

**Planzeichenerklärung**  
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

**1. Planzeichenerklärung**  
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 = 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.m. § 19 BauNVO)  
FH ≤ 10 m = Firsthöhe kleiner 10 m zulässig (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
o = offene Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
B = Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Straßenverkehrsfläche  
— private Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
— private Grünfläche  
— private Grünfläche

6. Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2, § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB)  
— Fläche für Entsorgung  
— Abfall (Müllstandort)  
— Wasser (Löschwasserbrunnen)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, 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)  
— Umgrenzung von Flächen zur Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
— Erhaltungsmaßnahme 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen  
— Schutzgebiet 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen  
— Pflanzgebiet 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen  
— Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen  
— Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 5/16 und 5/15 und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und deren Rechtsnachfolger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Aufgrund der §§ 9 und 12 des BauGB in der gültigen Fassung und i.V.m. mit den §§ 1-25c der BauNVO vom 23.01.1990 (BauNVO, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BauNVO, S. 466) werden in Ergänzung der nebenstehenden 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, vorwiegend dem Wohnen dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.  
(2) Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs. 6 BauNVO).

§2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO  
(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planantrag von Grundflächenzahl, Geschollflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse sowie Firsthöhenbegrenzung festgesetzt.  
(2) Als Firsthöhe versteht sich der Abstand zwischen OK Erschließungsstraße (im Bereich des Grundstücks) und OK First des Wohngebäudes.  
(3) Die zulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird in einem Einzelhaus mit maximal zwei Wohnungen festgeschrieben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).  
(4) Die Zuegung zu den Grundstücken erfolgt ausnahmslos über die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen. Die Zufahrtsbreite wird mit maximal 4 m festgeschrieben.

§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) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.  
(2) Im Bebauungsplan sind Pflanzgebiete auf privaten Flächen entsprechend Umweltbericht festgesetzt.  
A1: Entlang der nördlichen Bebauungsgrenze werden auf einer Länge von insgesamt 70 m und einer Breite von 6 m Sträucher als Hecke gepflanzt.  
Es sind 3 Reihen mit Sträuchern der Pflanzqualität 2zv, mit 50-80 cm Höhe in einem Pflanzabstand von jeweils max. 2 m untereinander zu pflanzen.  
Die Pflanzungen müssen spätestens mit Aufnahme der Nutzung bzw. Fertigstellung der Bebauung abgeschlossen sein.  
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspläne für die Gehölze ist mindestens über drei Jahre zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Gehölze innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Gehölze sind entsprechend der Witterung regelmäßig zu wässern, Boden-, Pflanz-, Saag- und Sicherheitsarbeiten sowie Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspläne sind nach den entsprechenden Fachnormen vorzunehmen.  
E1: Auf den gekennzeichneten privaten Grünflächen ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten. Die auf den Flurstücken 5/14, 5/15 und 5/16 vorhandenen Eiben sind zu erhalten. Gegebenenfalls sind diese umzusetzen.  
S1: Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen sind die im Nahbereich des Baufeldes auf dem Grundstück stehenden Einzelbäume rechtzeitig vor Baubeginn mit einem Einzelbaumschutz zu versehen. Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronenbreite) zu den zu erhaltenden Bäumen einzuhalten. Bodenberührungen, -auftrag und -abbau im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Diese Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abstreifen vor Beschädigungen zu schützen.  
(3) Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist die Genehmigung der Waldumwandlung für das Flurstück 938/194 der Flur 5 in der Gemarkung Schönebeck beizubringen.

Bedingungen:  
Als Ausgleichsmaßnahme für unumgänglich abzuholende Bäume ist auf einer Fläche von 2083 m² die Pflanzung einer Strauchhecke vorzunehmen.

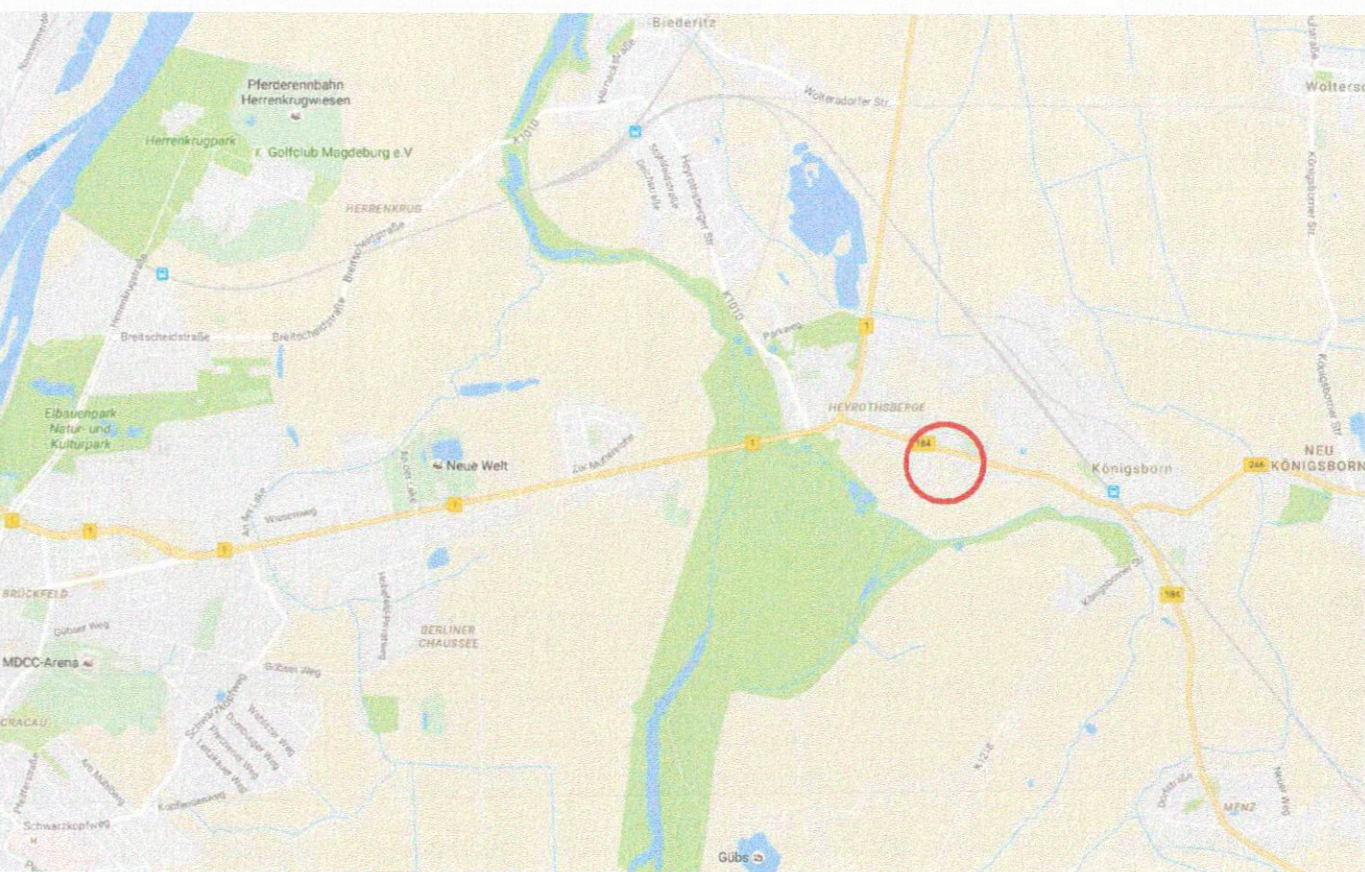
Auflagen:  
Der vorhandene Baum- und Grünbestand ist möglichst weitgehend zu erhalten. Die Anordnung der Neupflanzungen ist auf den Flurstücken 5/14, 5/15, 5/16 der Flur 4 der Gemarkung Biederitz entlang der B184 vorzunehmen.  
Der Nachweis der vorgenommenen Kompensation ist dem Landkreis schriftlich vorzulegen.  
(4) Die nicht überbaubaren, sowie nicht überbaute, Grundstücksflächen sind gemäß Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt grünordnerisch zu gestalten.  
(5) Die festgesetzten Pflanzgebiete auf privaten Grund haben spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Baukörpers zu erfolgen.

§4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
(1) Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauweise (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandenen Geräuschbelastungen einstellen.  
(2) Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den in Plan 1 A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauweise (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	erforderliche Luftschalldämmung des Außenbauteils R in dB	Außenlärmschutz in Wohnungen	Bürosräume und ähnliches
I	30	30	30
II	35	35	35
III	40	40	40
IV	45	45	45
V	50	50	50
VI	55	55	55

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

§5 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 Nr. 24 BauGB  
(1) Nach aktueller Kenntnis befindet sich beidseitig der Königsborner Straße ein ausgedehntes Umgrünungsgebiet, das über viele Jahrhunderte genutzt wurde und ehemals Grünstellen in einer vorstelligen Zahl aufwies. Auf der Grundlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung sind im Zusammenhang mit der Bauausführung Maßnahmen zur Sicherung des archaischen Kulturdenkmals durchzuführen. Eine Denkmalrechtliche Genehmigung ist vor Beginn der Baumaßnahmen einzuholen.



**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 22.11.2005 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Königsborner Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 31.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Aufhebung des Satzungsbeschlusses**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Königsborner Straße" in seiner Sitzung am 22.09.2016 aufgehoben.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Beteiligung Raumordnung und Landesplanung**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 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 am 20.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Königsborner Straße" und die Begründung haben vom 20.10.2016 bis 08.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Biederitz, 19.05.2017  
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, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Hinweise:**

(1) Vorschlagliste zur Bepflanzung mit standortgemäßen einheimischen Gehölzen sowie Hecken- und Strauchpflanzungen:  
Pflanzempfehlungen:  
Hainbuche (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Korneleiche (Cornus mas)  
(2) In Hochwasserrisikogebieten ist auf Grund hoher Grundwasserstände in Folge der Hochwasserführung eingedeckter Gewässer mit Quall- und Drängwasser sowie mit Überschwemmungen zu rechnen. Diese Gefährdung ist jedoch abhängig von der höhenmäßigen Lage des Standort 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.  
(3) Die Zufahrten zu den Grundstücken und Stellplätzen auf den Grundstücken sollte vorwiegend aus versickerungsfähigem Material errichtet werden. (breitflüßiges Pflaster, Schotterrasen usw.)  
(4) Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm führt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Königsborner Straße" zur Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.  
(5) In Bereichen mit Außenlärmpfeilen > 45 dB(A) soll die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite erfolgen.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung unter Berücksichtigung des Ergänzungsbeschlusses fand durch öffentliche Auslegung vom 11.04.2006 bis 27.04.2006 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist mit dem Schreiben vom 07.07.2006 durchgeführt worden.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**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. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.10.2016 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Biederitz, 19.05.2017  
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 am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
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 ..... in Kraft getreten.

Biederitz, 06.06.2017  
Bürgermeister

**Gemeinde Biederitz OT Heyrothsberge**

**Satzung zum Bebauungsplan "Königsborner Straße"**

Plan Nr. 23/2005  
Stand: Mai 2017  
M 1:500

**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. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.05.2008 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan "Königsborner Straße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.09.2016 als Satzungen (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beibehalten.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Kartengrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Heyrothsberge  
Stand der Planungsunterlage: August 2016  
Veröffentlichungserlaubnis erteilt durch: LVermGeo  
am: .....  
Aktenzeichen: Geobasisdaten@GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015/A18-2640-2012-5

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 22.05.2008 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 am 30.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Königsborner Straße" und die Begründung haben vom 10.06.2008 bis 11.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

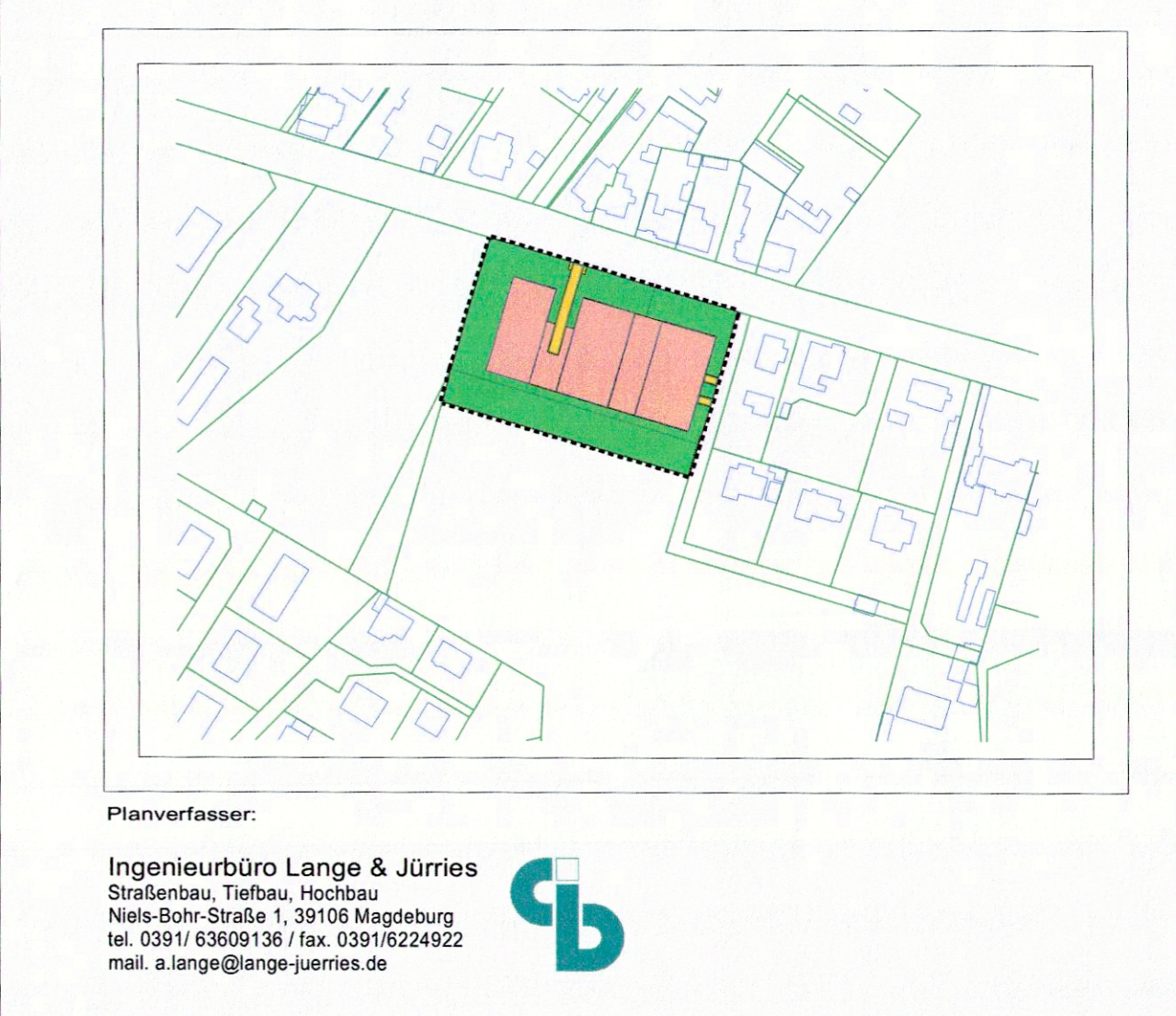
Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan Nr. 23/2005 für das Vorhaben "Königsborner Straße" in Biederitz bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgefertigt.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

**Rechtsgrundlage**  
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage  
\* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung  
\* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung  
\* 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) in der zuletzt geänderten Fassung die Satzung über die Bebauungsplanung Nr. 23/2005  
\* und der Planzeichenerklärung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der zuletzt geänderten Fassung  
aufgestellt.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister



**Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplan "Königsborner Straße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzungen (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beibehalten.

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

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

Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Biederitz über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/1997 für das Vorhaben "Alt Ziegler" in Biederitz OT Heyrothsberge  
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschließung durch den ..... der ..... 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) in der zuletzt geänderten Fassung die Satzung über die Bebauungsplanung Nr. 23/2005 in Biederitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
B-Plan Königsborner Straße  
Teil A - Planzeichnung  
Mästab: 1:1000  
mit Zeichentischer Festsetzung  
Biederitz, 19.05.2017  
Teil B - Text  
textliche Festsetzung der §§ 1-5  
Biederitz, 19.05.2017  
Bürgermeister