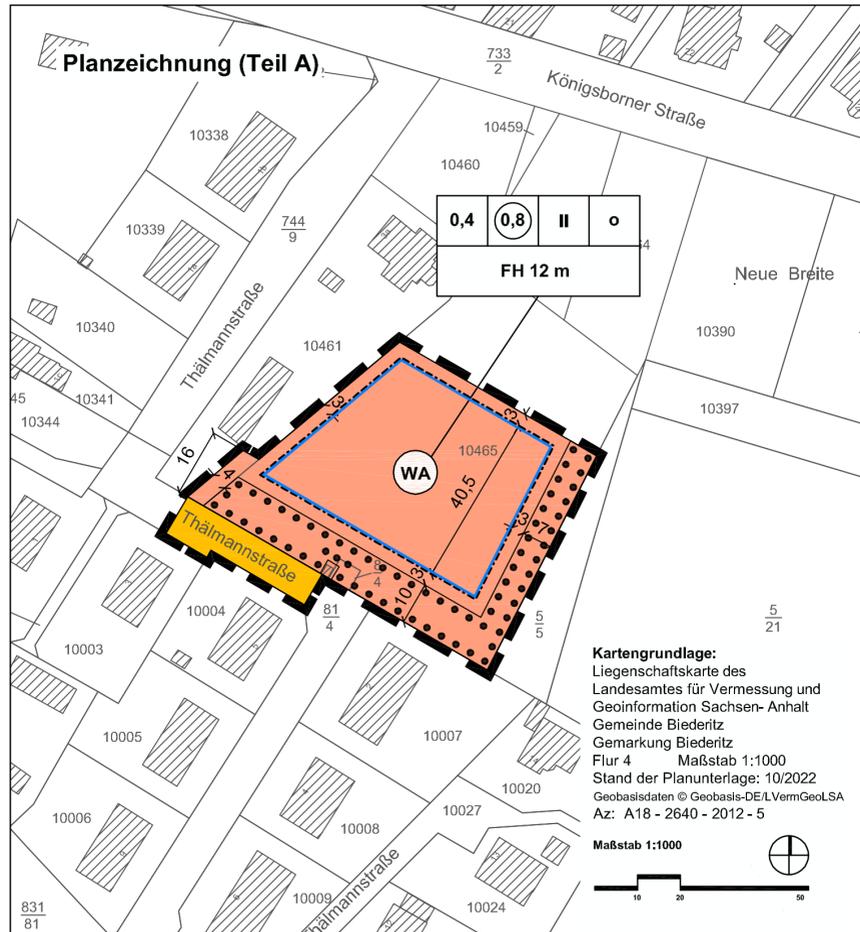


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der Thälmannstraße gemessen an der Grenze zum Plangebiet festgesetzt.
- § 2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 (1) Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 (2) Für Laubbäume, die sich innerhalb der allgemeinen Wohngebiete befinden und beseitigt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Bis zu einem Stammdurchmesser des zu beseitigenden Baumes von 40 cm ist ein standortheimischer großkroniger Laubbaum als Ersatzpflanzung anzupflanzen, für Bäume mit einem größeren Stammdurchmesser ist je angefangene weitere 40 cm ein zusätzlicher einheimischer großkroniger Laubbaum als Ersatzpflanzung anzupflanzen. Die Ersatzpflanzung kann auch außerhalb des Plangebietes erfolgen. Es ist Pflanzmaterial Hochstamm mit Ballen 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu verwenden.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 12 m Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen

4. sonstige Planzeichen

●●●● Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

Hinweise:

- Für die Flächen des Plangebietes besteht ein Kampfmittelverdacht. Vor Beginn jeglicher erdengreifender Maßnahmen sollte daher eine Kampfmittelsondierung stattfinden.
- Aufgrund bisheriger Fundsituationen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Erd- und Bauarbeiten Kulturdenkmale entdeckt werden. Vorhaben bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Baubegleitend zur Baumaßnahme soll entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt durchgeführt werden (Sekundärerhaltung).

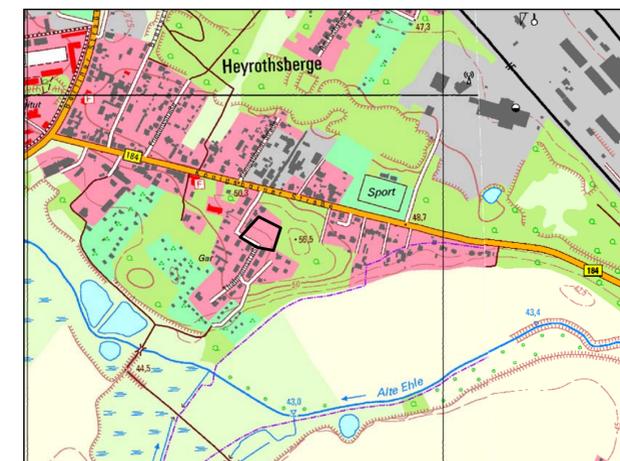


Gemeinde Biederitz
Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irlleben, Abendstr.14a

Lage im Raum
TK 10 © Geobasis-DE/LVermGeoLSA
Az: A18 - 2640 - 2012 - 5

<p>Präambel: Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge</p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 221) und § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 28.09.2023 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 57/2022 "Thälmannstraße 3a" in der Ortschaft Heyrothsberge im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2022 bekanntgemacht am 28.10.2022. Nach Prüfung des Sachverhaltes am 22.07.2023 wird der Bebauungsplan ohne Anwendung des § 13b BauGB auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Biederitz, den 05.10.2023</p> <p>gez. K. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irlleben</p> <p>Irlleben, den 29.09.2023</p> <p>gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.03.2023</p> <p>Biederitz, den 05.10.2023</p> <p>gez. K. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 22.06.2023 bis 24.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 13.06.2023 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Biederitz, den 05.10.2023</p> <p>gez. K. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am 28.09.2023</p> <p>Biederitz, den 05.10.2023</p> <p>gez. K. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Biederitz, den 05.10.2023</p> <p>gez. K. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 30.10.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Biederitz, den 02.11.2023</p> <p>gez. K. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</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>	