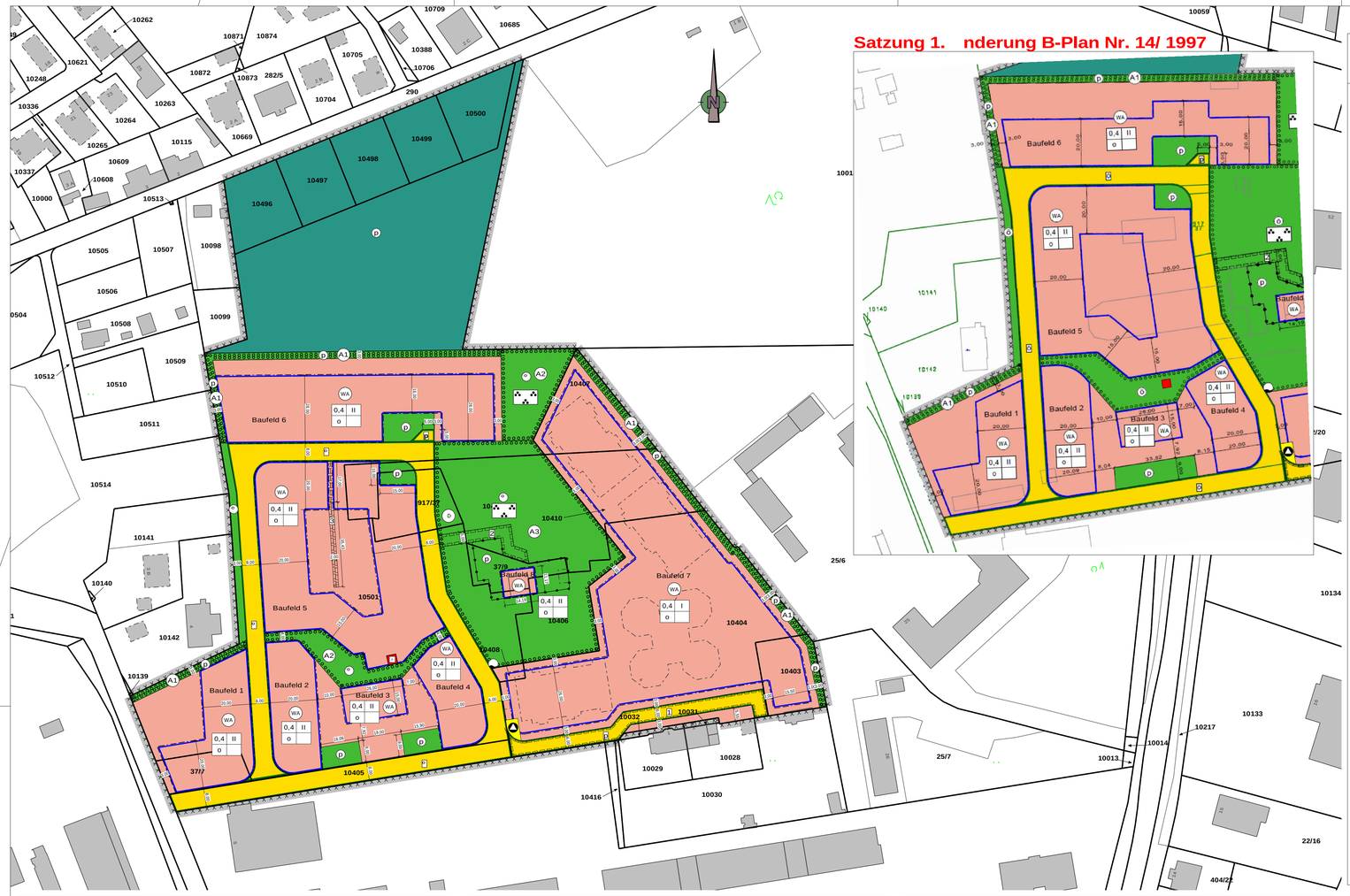
Satzung 1. nderung B-Plan Nr. 14/ 1997



Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV)

I. Planzeichenfestsetzung

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 II — 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
o — II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)

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

o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abfall

L = schwasserbrunnen

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

Grünfläche

Parkanlage

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsreglungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

A1 Pflanzgebot 1, 2 und 3 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)

privater Wald

9. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Gesamter Geltungsbereich)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

L Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 10028, 10029 und 10030 und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und deren Rechtsnachfolger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

F Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 37/9 sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und deren Rechtsnachfolger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

G Mit Gehrechten zugunsten der Eigentümer von Reihenhäusern und deren Rechtsnachfolger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3und Abs. 4 BauGB) - Altlastenverdachtsfläche -

Turm der alten Ziegelei

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und der 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), werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 nderung der Grünfläche Bereich Turm in Wohnbaufläche gemäß § 4 BauNVO
nderung der Baugrenze im örtlichen Bereich Baufeld 6

Dem vorhandenen Wasserturm soll dauerhaft eine Nutzung zugeführt werden, dazu ist im Bereich des Wasserturms die nderung von öffentliche Grünfläche in Wohnbaufläche erforderlich. Eintrag der Erschließungsstraße wird die Grünfläche ausgeglichen.
Die örtliche Baugrenze Baufeld 6 soll im örtlichen Bereich begradigt werden.

§ 2 örtliche Bauvorschriften nach § 85 BauO LSA

(1) Dächer von Hauptgebäuden werden mit einer Dachneigung von 25Å - 48Åfestgesetzt.

(2) Grundstückseinfriedungen entlang von öffentlichen Flächen sind ausschließlich
a) in Form von Holz- oder Steinoberflächen bis in eine Höhe von 1,55 m
b) in Form von gemauerten Sockel und Pfeiler mit schmiedeeisernen, sichtfreien Elemente mit einer Gesamthöhe von maximal 1,55 m
c) in Form von einer Heckenbepflanzung mit einer Gesamthöhe von maximal 1,55 m
zulässig.

Ausdrücklich ausgeschlossen sind Stabmattenzäune und Holzlamellenzäune.

(3) Nebenanlagen, wie Garagen und Carports sind mindestens 1,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

(4) Beim Einsatz von Photovoltaik-Anlagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:
- die Umrandung / Einfassung der Module ist der Modulfarbe anzupassen
- die Module sind möglichst nah am Bauwerk liegen oder in dieses eingelassen sein
- das Aufständern (differenter Winkel zwischen Bauwerk und Modul) wird ausgeschlossen

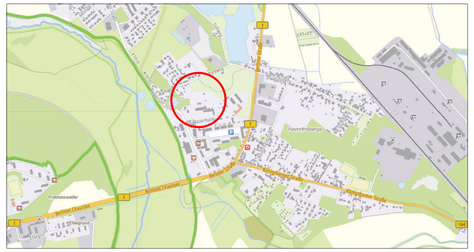
(5) Die Errichtung von Wohngebäuden und Garagen im Blockhausstil oder mit Holzfassaden ist nicht zulässig.

§ 3 Nachrichtliche Übernahme

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Ist eine Erhaltung nicht möglich, müssen vor Beginn der Erdarbeiten archäologische Dokumentationen stattfinden. Die Dauer und der Umfang der Ausgrabung hängt vom Ergebnis einer Sondage der jeweiligen Fundstelle ab.

(2) Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbezugsraum des Wasserturms und unterliegt damit dem gesetzlichen Schutz. Vorhaben in diesem Plangebiet stehen damit nach MaQgabe von § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Prüfungs- und Genehmigungsvorbehalt.
Die Baugestalt von Vorhaben ist so zu wählen, dass örtlich übliche, traditionelle Materialien und Farbtöne verwendet werden, um Ablenkungseffekte zu vermeiden. Ein Abstimmungsergebnis mit der Unteren Denkmalschutzbehörde ist den Unterlagen zum Bauantrag bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens beizufügen.

Alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes gelten fort.

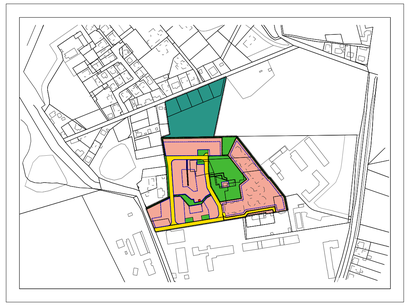


Gemeinde Biederitz
OT Heyrothsberge

Satzung zur 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplan Nr. 14/1997 "Alte Ziegelei" mit örtlicher Bauvorschrift entsprechend § 85 BauO LSA
Abschrift der Urschrift

Stand: Februar 2025

M 1:1000



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jüries GmbH
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Straße 1, 39120 Magdeburg
Tel.: 0391/ 63609136 / Fax: 0391/6224922
email: a.lange@lange-juerries.de

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB über die 2. nderung des Bebauungsplanes Nr.14/1997„Alte Ziegelei“ OT Heyrothsberge- Gemeinde Biederitz gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 19. Jahrgang, Nr.:25 vom 20.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Biederitz Flur: 4
Stand der Planungsunterlage:	Januar 2024
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:	
durch:	LVermGeo LSA
am:	22.01.2024
Aktenzeichen:	Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo ST / 2024 / B92-2437-24-SDL

Auslegung Entwurf

Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.12.2024 den Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs der 2. nderung des Bebauungsplanes Nr. 14/1997 „Alte Ziegelei“ OT Heyrothsberge- Gemeinde Biederitz, bestehend aus dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung gefasst. Die 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes 14/1997 und die Begründung haben vom 07.01.2025 bis einschließlich 10.02.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Biederitz hat der 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplan "Alte Ziegelei" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung bebilligt.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage

* Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
* 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 (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132),
* 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)

aufgestellt.

L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 02.01.2025 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Ausfertigung

Die 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes 14/1997 "Alte Ziegelei" in Biederitz bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Satzung der 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes 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, mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 19. Jahrgang, Nr.: 10 vom 30.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht wurden.
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, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.04.2025 in Kraft getreten.

Gemeinde Biederitz, den 07.05.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Biederitz über die 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 14/1997 "Alte Ziegle" in Biederitz OT Heyrothsberge

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz vom 27.03.2025 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 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132), die Satzung über die 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes Nr. 14/1997 "Alte Ziegelei" in Biederitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung Maßstab : 1:1000 mit zeichnerischer Festsetzung	Teil B - Text textliche Festsetzung der §§ 1-3

Gemeinde Biederitz, den 10.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister