Teil B: Textliche Festsetzungen für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes, Änderungen des vorliegenden Verfahrens in rot

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für den in der Planzeichnung abgegrenzten Geltungsbeich. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der bisher rechtsverbindlichen Fassung sind für den Änderungsbereich nicht anzuwenden.

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 44,5 m ü. NHN (dies entspricht ca. der Höhe der Geländoberfläche am Wendehammer des Vechelder Weges) festgesetzt.

§ 2 Flächen auf denen nur barrierefreie Wohngebäude zulässig sind (§ 1 Abs. 4 BauNVO) ~~für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB)~~

Gemäß ~~§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB~~ § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten des Erweiterungsgebietes des Bebauungsplanes nur barrierefreie Wohnungen zulässig sind~~, die dem seniorengerechten Wohnen dienen~~.

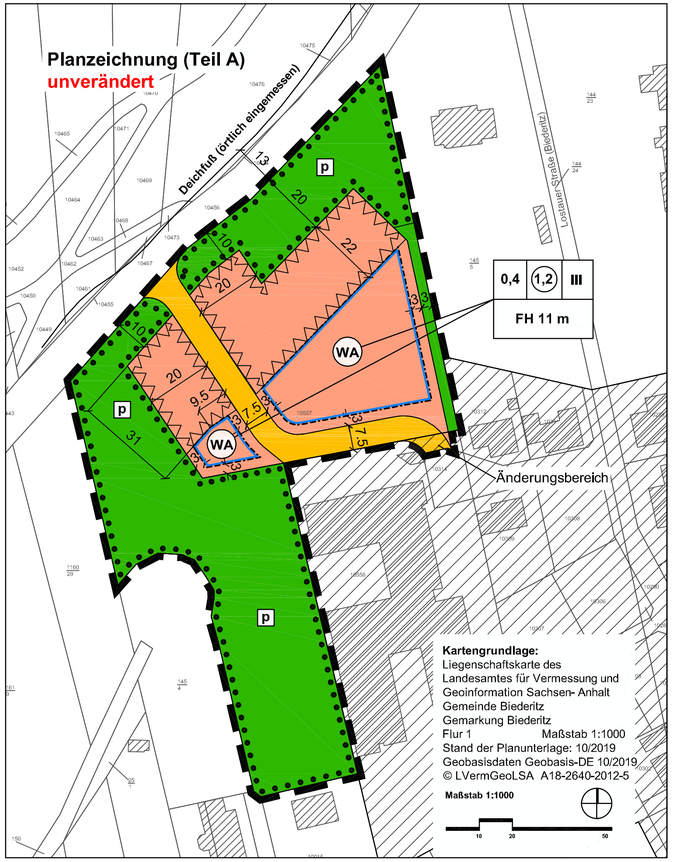
§ 3 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach § 97 WG LSA von sonstigen Anlagen wie Hochbauten, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten sind. Zulässig sind Anlagen des Verkehrs wie Stellplätze und Zufahrten und die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete.
(2) Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und der östlich angrenzenden Grünfläche an der Ostgrenze des Erweiterungsbereiches sind von jeglichen den Boden versiegelnden Bebauungen oder Nutzungen freizuhalten.

§ 4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern der bestehende Waldcharakter zu erhalten ist. Eine Entnahme von Einzelgehölzen ist zulässig, wenn dadurch die Waldeigenschaft nicht verloren geht bzw. Ersatz durch Neuanpflanzung standortgerechter, einheimischer Laubbäume geschaffen wird. Auf den Flächen mit einer Breite von 10 Metern ist der Gehölzbestand im Sinne einer Baum-Strauchhecke zu verdichten.

Planzeichnung (Teil A) unverändert



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

WA — allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 11 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche öffentlich

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

Grünfläche privat - Zweckbestimmung: Gehölz, Waldfläche oder Waldsaumbereich

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

Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

von Bebauung freizuhaltende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

räumlicher Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor der Erweiterung

Satzung der Gemeinde Biederitz über die 3. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 22 / 2005 "Naturfreundeweg"

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom ..... die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 2005 "Naturfreundeweg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hinweis

Gemäß § 39 BNatschG ist die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Dies trifft auch auf den Baumbestand des Plangebietes zu.

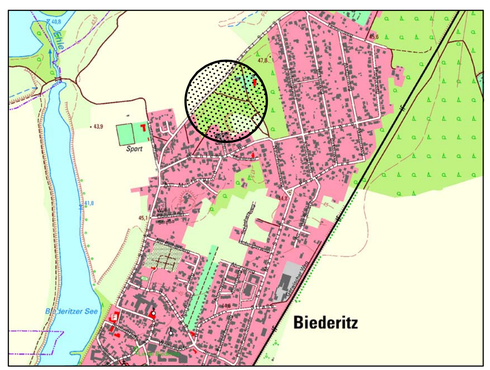
Gemeinde Biederitz
Landkreis Jerichower Land

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 2005 "Naturfreundeweg" in der Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2025 bekanntgemacht am ..... Biederitz, den Der Bürgermeister	**Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet** vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben Irxleben, den Planverfasser	**Den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 18.12.2025 Biederitz, den Der Bürgermeister	**Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen** vom 07.01.2026 bis 09.02.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am ..... gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Biederitz, den Der Bürgermeister	**Die 3. Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen** vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am ..... Biederitz, den Der Bürgermeister
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Biederitz, den Der Bürgermeister	**Inkraftgetreten** Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Biederitz, den Der Bürgermeister	**Planerhaltung § 215 BauGB** Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Biederitz, den Der Bürgermeister		

Bebauungsplan Nr. 22 / 2005 "Naturfreundeweg"
3. Änderung
in der Ortschaft Biederitz
im Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurf August 2025

Maßstab: 1:1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr.14a

Lage im Raum
TK10/ 10/2015 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-amhalt.de)
A18-2640-2012-5