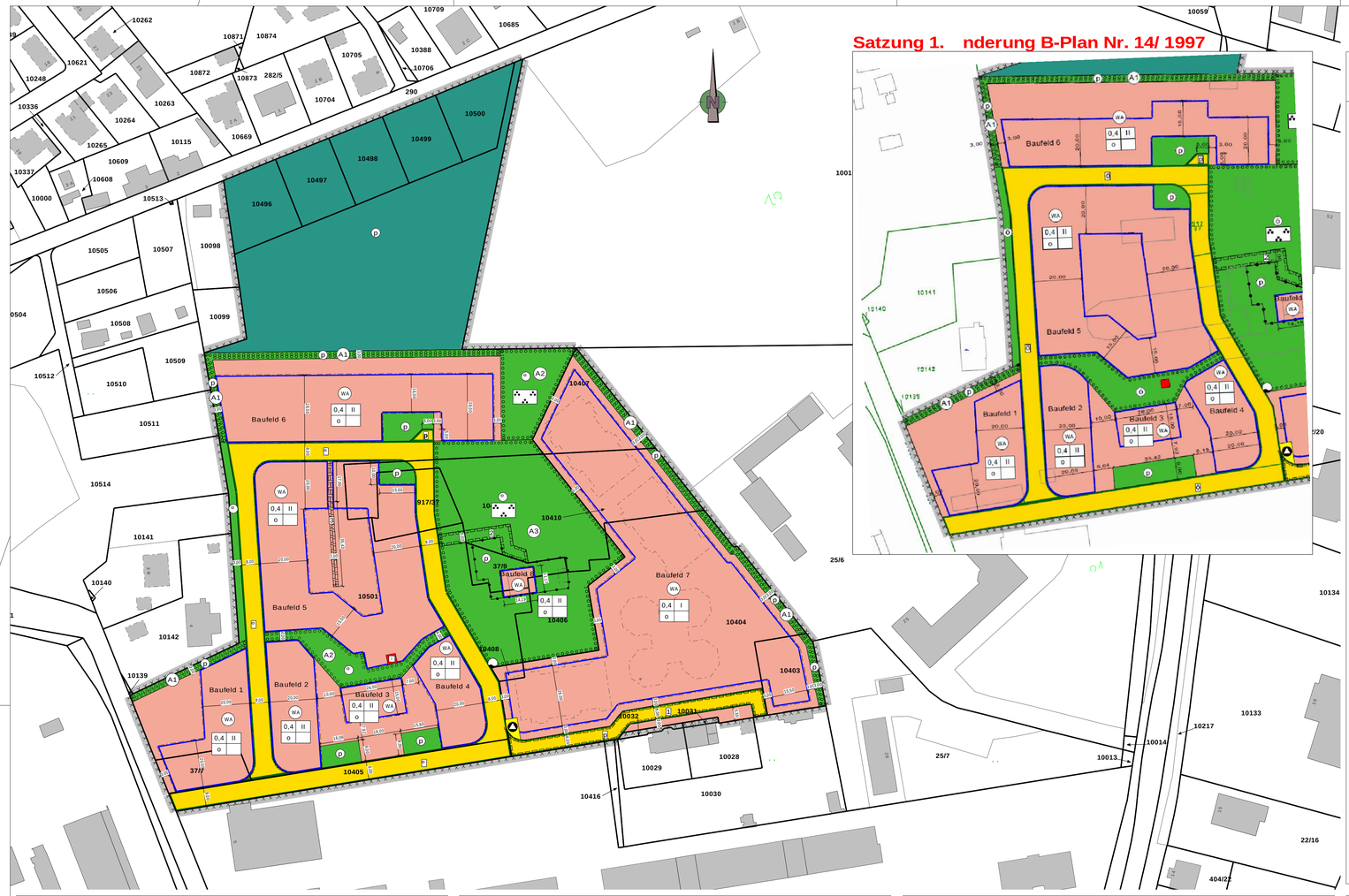


Satzung 1. nderung B-Plan Nr. 14/ 1997

Planzeichenerkl rung
(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 II
o

0,4 = Grundf chenzahl (Ä 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. Ä 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als H chstmaÇ (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)

o = offene Bauweise (Ä22 Abs. 2 BauNVO)
= Baugrenze (Ä 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsfl chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfl che
 ffentliche Straßenverkehrsfl che
 private Straßenverkehrsfl che

5. Fl chen f r Versorgungsanlagen, f r die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie f r Ablagerungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

F chen f r Versorgungsanlagen
Abfall
L schwasserbrunnen

6. Gr nfl chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gr nfl che
Parkanlage
 ffentliche Gr nfl che
 private Gr nfl che

7. Planungen, Nutzungsreglungen, MaÇnahmen und Fl chen f r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Fl chen zum Anpflanzen von B umen, Str uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
A3 Pflanzgebot 1, 2 und 3 gem Ç nebenstehenden textlichen Festsetzungen

8. Fl chen f r die Landwirtschaft und Wald (Ä 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

F chen f r Wald (Ä 9 Abs.1 Nr. 18b BauGB)
 privater Wald

9. Regelungen f r den Denkmalschutz (Ä 5 Abs. 4, Ä 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des r umlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Ä 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigent mer der Flurst cke 10028, 10029 und 10030 und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungst ger und deren Rechtsnachfolger zu belastende F chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Eigent mers des Flurst ckes 37/9 sowie Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungst ger und deren Rechtsnachfolger zu belastende F chen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Gehrechten zugunsten der Eigent mer von Reihenh usern und deren Rechtsnachfolger zu belastende F chen (Ä 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 (Ä 1 Abs. 4, Ä 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der f r bauliche Nutzungen vorgesehenen F chen, deren B den erheblich mit umweltgef hrdenden Stoffen belastet sind (Ä 5 Abs. 3 Nr. 3und Abs. 4 BauGB) - Altlastenverdachtsfl che -
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) ge ndert worden ist und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt ge ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), werden in Erg nzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

Ä 1 nderung der Gr nfl che Bereich Turm in Wohnbaufl che gem Ç Ä 4 BauNVO
nderung der Baugrenze im n rdlichen Bereich Baufeld 6

(1) Dem vorhandenen Wasserturm soll dauerhaft eine Nutzung zugef hrt werden, dazu ist im Bereich des Wasserturms die nderung von ffentliche Gr nfl che in Wohnbaufl che erforderlich. Entlang der ErschließungsstraÇe wird die Gr nfl che ausgeglichen.
Die n rdliche Baugrenze Baufeld 6 soll im n rdlichen Bereich begradigt werden.

Ä 2 rtliche Bauvorschriften nach Ä 85 BauO LSA

(1) D cher von H usern werden mit einer Dachneigung von 25Ä - 48Ä festgesetzt.

(2) Grundst cksein riedungen entlang von ffentlichen Fl chen sind ausschließlich
a) in Form von Holz- oder Steinoberfl chen bis in eine H he von 1,55 m
b) in Form von gemauerten Sockel und Pfeiler mit schmiedeeisernen, sichtfreien Elemente mit einer Gesamth he von maximal 1,55 m
c) in Form von einer Heckenbepflanzung mit einer Gesamth he von maximal 1,55 m
zul ssig.

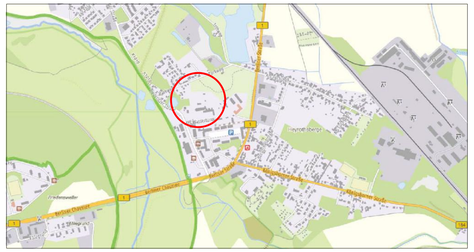
Ausdr cklich ausgeschlossen sind Stabmatten- une und Holzlamellenz une.

(3) Nebenanlagen, wie Garagen und Carports sind mindestens 1,50 m von der ffentlichen Verkehrsfl che abzur cken.

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

(5) Die Errichtung von Wohngeb uden und Garagen im Blockhausstil oder mit Holzfassaden ist nicht zul ssig.

Alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsplanes gelten fort.



Gemeinde Biederitz
OT Heyrothsberge

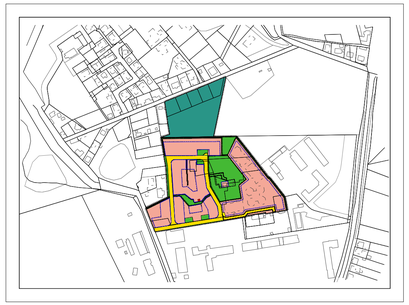
Entwurf zur 2. nderung des fortgeltenden

Bebauungsplan Nr. 14/1997

"Alte Ziegelei"

Stand: Oktober 2024

M 1:1000



Planverfasser:

Ingenieurb ro Lange & J rries GmbH
StraßenBau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-StraÇe 1, 39120 Magdeburg
Tel.: 0391/ 63609136 / Fax: 0391/6224922
email: a.lange@lange-juerries.de

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am ..... gem Ç Ä 1 Abs. 3 und Ä 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes "Alte Ziegelei" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem Ç Ä 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am ..... orts blich bekannt gemacht.

.....
Siegelabdruck
B rgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die f r Raumordnung und Landesplanung zust ndige Stelle ist gem Ç Ä 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

.....
Siegelabdruck
B rgermeister

¦ bereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planungsunterlage enth lt den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weiÇt die st dtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie StraÇen, Wege und Pl tze vollst ndig 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: Biederitz Flur: 4
Stand der Planungsunterlage:	Januar 2024
Vervielf ltigungserlaubnis erteilt:	
durch:	LVermGeo LSA
am:	22.01.2024
Aktenzeichen:	Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo ST / 2024 / B92-2437-24-SDL

Auslegung Entwurf

Die Gemeinde Biederitz hat in ihrer Sitzung am ..... der 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes und der Begr ndung zugestimmt und die ffentliche Auslegung gem Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes 14/1997 und die Begr ndung haben vom ..... bis ..... gem Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB ffentlich ausgelegen.

.....
Siegelabdruck
B rgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Biederitz hat der 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplan "Alte Ziegelei" nach Pr fung der Bedenken und Anregungen gem Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (Ä 10 BauGB) beschlossen sowie die Begr ndung bebilligt.

.....
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

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) ge ndert worden ist
* Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt ge ndert 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 ge ndert 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.

Siegelabdruck
B rgermeister

Beteiligung der Tr ger ffentlicher Belange

Die von der Planung ber hrten Beh rden und sonstigen Tr ger ffentlicher Belange sind gem Ç Ä 4a Abs. 2 BauGB parallel zur ffentlichen Auslegung nach A 3 Abs. 2BauGB mit dem Schreiben vom ..... beteiligt und von der ffentlichen Auslegung gem Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

.....
Siegelabdruck
B rgermeister

Ausfertigung

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

.....
Siegelabdruck
B rgermeister

Bekanntmachung

Die Satzung der 2. nderung des fortgeltenden Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer w hrend der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und ber den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, mit Ver ffentlichung im Amtsblatt am ..... orts blich bekannt gemacht wurden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von M ngeln der Abw gung sowie auf die Rechtsfolgen (Ä 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fl ligkeit und Erl schen von Entsch digungsansr chen (Ä 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

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

.....
Siegelabdruck
B rgermeister

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

Aufgrund der ÄÄ 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) ge ndert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz 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), zuletzt ge ndert 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 ÄÄ 1-4

.....
Siegelabdruck
B rgermeister