ä 1 Abs. 4 BauNVO

Außenl®rmpegel nach DIN 4109-2*

A Ö65 dB(A) B Ö60 dB(A)

* ¦ bernahme ECO Akustik Ingenieurb¸ro f¸r Schallschutz Schalltechnisches Gutachten Nr. ECO 24065, Stand: 07.10.2024

Darstellungen der Plangrundlage

10262 — Flurst¿cksnummer

Flurst¿cksgrenze

I Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Ä§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. ÄÄ1, 4, 14 BauNVO)

1.1 In Geltungsbereichen des Bebauungsplanes werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.

1.2 Zul®ssig sind gem® Ç Ä 4 Abs. 2 BauNVO
- Nr. 1 Wohngeb®ude
- Nr. 2 nicht st®rende Handwerksbetriebe

1.3 Ausnahmsweise k®nnen gem® Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
Als Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise nur entweder ein einzeln vermietbares Zimmer (z.B. Monteurszimmer) oder eine einzeln vermietbare Wohneinheit pro Wohnhaus f¸r Ferieng®ste zul®ssig.

1.4 Ausnahmsweise k®nnen gem® Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sonstige nicht st®rende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
Ausnahmevoraussetzung ist, dass sie innerhalb geschlossener Geb®ude ausge¿bt werden.

1.5 Die gem® Ç Ä 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zul®ssigen Nutzungen:
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden L®den, Schank- und Speisewirtschaften
- Nr. 3 Anlagen f¸r kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

werden gem. Ä 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.6 Die gem® Ç Ä 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zul®ssigen Nutzungen:
- Nr. 3 Anlagen f¸r Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

werden gem® Ç Ä 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.7 In allen Baufeldern sind bei Neubauten die D®cher mit einem Fl®chenanteil von mindestens 50 %, bezogen auf die gesamte obere Dachfl®che eines Geb®udes, mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten (Solarmindestfl®che).
Werden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie an den Fassaden angebracht, kann deren Fl®che auf die zu realisierende Solarmindestfl®che angerechnet werden.
Auf die textliche Festsetzung Nr. 6.1 wird verwiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung und ¿berbaubare Grundst¿cksfl®che (Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Ä 12, 14, 16, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Die Grundfl®chenzahl darf gem® Ç Ä 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 25 von Hundert ¿berschritten werden.

3. Stellpl®tze, Garagen und Nebenanlagen (ÄÄ12 und 14 BauNVO)

3.1 Die Errichtung von Carports und Garagen ist gem. Ä 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksfl®chen zul®ssig. Zufahrten zu Carports und Garagen als zweiter Stellplatznachweis sind hiervon ausgenommen.
Stellpl®tze innerhalb des WA 3 sind nur entlang der Franz-von-Lisz-Straße zwischen der Verkehrsfl®che und der Baugrenze zul®ssig. Je Wohneinheit sind im WA 3 zwei Stellpl®tze nachzuweisen.

3.2 Weitere Nebenanlagen (z.B. Gartenh®uschen o.®.) bis zu einer Grundfl®che von 10 m¦ sind außerhalb der ¿berbaubaren Grundst¿cksfl®che nur dann zul®ssig, wenn sie nicht zwischen Baugrenze und angrenzender Straßenverkehrsfl®che liegen.

4. Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ä§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

4.1 Die privaten Verkehrsfl®chen sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten Fl®chen innerhalb des Geltungsbereichs d¸rfen sowohl von den Anliegern als auch von der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen, Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungst®gern genutzt werden.

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

5.1 Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Stellpl®tzen nur in wasserdurchl®ssiger Ausf¸hrung zul®ssig (Schotterrasen, Großpflaster, Rasengittersteine o.®.).

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nisth®fen f¸r Vºgel mit ®stlicher bis s¸dlicher Ausrichtung wie folgt fachgerecht anzubringen:
- je WA-Baufeld WA 1, WA 2 und WA 3:
  - 2 Halbh®hlen mit einem Brutraum ß 12 x 16 cm und einer Flug®ffnung 11 x 8 cm in einer Hangh®he von Ó3 m an einer Außenfassade oder einem solit®ren Baum
  - 2 H®hlen mit einem Brutraum ß 12 x 16 cm und einer Flug®ffnung Ï 32 mm in einer Hangh®he von Ó3 m an einer Außenfassade oder einem solit®ren Baum
  - 2 H®hlen mit einem Brutraum ß 12 x 16 cm und einer Flug®ffnung Ï 27 mm in einer Hangh®he von Ó3 m an einer Außenfassade oder einem solit®ren Baum

6. Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von B®umen, Str®uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Bei Neubauten sind Flach- oder schwach geneigte D®cher bis 15Ä Dachneigung mit einem Fl®chenanteil von mindestens 70 % mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 25 cm Dicke anzudecken, intensiv zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten.
Dachfl®chen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begr¿nen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Dachbegr¿nung und die Nutzung von Solarenergie kann kombiniert werden. Dabei m¸ssen die Solarmodulstufe einen Mindestabstand von 0,50 m von der Oberfl®che der Dachbegr¿nung aufweisen.

6.2 Die nicht ¿berbauten Grundst¿cksfl®chen - insbesondere die Vorgartenfl®chen - sind zu mindestens 80 % als unversiegelte Vegetationsfl®che anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterfl®chen sind nicht zul®ssig.

6.3 Im WA 1 sind auf jedem neu zu bebauenden Baugrundst¿ck je Einfamilienhaus oder Doppelhaush®lfte je angefangene 500 m¦ Grundst¿cksfl®che mindestens 1 mittelkroniger Laubbaum und 5 Str®ucher / Heckenpflanzen zu pflanzen. Es sind Arten und Pflanzqualit®ten der Pflanzlisten 1a und 3 im Artenschutzfachbeitrag zu w®hlen.

6.4 Auf den Baugrundst¿cken im WA 2 und im WA 3 sind je Baugrundst¿ck (Einfamilienhaus oder Doppelhaush®lfte / Reihenhaus) mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum oder ein Heister (solit®rer Großstrauch) sowie 3 Str®ucher zu pflanzen. Es sind Arten und Pflanzqualit®ten der Pflanzlisten 1b, 2 und 3 im Artenschutzfachbeitrag zu w®hlen.

II Hinweise

Kampfmittel
Bei den Erdarbeiten sind die einschl®gigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengk®rpern zu beachten. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenst®nde mit milit®rischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverz¿glich der genannten Beh®rde oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten d¸rfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

Altlasten
Sollten w®hrend der Bauarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf schº dliche Bodenver®nderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auff®lligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt vor Beginn weiterer Maßnahmen unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.
Treten diese Hinweise w®hrend der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.

Niederschlagswasser
Die ordnungsgem®ße Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt der jeweiligen Grundst¿ckseigent¿mern (Ä§ 56 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz und 79b Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt). Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben der ÄÄ55 Abs. 2 WHG und 79 Abs. 4 WG LSA auf dem Grundst¿ck zu speichern, zu versickern, zu verdunsten oder zur Bew®sserung zu nutzen.

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans k®nnen archº ologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht m°glich, m¸ssen vor Beginn der Erdarbeiten archº ologische Dokumentationen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung h®ngt vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem® Ç Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archº ologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Baumschutzsatzung
Der Schutz der Geh®lze im Gebiet der Stadt Burg im beplanten Bereich gem® Ç Ä 30 BauGB und im baurechtlichen Innenbereich gem® Ç Ä 34 BauGB ergibt sich aus der "Satzung der Stadt Burg zum Schutz von B®umen im Gebiet der Stadt Burg (Baumschutzsatzung in der Fassung der 1. nderungssatzung)" mit Wirkung vom 12.04.2013.

Ersatzpflanzungen auÇerhalb des Geltungsbereichs
AuÇerhalb des Geltungsbereichs sind in der Stadt Burg entlang der Berliner Chaussee zwischen den Nr. 35 bis 127 (Gemarkung Burg, Flur 22, Flurst¿ck 58/156) 22 großkroniger Laubb®ume als Straßenb®ume neu zu pflanzen.
Es ist Spitz-Ahorn (Acer platanoides) mit der Pflanzqualit®t 3xv mDB 18-20 zu verwenden. In der Pflanzgrube mit den AbmaÇen von mindestens 1,5 m x 1,5 m x 1,5 m ist vollst®ndig Bodenaustausch vorzunehmen. Es ist eine einheitliche Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sicher zu stellen

Artenschutz
Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem® Ç Ä 39 und Ä 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
In Verbindung mit Baufeldfreimachungen, Fºllungen / Rodungen, Geb®udesanierung oder -abbruch sind im Vorfeld der Arbeiten Fledermäuse, Geh®lze und Geb®ude einschließlich Keller auf Brut-, Nist- und Lebensst®tten zu ¿berpr¿fen. Das Ergebnis ist der zust®ndigen Naturschutzbeh®rde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise im Einzelfall abzustimmen.

III ¦ berplanung rechtskr®ftiger Bebauungspl®ne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 "Siedlung Ost - Ihletal" sowie die 1. nderung des Bebauungsplans Nr. 32 "Siedlung Ost - Ihletal" festgesetzt durch Satzung vom 20.11.2008 außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt ge®ndert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt ge®ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitpl®nen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt ge®ndert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt ge®ndert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen
Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) k®nnen bei der Stadt Burg, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg eingesehen werden.

Ihletal
Ihletalsiedlung
Bergmühle
Obergraben
Obere Hegemühle
Graben
Graben
Graben