

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 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 Nr. 4 - 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 44,5 m ü. NHN (Höhe der Geländeoberfläche an der Einmündung der Straße In den Ruthen in die Woltersdorfer Straße) festgesetzt.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen zur Woltersdorfer Straße und zur Straße In den Ruthen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten haben.

§ 3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

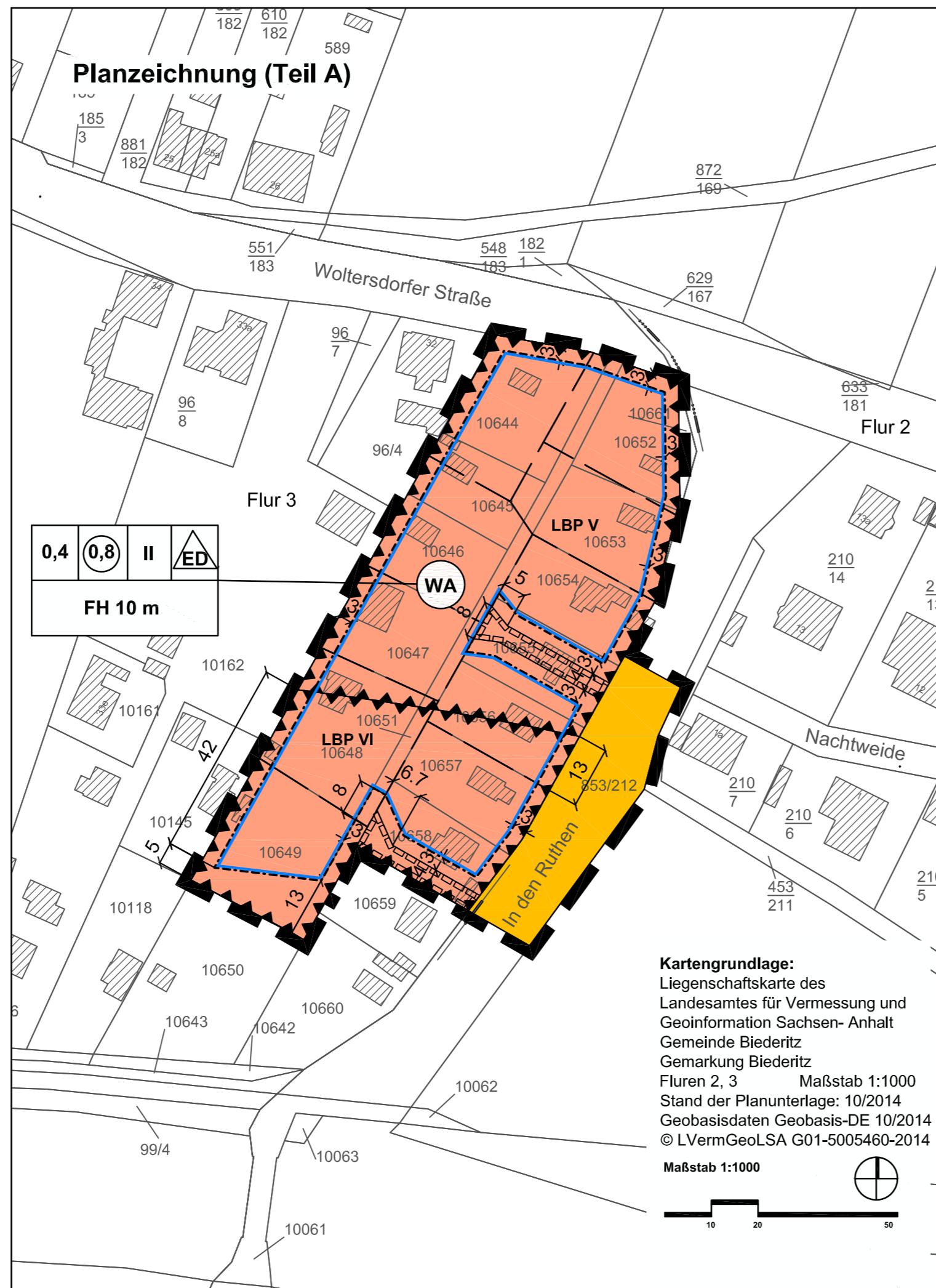
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

§ 4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass sich die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschkombination einzustellen hat. Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen haben die folgenden resultierenden Luftschalldämmungsmaße aufzuweisen:

Lärmpegelbereich V:	Aufenthaltsräume in Wohnungen	45 dB
	Büroräume und ähnliches	40 dB
Lärmpegelbereich VI:	Aufenthaltsräume in Wohnungen	50 dB
	Büroräume und ähnliches	45 dB.

Der Nachweis der Einhaltung ist für Neubauten im bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren zu erbringen.



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)

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 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)

ED nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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



5. Sonstige Planzeichen

--- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LBP VI Lärmpegelbereich (röm. Zahlenangabe als Beispiel)

--- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

--- vorgesehene Grundstücksaufteilung

Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 40/2017 "In den Ruthen"

Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 14.12.2017 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40/2017 "In den Ruthen", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hinweise:

- Die Straße In den Ruthen wird durch die Entsorgungsfahrzeuge für Abfall- bzw. Recyclingstoffe nicht angefahren. Die Reststoffbehälter sind am Abfuhrtage auf dem im öffentlichen Straßenraum an der Woltersdorfer Straße befindlichen Bereitstellungsplatz bereitzustellen.
- Im Plangebiet werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Straßen- und Schienenverkehr tags- und nachts überschritten. Die zu erwartenden Beurteilungspegel sind den Anlagen 2 und 3 des Schalltechnischen Gutachtens (Eco akustik vom 21.08.2017) zu entnehmen. Auf diese Überschreitungen wird hingewiesen.

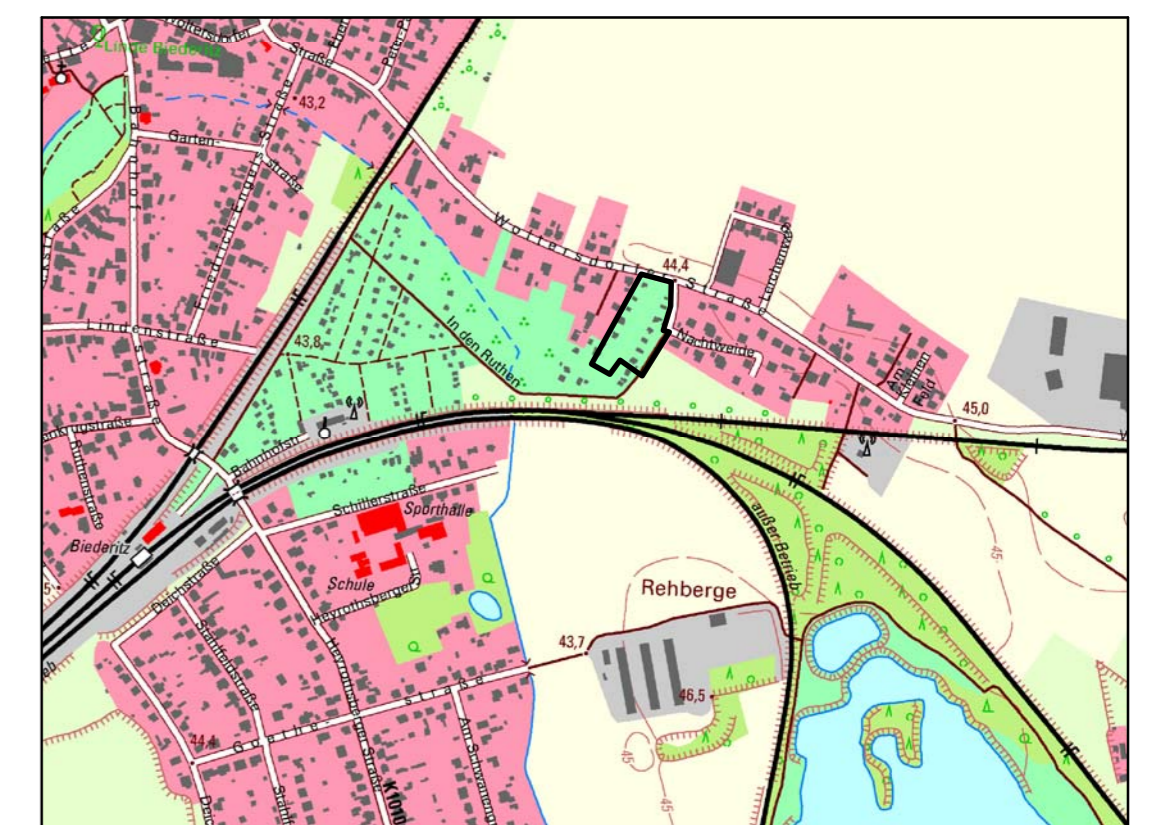


Gemeinde Biederitz
Landkreis Jerichower Land

Bauleitplanung der Gemeinde Biederitz

Bebauungsplan Nr. 40/2017 "In den Ruthen" in der Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB
Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:1000



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

Lage im Raum
TK10/ 10/2012 © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6007867/2011

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40/2017 "In den Ruthen" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2017 bekanntgemacht am 31.05.2017</p> <p>Biederitz, den 15.12.2017</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet.</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 14.12.2017</p> <p>gez. J. Funke Planverfasser</p> <p>L.S.</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 20.04.2017</p> <p>Biederitz, den 15.12.2017</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>vom 12.06.2017 bis 12.07.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 31.05.2017 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Biederitz, den 15.12.2017</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, er wurde erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>vom 09.10.2017 bis 10.11.2017 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 29.09.2017 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Biederitz, den 15.12.2017</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>
<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am 14.12.2017</p> <p>Biederitz, den 15.12.2017</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Biederitz, den 15.12.2017</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 31.01.2018 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Biederitz, den 01.02.2018</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p> <p>L.S.</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>	<p>Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift des Planes wird hiermit beglaubigt.</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Im Auftrage</p>