

Bebauungsplan "Lagerfläche und Freiflächenphotovoltaik Gerwisch"



Teil A: Zeichnerische Festsetzung

Planzeichenerklärung

- 1. Zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
GE Gewerbegebiete
- 2. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Baugrenze
- 3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung Maßnahmen für Naturschutz
- 4. Sonstige Planzeichen
Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
Flurgrenzen
Geh-/Fahr-/Leitungsrechte (seitl. Begrenzung)
- 5. Hinweise
M 1 Maßnahmenflächen
Trinkwasserleitung

Teil B: Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten Gewerbegebiet ist die Bebauung ausschließlich mit baulichen Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig (z. B. Photovoltaikmodule, Transformatoren, Netzeinspeisungen, Speichereinrichtungen, Sicherheitsbauten und Wechselrichter) sowie untergeordnete Lagerplätze.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO).
- 1.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m begrenzt. Ausnahmsweise darf die Höhe auf maximal 10 m überschritten werden, wenn für die Sicherung der Anlage und des Geländes der Bau von Kameramasten erforderlich ist. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird die natürliche Geländeoberfläche herangezogen.
- 1.4 Die durch die Baugrenze zur Abgrenzung des Gewerbegebiets zur Grundstücksgrenze (5,0 m) definierte überbaubare Grundstücksfläche gilt für die baulichen Anlagen gemäß Ziffer 1.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind der natürlichen Sukzession (Selbstbegrünung) zu überlassen.
- 2.2 Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine gezielte Ansaat ist unzulässig.
- 2.3 Wege und Zufahrten sind ausschließlich in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine vollflächige Versiegelung ist unzulässig.
- 2.4 Eine Versiegelung von Flächen ist unzulässig. Ausnahmsweise sind kleinfächige, technisch erforderliche Befestigungen (z. B. für Transformatoren, Wechselrichter oder Fundamente) zulässig, sofern diese auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.
3. Maßnahmen des Umweltschutzes (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- 3.1 Sichtschutzhecke (M1)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind als Sichtschutzhecken mit standortgerechten, gebietseigenen Gehölzen anzulegen. Die Hecken sind mindestens zweireihig herzustellen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Hecken sind so zu entwickeln, dass eine Mindesthöhe von 2,0 m dauerhaft erreicht wird.
- 3.2 Blühfläche (M2)
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist als Blühfläche mit einer standorttypischen Saatgutmischung regionaler Herkunft anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Pflege ist eine jährliche, abschnittsweise Mahd im Zeitraum Juli bis August durchzuführen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen, das Mahdgut ist vollständig zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Einfriedungen
Um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen, ist ein Mindestabstand von 0,10 m zwischen unterer Zaunkante und der natürlichen Geländeoberfläche einzuhalten.
2. Gestaltung der Photovoltaikanlagen
Die Oberflächen der Photovoltaikmodule sind reflexionsarm auszuführen. Blendwirkungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
3. Ballfangzaun / Ballfangnetz
Zum Schutz des Plangebietes vor Ballüberflug aus dem angrenzenden Sportplatzbetrieb ist entlang der zum Sportplatz angrenzenden Grundstücksgrenze ein Ballfangzaun bzw. Ballfangnetz mit einer Höhe von mindestens 6,00 m über natürlicher Geländeoberfläche zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage ist als durchlässige Zaun- oder Netzkonstruktion auszuführen.

Hinweise & nachrichtliche Übernahmen

1. Bodendenkmal
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet des Bebauungsplans kein Bodendenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz bekannt. Die Fläche wird jedoch als Fläche mit begründeten Anhaltspunkten geführt. Im Bereich der Fläche mit begründeten Anhaltspunkten sind bauliche Anlagen zulässig. Dort wo Bodeneingriffe wie Schachtungen oder Aushube durchgeführt werden ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern durchzuführen. In Bereichen, wo eine Pfahl-Rammung stattfindet, ist die Beeinträchtigung als unwahrscheinlich einzustufen. Ein abschließender Umgang mit entsprechenden Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die Termine der Erdarbeiten in den ausgewiesenen Bodendenkmalvermutungsbereichen sind sowohl der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, zwei Wochen im Voraus mitzuteilen. Sollten während der Bauausführung bei Erdarbeiten - auch außerhalb der als Bodendenkmalvermutungsbereich gekennzeichneten Flächen - Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erverfahrungen, Holzfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u. Ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde als auch dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt anzuzeigen. Werden in den ausgewiesenen Vermutungsbereichen und darüber hinaus archäologische Dokumentationen notwendig, so hat die/der Träger/in des Vorhabens die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen als auch die Dokumentation sicherzustellen.

2. Bodenschutz
Um den Belangen des Bodenschutzes gerecht zu werden, wird in Bereichen, wo Schattungen oder Aushube durchgeführt werden, eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen. Diese soll abschließend Bodenschutzmaßnahmen bestimmen. Ein abschließender Umgang mit entsprechenden Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
3. Kampfmittelverdachtsfläche
Die Planfläche wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen-Anhalt als Kampfmittelverdachtsfläche (Munitionsgefährdung) eingestuft. Hiernach muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Munition gerechnet werden. Dort wo Bodeneingriffe wie Schachtungen oder Aushube durchgeführt werden, ist eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Kampfmittel durchzuführen. Auch in Bereichen, wo eine Pfahl-Rammung vorgesehen wird ist eine solche Untersuchung notwendig. Ein abschließender Umgang mit entsprechenden Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.
4. Weitere Maßnahmen
- 4.1 Streobstwiese
Im nordwestlichen, ortsnahen Umfeld des Plangebietes ist eine Streobstwiese anzulegen. Es sind mindestens 10 hochstämmige Obstbäume in einem Abstand von 8 bis 10 m zu pflanzen. Die Arten sind standortgerecht auszuwählen. Zwischen den Bäumen ist eine extensiv gepflegte, artenreiche Wiese zu entwickeln. Die Einsaat hat mit gebietseigenem Saatgut zu erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
- 4.2 Die Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Arten- und Naturschutz sind Bestandteil des Bebauungsplans und im entsprechenden Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht festgelegt.

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan "Lagerfläche und Freiflächenphotovoltaik Gerwisch" am mit Beschluss Nr. als

gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die Satzung des Bebauungsplans wird hiermit ausfertigt.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme

in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung

bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

.....
(Datum/Siegel) Bürgermeister

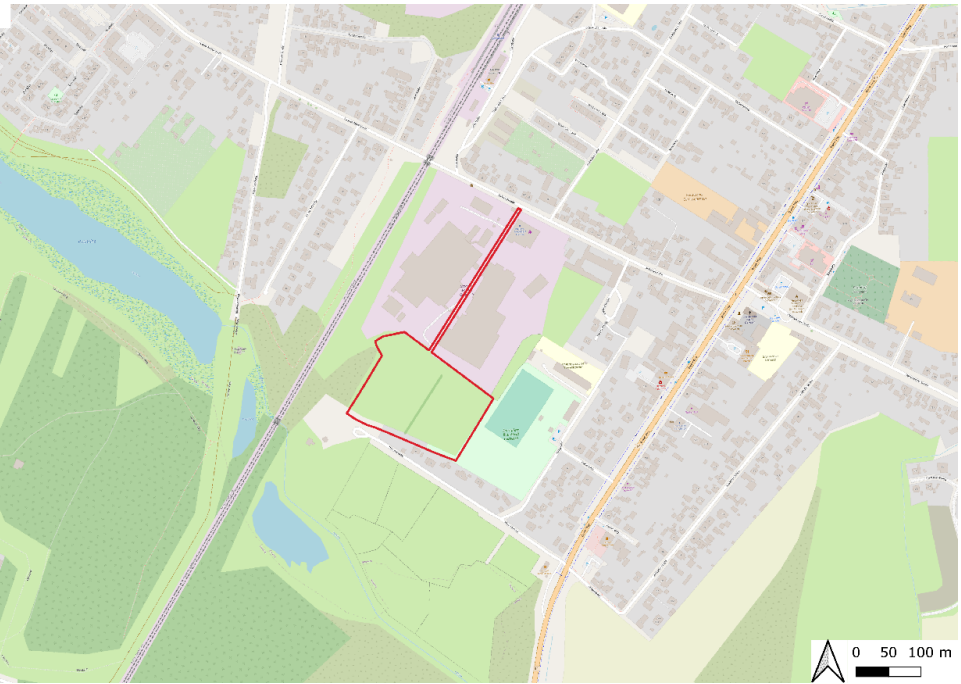
Rechtsgrundlagen

BauGB - 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) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

Übersichtskarte



Gemeinde Biederitz

Bebauungsplan Nr. 20 „Bahnhofstraße 1-4 Lagerfläche mit Freiflächenphotovoltaik Gerwisch“

HiBU Plan GmbH
Groß Kienitzer Dorfstraße 15
15831 Blankenfelde-Mahlow

HiBU Plan

Entwurf
Maßstab: 1:750 (A2)
Stand: 01.04.2026