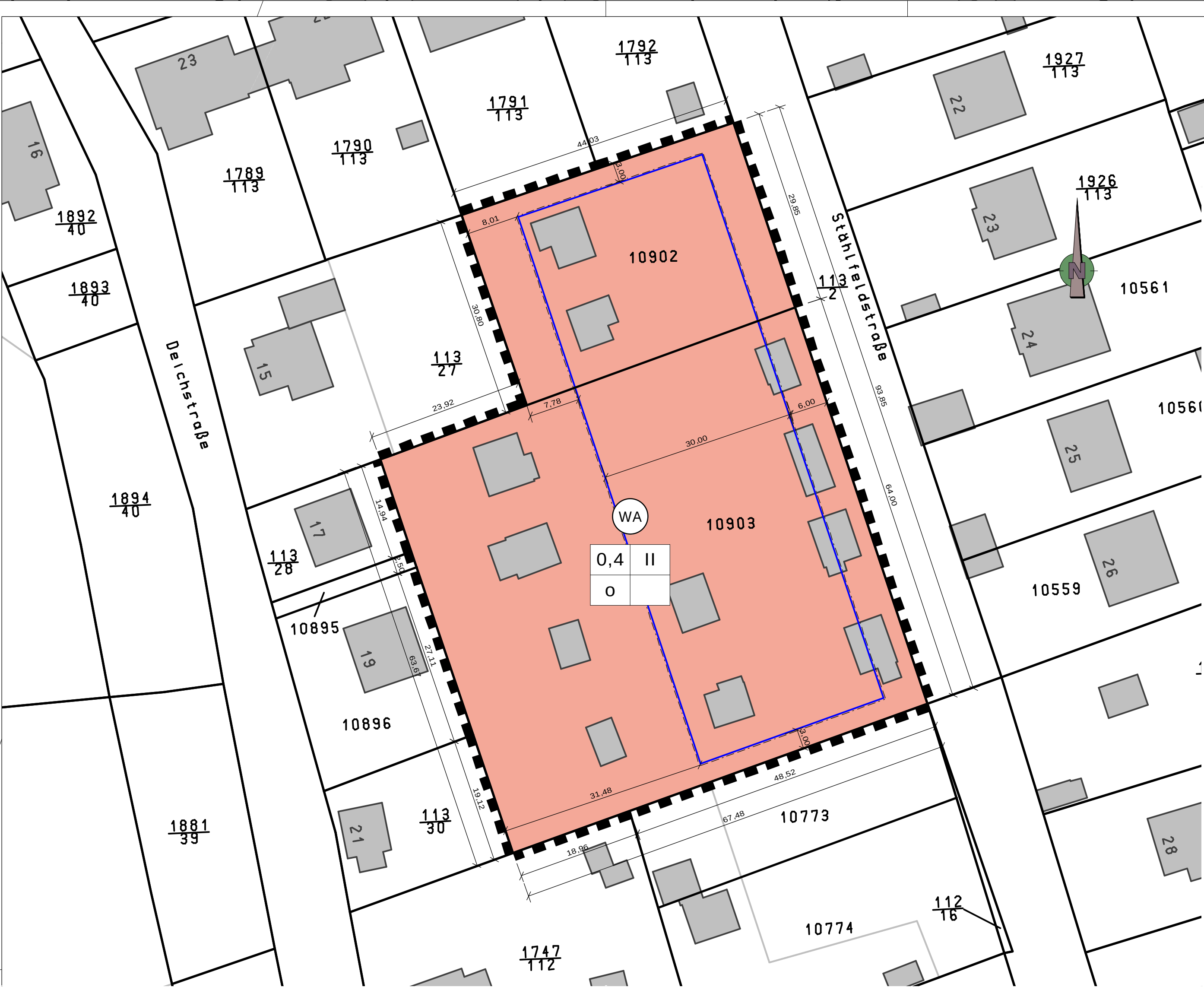




**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Aufgrund der Neufassung des Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 werden für die nebenstehende Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**A1 Art der baulichen Nutzung**  
A 9 BauGB i.V. m. A 4 BauNVO

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

**A2 Maß der baulichen Nutzung**  
A 9 BauGB i.V. m. A 16 BauNVO

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

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume in den Geschossebenen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse unzulässig.

**A3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
A 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, A 9 Abs. 4 BauGB

(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o.ä.) sind zu ergreifen.

(2) Zur Minimierung des Störungs-/Verletzungsrisikos sowie zur Vermeidung von Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit und damit zur Abwendung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG sind die Fristen zur Fällung der Bäume und Sträucher nach § 39 (5) Nr. 2 einzuhalten. Fällarbeiten sind in der Zeit zwischen dem 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

(3) Für den Verlust der potentiellen Brutplätze ist je Wohngrundstück im Geltungsbereich ein Nistkasten für Hohlbrüter anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Mögliche Fällungen und Abbrucharbeiten außerhalb der im § 1 genannten Fristen ausgeführt werden, dann sind die betroffenen Gehölze und Gebüde im Zuge der ökologischen Baubegleitung erneut auf Lebensstäten zu kontrollieren. Die Kontrollen sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden. Beim Auffinden von potentiellen Lebensstätten können diese außerhalb der Fortpflanzungszeit verschlossen werden, so dass möglichst eine erneute Nutzung unterbleibt und die Ausweichlebensstätten (Nistkästen) angenommen werden.

(5) Vor einem Abriss der Gebäude sind diese auf Hangplätze/Quartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Die artenschutzrechtliche Kontrolle ist anzuzeigen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und vor Beginn der jeweiligen Arbeiten der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. In Abhängigkeit vom Kontrollergebnis sind erforderlichenfalls weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Lebensstätten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Die Kontrollen sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit stattfinden. Beim Auffinden von potentiellen Lebensstätten können diese außerhalb der Fortpflanzungszeit verschlossen werden, so dass möglichst eine erneute Nutzung unterbleibt.

**Hinweis:**

(1) Das Plangebiet befindet sich südlich einer ca. 350 m entfernten Bahnanlage. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen und Emissionen (insbesondere Lärm, Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkflug...) entstehen können.

(2) Westlich und in einer Entfernung von ca. 175 m befindet sich eine landwirtschaftliche Produktion, sodass hier Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen sind.

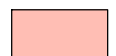
(3) Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Das Auffinden von Kampfmitteln kann nie vollständig ausgeschlossen werden. Somit wird auf die allgemeinen Bestimmungen zum Umgang mit Kampfmittelfunden hingewiesen.

(4) Archäologische Kulturdenkmale  
Auf die Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird allgemein verwiesen, da durch Baumaßnahmen verändertes Bodenmaterial jederzeit archäologische Relikte aufgefunden werden können.

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

**I. Planzeichenfestsetzung**

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

  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

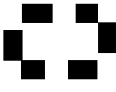
|     |    |
|-----|----|
| 0,4 | II |
| o   |    |

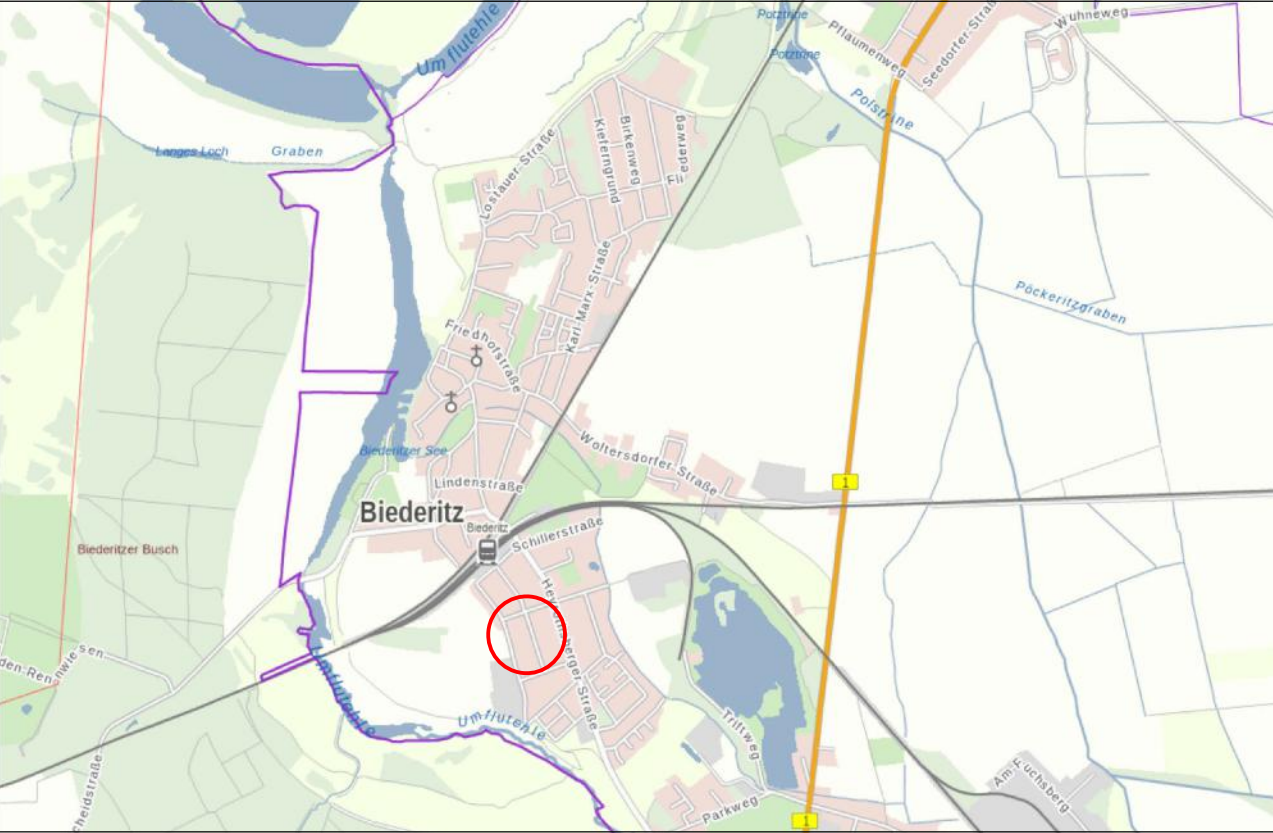
 0,4 II = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)

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

 = offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
 = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Sonstige Planzeichen**

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



**Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 24.03.2022 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55/2022 für das Gebiet "Stiefelstraße 33" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 16. Jahrgang, Nr. 15 am 30.06.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan Nr. 55/2022 "Stiefelstraße 33" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beilligt.

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Die Satzung des 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. 9 vom 11.04.2025 öffentlich bekannt gemacht wurden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Maßnahmen der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 11.04.2025 in Kraft getreten.

Gemeinde Biederitz, den 22.04.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 16.06.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/2022, bestehend aus der Planzeichnung, dem Entwurf der Begründung und die gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz besttigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land, 16. Jahrgang, Nr. 15 am 30.06.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55/2022 "Stiefelstraße 33" mit OT Biederitz, Gemeinde Biederitz, einschließlich der Begründung, gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz lagen zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 21.07.2022 bis einschließlich 22.08.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan Nr. 55/2022 für das Vorhaben "Stiefelstraße 33" in Biederitz bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Kartengrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Biederitz Flur: 3

Stand der Planungsunterlage:

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:  
durch: LVermGeo  
am:  
Aktzeichen: E GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung betroffenen 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 11.07.2022 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Einvernehmlichkeitsvermerk**

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

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlage**

Die Satzung wird auf der Grundlage

\* des Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;  
\* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021  
\* 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 Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)  
\* und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

aufgestellt.

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 19.03.2025 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 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

**Prüfung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz vom 06.10.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55/2022 für das Gebiet "Stiefelstraße 33" in Biederitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1:500 mit zeichnerischer Festsetzung Teil B - Text textliche Festsetzung der §§ 1-3

Gemeinde Biederitz, den 19.03.2025 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister



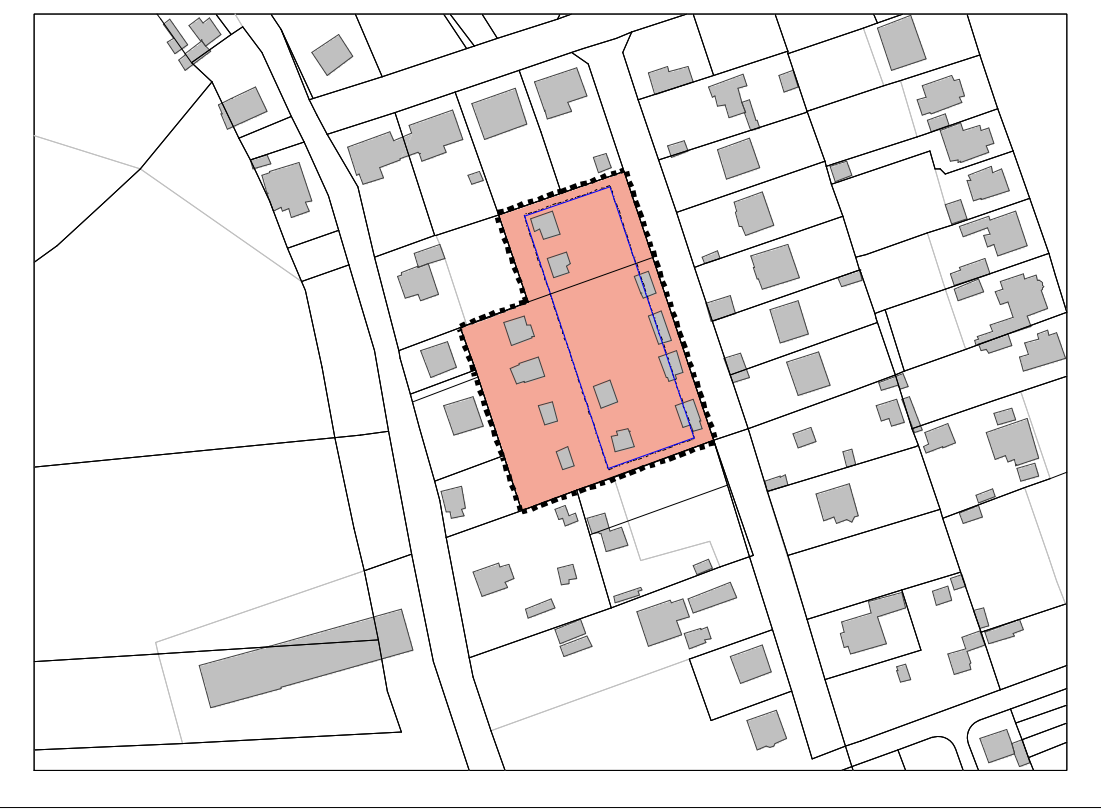
# Gemeinde Biederitz

## Satzung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB Nr. 55/2022 für das Gebiet "Stiefelstraße 33" in Biederitz

Abschrift der Urschrift

Stand: August 2022

M 1:500



Planverfasser:  
Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH  
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau  
Niels-Bohr-Straße 1, 39106 Magdeburg  
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/6224922  
mail. a.lange@lange-juerries.de

