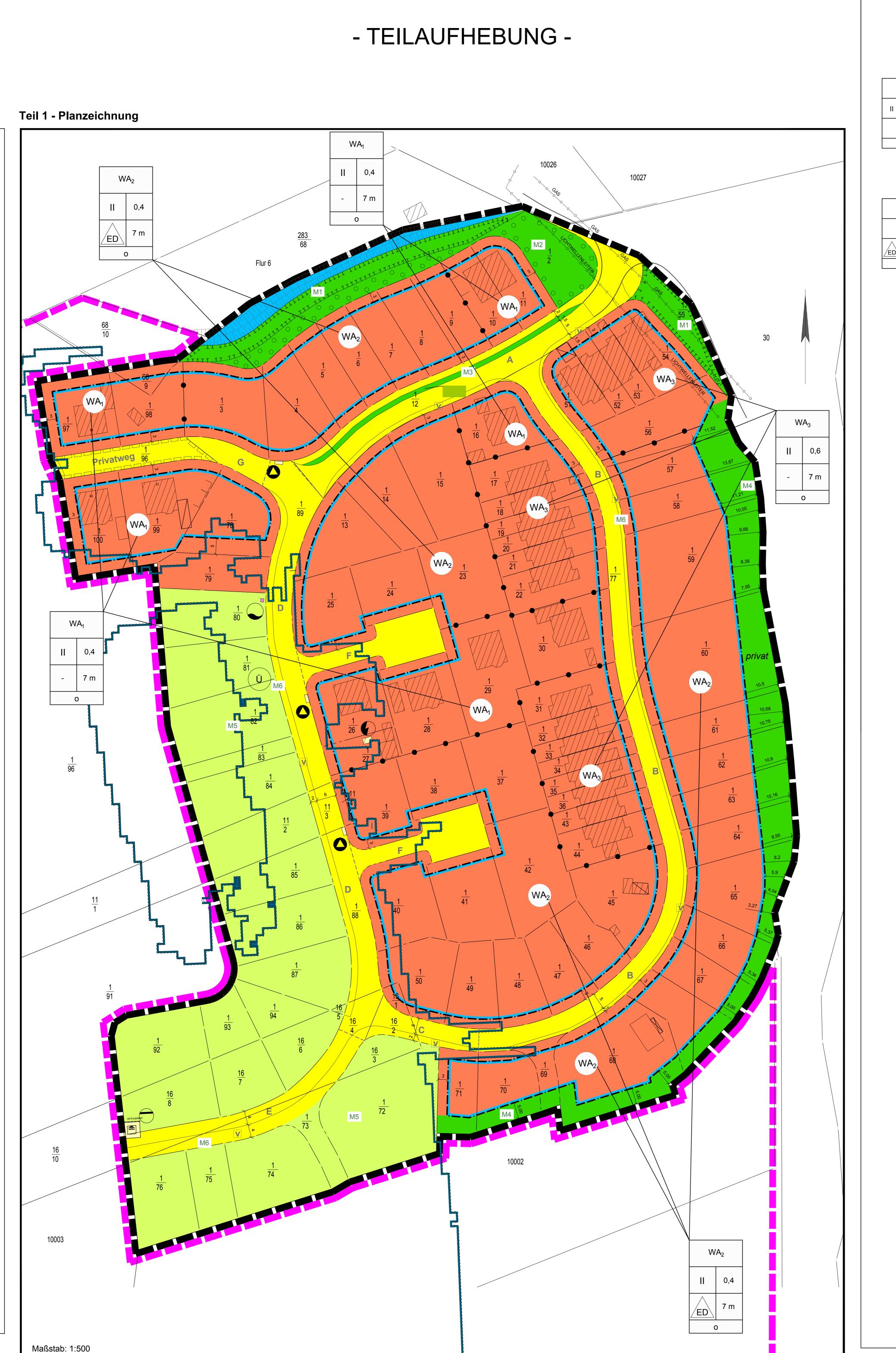
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Seedorf" der Einheitsgemeinde Biederitz, Ortsteil Gerwisch im Verfahren nach § 1 (8) BauGB

## Verfahrensvermerke 1. Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.03.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung B Plan Nr. 2 "Seedorf" OT Gerwisch gemäß § 2 Gleichzeitig beschließt der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf der 1. Änderung B- Planes Nr.2 "Seedorf" OT Gerwisch gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 29.06.2018 im Amtsblatt des Jerichower Landes bekanntgemacht gemacht. Gemeinde Biederitz, den gez. Gericke 2.Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 16.07.2018 bis zum 17.08.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung mit dem Umweltbericht durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 17.07.2018 und Fristsetzung bis zum 21.08.2018 beteiligt worden. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 29.06.2018 im Gemeinde Biederitz, den gez. Gericke 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gemeinde Biederitz, den gez. Gericke 4.Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Begründung mit der Planzeichnung, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2018 bis einschließlich18.01.-2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Jerichower Land am 30.11.2018. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Biederitz eingestellt wurden. gez. Gericke Gemeinde Biederitz, den 5.Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 07.01.2019 Gemeinde Biederitz, den gez. Gericke 6. Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am . den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Seedorf" der Gemeinde Biederitz, OT Gerwisch gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. gez. Gericke Gemeinde Biederitz, den Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. gez. Gericke Gemeinde Biederitz, den Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am Gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan .. in Kraft getreten Die Satzung ist am .. gez. Gericke Gemeinde Biederitz, den Planerhaltung § 215 BauGB Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Gemeinde Biederitz, den gez. Gericke

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Planes wird hiermit beglaubigt.

Biederitz, den



Planzeichenerklärung Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 zuletzt geändert 04.05.2017 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohnungsgebiet, § 4 BauNVO Nummerierung Allgemeines Wohngebiet Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl (GRZ), § 16 und § 19 BauNVO Höhe der baulichen Anlagen - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO) nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport-§ 5 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf/ Brunnen Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken § 5 Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB Abwasser (Pumpstation) Wasser für Brunnen (Löschwasser) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 unterirdisch, bestehende Gashochdruckleitung unterirdisch, bestehender Lichtwellenleiter Grünflächen § 9 Abs. 1 private Grünfläche Nr. 15 öffentliche Grünfläche Nr. 25 a Versickerungssystem Straße Nr. 14 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 5 Abs.2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB nach § 76 Abs. 2 und 3 WHG festgestelltes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet entnommen aus Karten Überschwemmungsgebiete in http://lvwa.themenbrowser.de/UMN\_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18a Flächen für die Landwirtschaft Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, § 9 Abs. 7 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO Maßzahlen in Meter Mit Geh , Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Grundstücke Flur 5, Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter Flurstücksnummer Flurstücksgrenze vorhandene Gebäude ungefähre Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Straßenquerschnitten A bis G Bezeichnung der Straßenquerschnitte, Begründung Pkt. 8 "Verkehrstechnische M1 bis M6 Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung Grenze des Aufhebungsbereiches

## Teil 2 - Textliche Festsetzungen Städtebauliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V. m.§§ 16-19 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1. Ausnahmen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden können, sind innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche nicht zulässig.

2. Für die Bereiche WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> wird die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Obergrenze der GRZ auf maximal 0,4 festgesetzt. Für den Bereich WA<sub>3</sub> wird die Obergrenze der GRZ entsprechend BauNVO überschritten und mit maximal 0,6 festgesetzt.

3. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal 2 festgesetzt. 4. Es wird eine maximale Traufhöhe von TH = 7,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenverkehrsfläche vor dem jeweiligen Vorhaben.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 und 23 BauNVO) 5. Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Im WA<sub>2</sub> sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. 6. Die zulässige überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

7. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörenden Grundstück zu schaffen. Gilt nicht für WA<sub>1</sub> und

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

8. Im Überschwemmungsgebiet sind Verkehrsflächen zulässig.

9. Je parzelliertem Baugrundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 3 m und eine Zuwegung für Fußgänger von 1 m zulässig. 10.Im öffentlichen Bereich der Grünfläche M3 auf dem Flurstück 1/12 sind Grundstückszufahrten in einer Breite von 3 m

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 14 BauGB)

11. Niederschlagswasser, welches auf den privaten Grundstücken anfällt, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12. Teilfläche Planstraße G Flur 5, Flurstück 1/96 ist als Privatstraße festgesetzt. Sie ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Grundstücke Flur 5 Flurstücke 1/97, 1/98, 1/99, 68/9 und 1/100 und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Grünordnerische Festsetzungen

13. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden festgesetzt die Flächen

14.M1 - 807 m² Gewässerrandstreifen als Scherrasen und an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches Der Gewässerrandstreifen am nördlichen Graben ist als Scherrasen in einer Breite von 5 m auszubilden. Die Fläche an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist als Scherrasenfläche zu entwickeln und zu

Die straßenbegleitenden Versickerungsmulden sind als Scherrasenfläche auszubilden und entsprechend zu pflegen.

M2 - 863 m² Strauch-Baumhecke im nördlichen Bereich

15. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden festgesetzt die Flächen

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 1/2 ist eine Grünfläche als Strauch-Baumpflanzung Die Strauch-Baumhecke ist als durchgängig geschlossene Hecke zu entwickeln. Es hat eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial zu erfolgen. Es sind vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzungen ist im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.

Die neu zu pflanzende Strauch-Baumhecke kann in Anlehnung an die Bestände der umgebenen Gehölze folgende

 Winterlinde Stieleiche

Ahorn-Arten

 Vogelkirsche Europäisches Pfaffenhütchen

Schlehe

 Roter Hartriegel Schlehdorn

 Eingriffliger Weißdorn Gemeiner Schneeball.

 Die Pflanzung der Bäume erfolgt in einem Abstand von 10 m. Die Pflanzung der Sträucher soll in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m mit jeweils einer Heckenpflanze erfolgen. Die Straucharten sind in Gruppen mit 3 bis 7 Pflanzen

Für die Neuanpflanzungen sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes/der Pflanzqualität zu

 Heister 3x verschult, ohne Ballen, 80 bis 120 cm und Sträucher ab 60/100 cm, mindestens 3 Triebe.

M3 - 144 m² Pflanzung einer Baumreihe Auf der straßenbegleitenden Grünfläche auf dem Flurstück 1/12 sind klein- und schmalkronige Bäume als Reihenpflanzung anzulegen. Auf der Grünfläche ist je Grundstück eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Es hat eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial zu erfolgen. Es sind vorwiegend einheimische

Die Pflanzungen sind im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die neu zu pflanzende Baumreihe kann folgende Arten enthalten:

Säulen-Rotdorn

Kornelkirsche

Säulen-Eiche "Koster"

Säulen-Weißdorn

Ahorn-Arten in säulenartiger Wuchsform

Die Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 bis 12 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 4 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

15. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB wird festgesetzt die Fläche M5 - 9.280 m² landwirtschaftliche Grünlandfläche

Im Überschwemmungsgebiet ist die landwirtschaftliche Grünlandfläche zu erhalten.

16. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt die Fläche

17.Der Differenzbetrag an Kompensationspunkten in Höhe von 214.598 wird über Ökopunkte ausgeglichen. Dazu wird die

Maßnahme "Erstaufforstungsprojekt Detershagen 2 - Am Bergschlag, 2. Umsetzungsabschnitt" genutzt.

Die private Grünfläche M4 wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt.

## **Textliche Hinweise**

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans befindet sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um eine bislang nicht näher datierte Siedlung. Eingriffe in ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Vor Baubeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Überschwemmungsgebiet der Polstrine

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplans wird teilweise vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Polstrine überlagert. Eine bauliche Nutzung auf diesen Flächen ist nach § 78 Abs. 1 WHG behördlich untersagt. Ausnahmen sind auf Grundlage des § 78 Abs. 2 WHG möglich und im Rahmen einer Baugenehmigung seitens des Bauherren einzuholen. Die Errichtung von Kellerräumen sollte seitens des Bauherren nur mit entsprechender Schutzmaßnahmen (z. B. weiße Wanne) vorgenommen werden. Der Bemessungshochwasserstand wird vom Landesverwaltungsamt mit einer Bezugshöhe von 43,75 - 43,80 m NHN angegeben. Es wird daher empfohlen, mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 44,30 m NHN zu bauen.

Maßstab: ohne

Maßstab: ohne

1/97, 1/98, 68/9, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/2, 1/12, 1/55, 1/54, 1/53, 1/52, 1/51, 1/16,

1/40, 1/41, 1/62, 1/63, 1/64, 1/65, 1/66, 1/67, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/49, 1/50, 1/87, 1/94, 1/93, 1/92,

16/8, 16/7, 16/6, 16/5, 16/1, 16/2, 16/3, 16/4, 1/73, 1/74, 1/75, 1/76, 10002 teilweise, 1/72, 1/71, 1/70,

Überschwemmungsgebietgrenze entnommen aus Karten Überschwemmungsgebiete in Sachsen-Anhalt

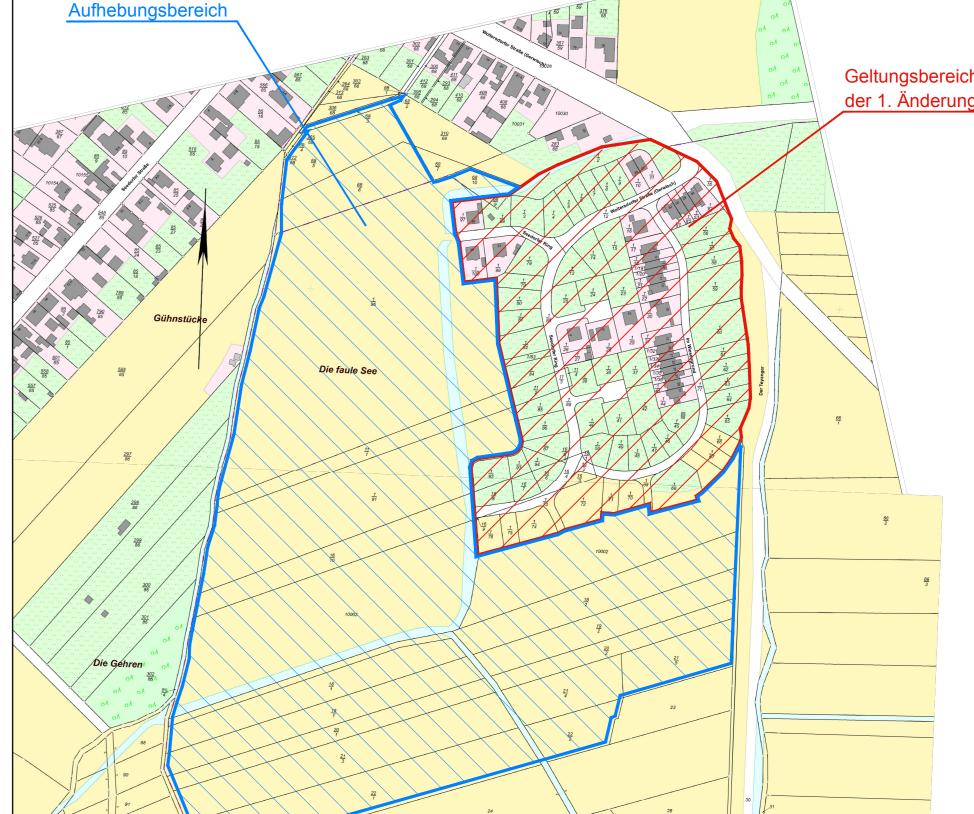
http://lvwa.themenbrowser.de/UMN\_LVWA/php/geoclient.php?name=uegebiet

Hinweise

Geltungsbereich

Der Aufhebungsbereich liegt auf mehreren Grundstücken Gemarkung Gerwisch in der Flur 5 und 6 und umfasst die

68/3, 68/5, 68/6, 68/10, 1/96 teilweise, 11/1, 1/91, 16/10, 10003, 85/27 teilweise, 18/1, 19/1, 20/1, 21/3, 22/1, 22/2, 21/4, 20/2, 21/5, 19/2, 18/2, 10002 teilweise.



Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Einheitsgemeinde Biederitz, Berliner Str. 25, 39175 Biederitz...

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind: 1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung. 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zuletzt geänderten

Internet: www.lgsa.de

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege, Plätze vollständig nach. Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit dem im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Satzung der Gemeinde Biederitz OT Gerwisch über die 1. Änderung

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom in der Fassung der

Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBL.IS.3634) in der Fassung der

letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom

16.04.2019 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Seedorf" OT Gerwisch,

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 "Seedorf"

bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung der Liegenschaftskarte und der opographischen Karte als Planunterlage ist im Geoleistungspaket der Gemeinde Biederitz unter Geobasisdaten© GeoBasis-DE/LandesVermGeoLSA, 2019/A18-2640-2012-5 registriert.

Landkreis Jerichower Land

Ö. b. Verm.-Ing.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Seedorf Ortsteil Gerwisch im Verfahren nach § 1 (8) BauGB

Abschrift der Urschift Februar 2019



LANDGESELLSCHAFT SACHSEN-ANHALT MBH Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH Große Diesdorfer Str. 56/57 39110 Magdeburg Tel.: 0391 / 7361 760 Fax.: 0391 / 7361 777