

**Teil B: Textliche Festsetzungen für den Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes**

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 Änderungs- und Ergänzungsbereich nicht anzuwenden.

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

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

**§ 2 Flächen auf denen nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden dürfen (§ 9 Abs.1 Nr. 8 BauGB)**

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

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten von Bebauung freizuhaltenen 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.
- Die nicht überbaubaren Flächen zwischen Baugrenze und der östlich angrenzenden Grünfläche an der Ostgrenze des Erweiterungsgebietes sind von jeglichen den Boden versiegelnden Bauungen 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.



**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 freizuhalten 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 2. Änderung und Ergänzung 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 19.11.2020 die Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung 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.

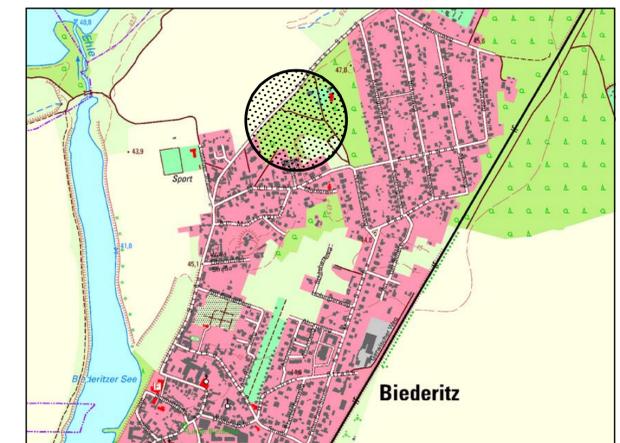


**Gemeinde Biederitz**  
Landkreis Jerichower Land

**Bebauungsplan Nr. 22 / 2005 "Naturfreundeweg" 2. Änderung und Ergänzung in der Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB**

Abtschrift der Urschrift

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 © LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A18-2640-2012-5

<p><b>Die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 / 2005 "Naturfreundeweg" in der Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2019 bekanntgemacht am 30.12.2019</p> <p>Biederitz, den 24.11.2020</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 23.11.2020</p> <p>gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p><b>Den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 16.07.2020</p> <p>Biederitz, den 24.11.2020</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 31.07.2020 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Biederitz, den 24.11.2020</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung ohne Berührung der Grundzüge geändert.</b></p> <p>_____</p> <p>eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 wurde durchgeführt mit Anschreiben vom 30.09.2020 und Fristsetzung zur Äußerung bis zum 15.10.2020.</p> <p>Biederitz, den 24.11.2020</p>
<p><b>Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</b></p> <p>_____</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am 19.11.2020</p> <p>Biederitz, den 24.11.2020</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</b></p> <p>_____</p> <p>Biederitz, den 24.11.2020</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>_____</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 15.12.2020 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Biederitz, den 16.12.2020</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p><b>Planerhaltung § 215 BauGB</b></p> <p>_____</p> <p>Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	