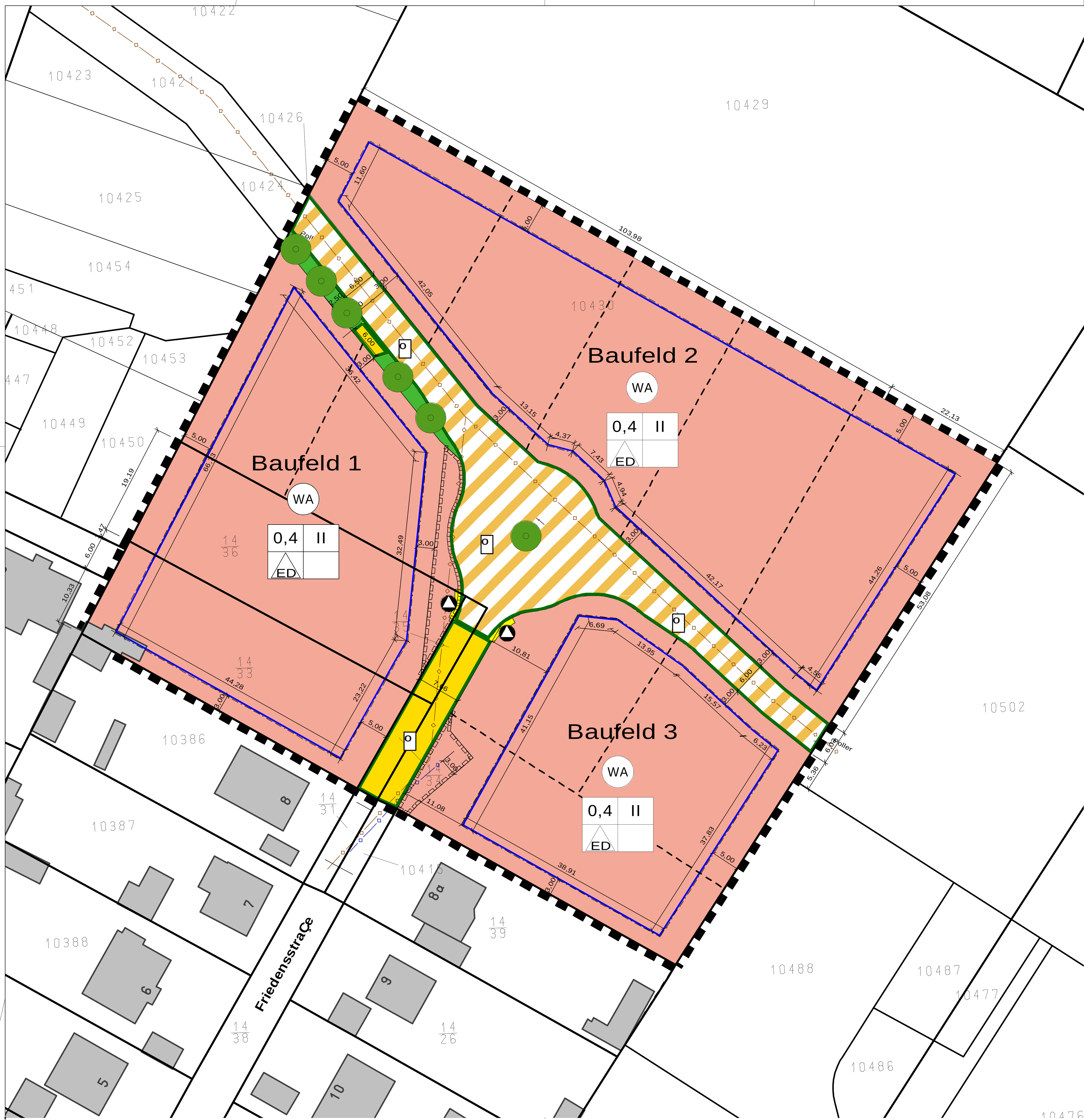


Planzeichenerklªrung
(nach Ä 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

I. Planzeichenfestsetzung

1. Art des baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (Ä4 BauNVO)

2. MaÇ des baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Ä 16 BauNVO)

0,4 = Grundflªchenzahl (Ä 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. Ä 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als HºchstmaÇ (Ä 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit Ä 19 BauNVO)

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

ED = nur Einzel- und Doppelhªuser zulªssig (Ä22 Abs. 2 BauNVO)
= Baugrenze (Ä 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

StraÇenbegrenzungslinie
StraÇenverkehrsflªche
Verkehrsberuhigter Bereich
º ffentliche StraÇenverkehrsflªche
private StraÇenverkehrsflªche

5. Flªchen f¿r Versorgungsanlagen, f¿r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f¿r Ablagerungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flªchen der Ver.- und Entsorgung
Abfall

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Schmutzwasser unterirdisch
Regenwasser unterirdisch

7. Gr¿nflªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Gr¿nflªche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

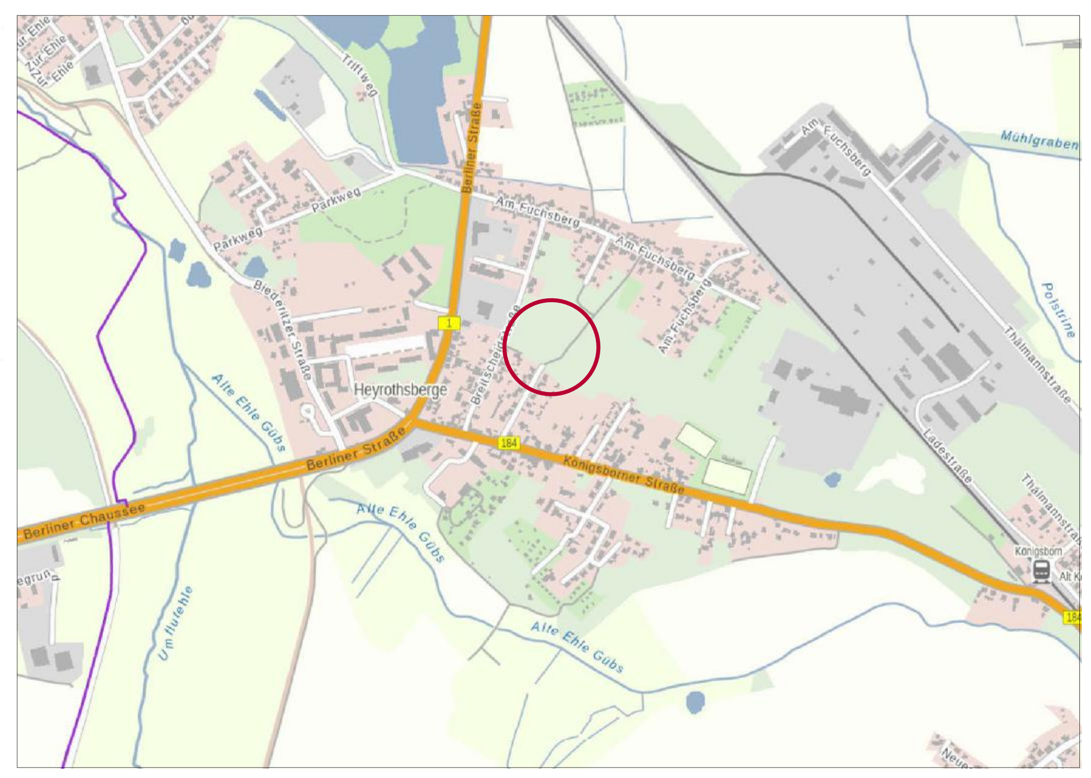
Anpflanzen von Bªumen

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des rªumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flªchen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WWAZ und dessen Rechtsnachfolger.

10. Nachrichtliche Darstellung

geplante Parzellengrenzen



Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geªndert worden ist und der BauNVO in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geªnderten durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) werden in Ergªnzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ä1 Art der baulichen Nutzung
Ä 9 BauGB i.V. m. Ä 4 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, dem Wohnen dienend, gemªÇ Ä 4 BauNVO vorgesehen.

(2) GemªÇ Ä 1 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemªÇ Ä 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulªssigen Nutzungen unzulªssig sind.

Ä2 MaÇ der baulichen Nutzung
Ä 9 BauGB i.V. m. Ä 16 BauNVO

(1) Das MaÇ der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflªchenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(2) Als Bezugspunkt f¿r Hºhenangaben wird die mittlere Hºhe der Oberflªche der StraÇe im an das Baugrundst¿ck angrenzenden Abschnitt, gemessen an der dem Grundst¿ck zugewandten StraÇenbegrenzung, festgesetzt.

(3) Im B-Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhausbebauungen zulªssig. Wohn.- und Aufenthaltsrªume oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulªssig.

Ä3 MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, Ä 9 Abs. 4 BauGB

(1) Die nicht ¿berbaubaren Grundst¿cksflªchen - insbes. die Vorgartenflªchen - sind zu mindestens 80% als unversiegelte, mºglichst zusammenhªngende Vegetationsflªche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Je angefangene 200 m¦ neuversiegelter Grundst¿cksflªche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand kann angerechnet werden.

(3) Entlang der Verkehrsflªchen sind an den vorgesehen Stellen insgesamt 6 einheimische und standortgerechte Laubbªume zu pflanzen. Die Bªume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in der nªchsten Pflanzperiode zu ersetzen. Die Bªume m¿ssen eine mindestens 12 m¦ groÇe bepflanzte oder mit Rasen begr¿nte, unversiegelte Baumscheibe erhalten.

(4) Die Kompensation des Defizits von 89.271 Wertpunkten nach dem Modell des Landes Sachsen ï Anhalt wird ¿ber die ¥kopoolmaÇnahme Nr. 13 der Landgesellschaft Sachsen ï Anhalt ÄKupferschieferhalde Wimmelburgñ umgesetzt.

(5) Je Grundst¿ck ist eine Quartiermºglichkeit f¿r Fledermªuse anzubringen bzw. fest einzubauen und dauerhaft zu erhalten. Das Aufhªngen/Anbringen/Einbauen der Fledermausquartiere ist der UNB zu melden.

(6) Je Grundst¿ck ist ein Nistkasten f¿r Hºhlenbr¿ter und je ein Nistkasten f¿r Halbhºhlenbr¿ter (am Haus oder einem geeigneten Altbaum) anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Aufhªngen der Nistkªsten ist der UNB zu melden.

(7) Im Herbst vor der Berªumung der Ruderalflur am nºrdlichen Rand des Geltungsbereichs sind von den vorkommenden Nachtkerzen die Samen zu gewinnen und an geeigneten Stellen auf dem angrenzenden Grundst¿ck auszusªen. Es sind mindestens Samen f¿r 50 Pflanzen zu gewinnen und auszusªen. Die MaÇnahme ist mit dem Flªcheneigent¿mer vertraglich zu sichern. Ab dem folgenden Fr¿hjahr sind die Nachtkerzenbestªnde im Geltungsbereich zu entfernen. Die Flªche d¿rfen dann ab Juni abgerªumt werden, nachdem die Nachtkerzenschwªrmer geschl¿pft sind.

(8) Die ordnungsgemªÇe Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt den jeweiligen Grundst¿ckseigent¿mern (ÄÄ 56 Satz 2 WHG 79 b WG LSA). Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der MaÇgaben des ÄÄ 55 Abs. 2 WHG ortsnah auf dem Grundst¿ck versickert oder verrieselt werden.

Ä4 Hºchstzulªssige Anzahl der Wohnungen in Wohngebªuden (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) GemªÇ Ä 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus oder Doppelhaus (beide Hªlften zusammen) maximal zwei Wohnungen zulªssig sind.

Ä5 Flªchen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) GemªÇ Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil A mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flªchen, zugunsten des WWAZ und dessen Rechtsnachfolgern zu belasten sind.

Ä6 ¥rtliche Bauvorschriften nach Ä 85 BauO LSA

(1) Grundst¿ckseinfriedungen sind entlang von ºffentlichen und privaten Verkehrsflªchen nur bis in eine Hºhe von 1,20 m zulªssig.

Hinweise:

(1) In ¿berschwemmungsgefªhrdeten Gebieten ist auf Grund hoher Grundwasserstªnde in Folge der Hochwasserf¿hrung eingedeichter Gewªsser mit Qualm- und Drªngwasser sowie mit ¦berschwemmungen zu rechnen. Diese Gefªhrdung ist jedoch abhªngig von der hºhenmªÇigen Lage des Standortes und muss sich nicht auf das Vorhaben beziehen, sondern eventuell nur auf ZufahrtsstraÇen und -wege sowie auf Ver- und Entsorgungssysteme. Es liegt im Ermessen des Grundst¿ckseigent¿mers oder -nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

(2) Die ¦berwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begr¿ndung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Biederitz zu erfolgen.

(3) Bei der Entwicklung der Bauflªchen, der privaten und ºffentlichen Gr¿nflªchen und der Flªchen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erf¿llung der Ausgleichsfunktionen gemªÇ BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

(4) Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

(5) Boden, der bei Verªnderungen an der Erdoberflªche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu sch¿tzen (Ä 202 BauGB). Im ¿brigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten f¿r vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere Ä 4.

(6) Die auf privaten Gr¿nflªchen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten m¿ssen die folgende Qualitªt aufweisen:

Baumpflanzung auf den privaten Grundst¿cksflªchen
- Laubbaum ï Hochstªmme StU 12 ï 14 cm
- Obsthochstªmme StU 10 ï 12 cm

Baumpflanzung entlang der Verkehrsflªchen (Pflanzgebot)
- Laubbaum ï Hochstªmme StU 16 ï 18 cm

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat auf seiner Sitzung am 23.03.2023 mit Beschluss BV-GR 14/2023 GR den Aufstellungsbeschluss zum B- Plan Nr. 58/ 2024 ÄFriedensstraÇe Nordseite ñOT Heyrothsberge in der Gemeinde Biederitz beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemªÇ Ä 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 29.02.2024 im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 18. Jahrgang, Nr.: 3 orts¿blich bekannt gemacht.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan "FriedensstraÇe - Nordseite" nach Pr¿fung der Bedenken und Anregungen gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (Ä 10 BauGB) beschlossen sowie die Begr¿ndung und Umweltbericht bebilligt.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Fr¿hzeitige B¿rgerbeteiligung und Beteiligung der Trªger ºffentlicher Belange

Die fr¿hzeitige B¿rgerbeteiligung fand vom 11.03.2024 bis einschlieÇlich 12.04.2024 statt.
Die Beteiligung der Trªger ºffentlicher Belange nach Ä 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist mit dem Schreiben vom 26.03.2024 durchgef¿hrt worden.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 58/2023 f¿r das Vorhaben "FriedensstraÇe - Nordseite" in Heyrothsberge bestehend aus Planzeichnung und Begr¿ndung wurde hiermit ausgefertigt.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am .... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begr¿ndung zugestimmt und die ºffentliche Auslegung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der ºffentlichen Auslegung wurden orts¿blich am .... bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "FriedensstraÇe - Nordseite" und die Begr¿ndung haben vom .... bis .... gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB ºffentlich ausgelegen.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

¦bereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthªlt den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weiÇt die stªdtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie StraÇen, Wege und Plªtze vollstªndig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Heyrothsberge Flur: 4
Stand der Planungsunterlage:	Mªrz 2015
Vervielfªltigungserlaubnis erteilt:	
durch:	LVermGeo LSA
am:	
Aktenzeichen:	06/2017 ÄGeobasisdaten É GeoBasis-DE / LVerm GeoLSA,2017/A18-2640-2012-5ñ

Beteiligung der Trªger ºffentlicher Belange

Die von der Planung ber¿hrten Behºrden und sonstigen Trªger ºffentlicher Belange sind gemªÇ Ä 4a Abs. 2 BauGB parallel zur ºffentlichen Auslegung nach Ä 3 Abs. 2Bau GB mit dem Schreiben vom .... beteiligt und von der ºffentlichen Auslegung gemªÇ Ä 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in Ä 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit Ä 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Rechtsgrundlage

Die Satzung wird auf der Grundlage

* des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geªndert worden ist
* und in Verbindung mit der Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung von Grundst¿cken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geªndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
* auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (kommunalrechtsreformgesetz) vom 17.Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geªndert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834)
* und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geªndert worden ist

aufgestellt.

Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die f¿r Raumordnung und Landesplanung zustªndige Stelle ist gemªÇ Ä 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Bekanntmachung

Die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer wªhrend der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und ¿ber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, mit Verºffentlichung im Amtsblatt am .... orts¿blich bekannt gemacht wurden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mªngeln der Abwªgung sowie auf die Rechtsfolgen (Ä 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fªlligkeit und Erlºschen von Entschªdigungsanspr¿chen (Ä 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Prªambel

Aufgrund der ÄÄ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geªndert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den .... der .... vom .... auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288) in der zuletzt geªnderten Fassung die Satzung ¿ber den Bebauungsplan "FriedensstraÇe - Nordseite" OT Heyrothsberge in der Gemeinde Biederitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung
MaÇstab : 1:500
mit zeichnerischer Festsetzung

Teil B - Text
textliche Festsetzung der ÄÄ 1-5

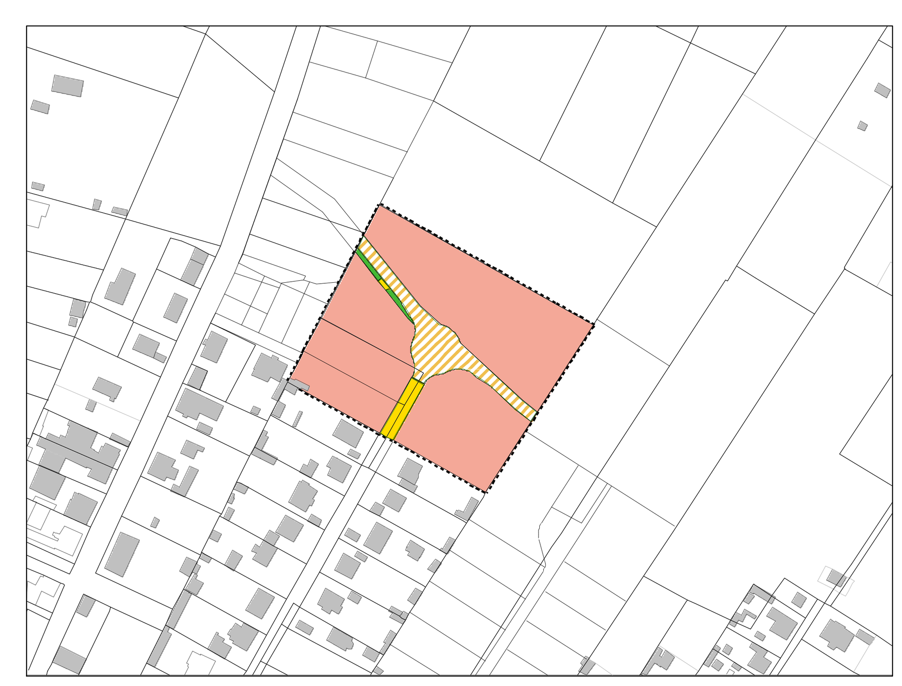
.........., ...
Siegelabdruck
....
B¿rgermeister

Gemeinde Biederitz
OT Heyrothsberge

Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 58/2023
"FriedensstraÇe - Nordseite", OT Heyrothsberge
mit ºrtlicher Bauvorschrift entsprechend Ä 85 BauO LSA

Stand: Januar 2026

M 1:500



Planverfasser:

Ingenieurb¿ro Lange & J¿rries GmbH
StraÇenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-StraÇe 1, 39106 Magdeburg
tel. 0391/ 63609136
mail. a.lange@lange-juerries.de