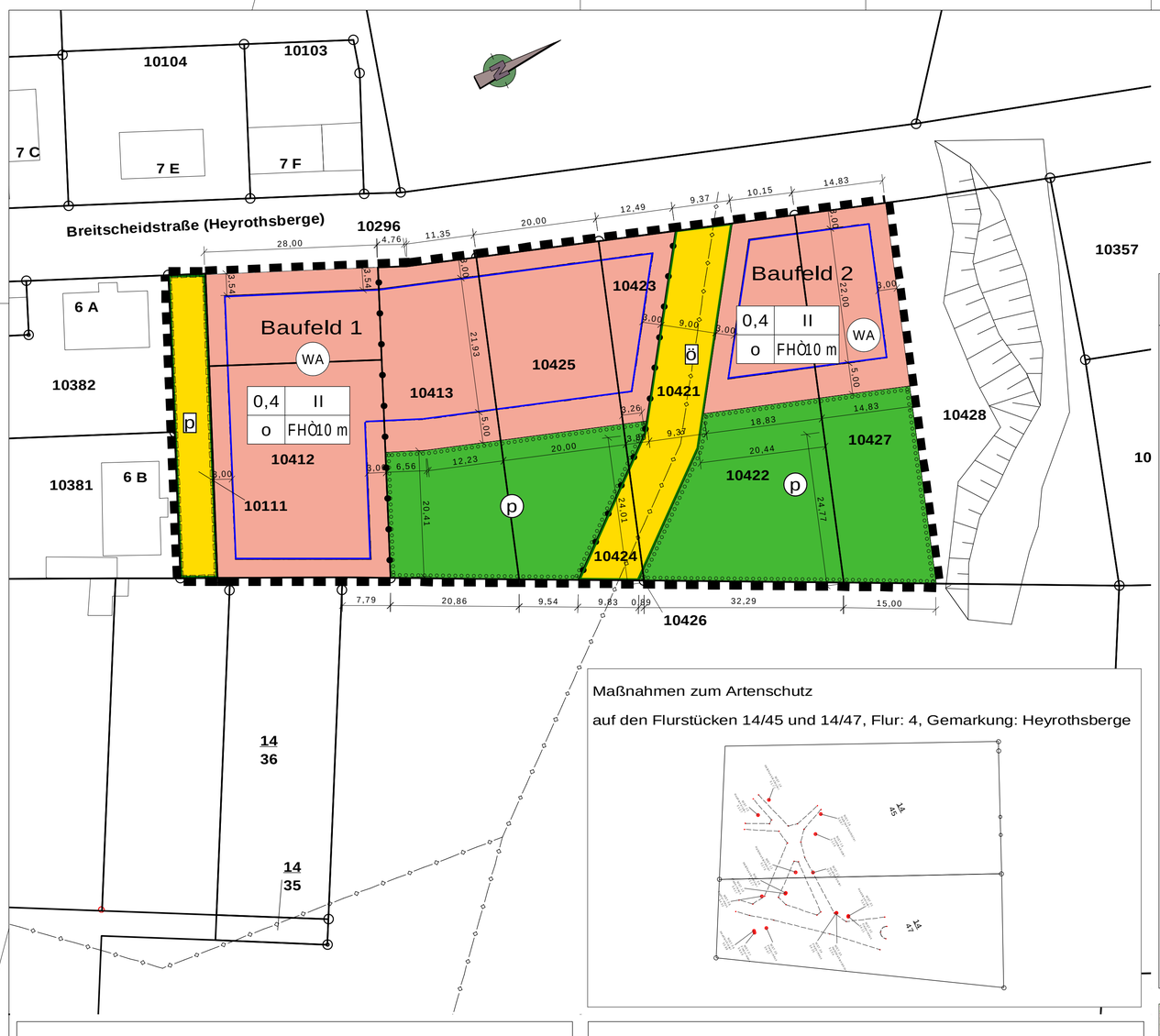

Maßnahmen zum Artenschutz

auf den Flurstücken 14/45 und 14/47, Flur: 4, Gemarkung: Heyrothsberge

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
o	FH 10 m

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)
FH 10 m = Höhe der baulichen Anlagen bis FH 10,00 m über der Höhe der Straße (§ 18 Abs. 1 BauNVO)(siehe Teil B)

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
öffentlich
privat

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

unterirdisch (Schmutzwasser)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünfläche
p privat

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)

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Ver.- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger
Geh- und Fahrrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke

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

Grenze des geltenden Bebauungsplanes Nr. 34/2012 "Breitscheidstraße"

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO) - hier Bezugshöhe

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021 und der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) m.W.v. 23.06.2021 werden in Ergänzung der neben stehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen :

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

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

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind

§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie der max. Firsthöhe festgesetzt.
In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in den Geschoßebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

(2) Als Bezugspunkt für die Höhenangabe wird die westlich angrenzende öffentliche Straße festgesetzt.
Somit gilt (Straßenhöhe): 47,50 m ü. NHN (Baufeld 2, Flur: 4, Teilfläche Flurstück: 10376, 10374)
48,00 m ü. NHN (Baufeld 1 Ost, Flur: 4, Flurstück: 10413, 10377, Teilfläche 10376)
48,75 m ü. NHN (Baufeld 1 West, Flur: 4, Flurstück: 10412)

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

(1) Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

(2) Je angefangene 200 m² neuversiegelter Grundstücksfläche des Wohngebietes ist mind. ein Obsthochstamm oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität entsprechend Nummer 14, Umweltbericht)

(3) Das auf den privaten Wohngrundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen bzw. zu versickern.

(4) Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist ein standortgerechtes Feldgehölz anzulegen. Es sind standortgerechte einheimische Gehölze zu pflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 10 Sträucher und 3 Bäume zu pflanzen. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Zur Erschließung der Flächen sind unbefestigte Wege zulässig.
Pflanzqualität entsprechend Nummer 14 der Vorschläge für die textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht.

(5) Kompensation des Defizits von 50.038 Wertpunkten wird nach dem Modell des Landes Sachsen - Anhalt durch die Aufforstung von 4.549 m² Laubmischwald auf einer Ackerflächen im Rahmen der Ökopoolmaßnahme „Detershagen 4 - Am Bergschlag" umgesetzt.

(6) Die Kompensation des Defizits von 43.688 Wertpunkten wird nach dem Modell des Landes Sachsen - Anhalt durch die Aufwertung von 2.808 m² Ackerflächen im Rahmen der Ökopoolmaßnahme „Stiftswerder in der Ohreaue" umgesetzt.

(7) Für jedes, innerhalb des Bebauungsplanes, ausgewiesene Grundstück (Wohnhaus) ist eine Quartiersmöglichkeit für Fledermäuse, ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter und ein Nistkasten für Höhlenbrüter (an geeigneten Altbäumen) auf den Flurstücken 14 / 45 und 14 / 47 der Flur 4 der Gemarkung Heyrothsberge anzubringen und durch den Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger dauerhaft zu erhalten. Das Aufhängen/Anbringen/Einbauen der Fledermausquartiere und Nistkästen ist der UNB zu melden.

Hinweise:

(1) In überschwemmungsgefährdeten Gebieten ist auf Grund hoher Grundwasserstände in Folge der Hochwasserführung eingedeichter Gewässer mit Qualm- und Drängwasser sowie mit Überschwemmungen zu rechnen. Diese Gefährdung ist jedoch abhängig von der höhenmäßigen Lage des Standortes und muss sich nicht auf das Vorhaben beziehen, sondern eventuell nur auf Zufahrtsstraßen und -wege sowie auf Ver- und Entsorgungssysteme. Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers oder -nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

(2) Umweltüberwachung
Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Biederitz zu erfolgen.

(3) Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.

(4) Pflanzarbeiten
Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

(5) Bodenschutz
Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

(6) Die auf privaten Grünflächen zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen die folgende Qualität aufweisen:
- Laubbaum - Hochstämme StU 12 - 14 c m
- Obsthochstämme StU 10 - 12 c m
- Bäume für die Flächenpflanzung, Laubbaumheister mit einer Mindesthöhe von 100 cm (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)
- Sträucher für die Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt)

(7) Die Erschließung der Grundstücke ist durch die im Bebauungsplan Nr. 34/2012 "Breitscheidstraße" getroffene Festsetzungen geregelt.

(8) Die betreffenden Flächen wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (K BD) Sachsen- Anhalt anhand der z. Z . vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flukarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

(9) Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse wird von dem o. g. Vorhaben ein archäologisches Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziffer 3 (Bodendenkmal, Fundplatz Siedlitz 12 - Einzelfund undatiert) Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 21.10.1991) betroffen. Veränderungen bedürfen nach § 14 Abs. 1 +2 DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Der vollständig ausgefüllte Antrag ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land einzureichen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 20.04.2017 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Breitscheidstraße - Teil 2" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan Nr. 38/2017 "Breitscheidstraße - Teil 2" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung und Umweltbericht bebilligt.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 10.07.2017 bis 11.08.2017 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist mit dem Schreiben vom 15.09.2017 durchgeführt worden.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 38/2017 für das Vorhaben "Breitscheidstraße - Teil 2" in Heyrothsberge bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgefertigt.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 20.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 28.02.2020 bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Breitscheidstraße - Teil 2" und die Begründung haben vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGb öffentlich ausgelegen.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk

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

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Heyrothsberge Flur: 4
Stand der Planungsunterlage:	Juni 2017
Vervielfältigungserlaubnis erteilt:	
durch:	LVermGeo LSA
am:	06/2017
Aktenzeichen:	Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerm GeoLSA,2017/G01-5005460-2014

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. 2Bau GB mit dem Schreiben vom 28.02.2020 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Biederitz, den 13.12.2021 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.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage

* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
* 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.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Satzung zum Bebauungsplan 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 am 30.12.2021 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 30.12.2021 in Kraft getreten.

Biederitz, den 13.01.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Präambel

Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 38/2017 "Breitscheidstraße - Teil 2" Ortschaft Heyrothsberge

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 21.10.2021 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38/2017 "Breitscheidstraße - Teil 2" in der Ortschaft Heyrothsberge, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Biederitz, den 13.12.2021 Siegelabdruck gez. Gericke Der Bürgermeister

Gemeinde Biederitz
OT Heyrothsberge

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 38/2017
"Breitscheidstraße - Teil 2"
Abschrift der Urschrift

Stand: August 2021

M 1:500

Planverfasser:
Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Straße 1, 39106 Magdeburg
Tel.: 0391/ 63609136 / Fax: 0391/6224922
email: a.lange@lange-juerries.de