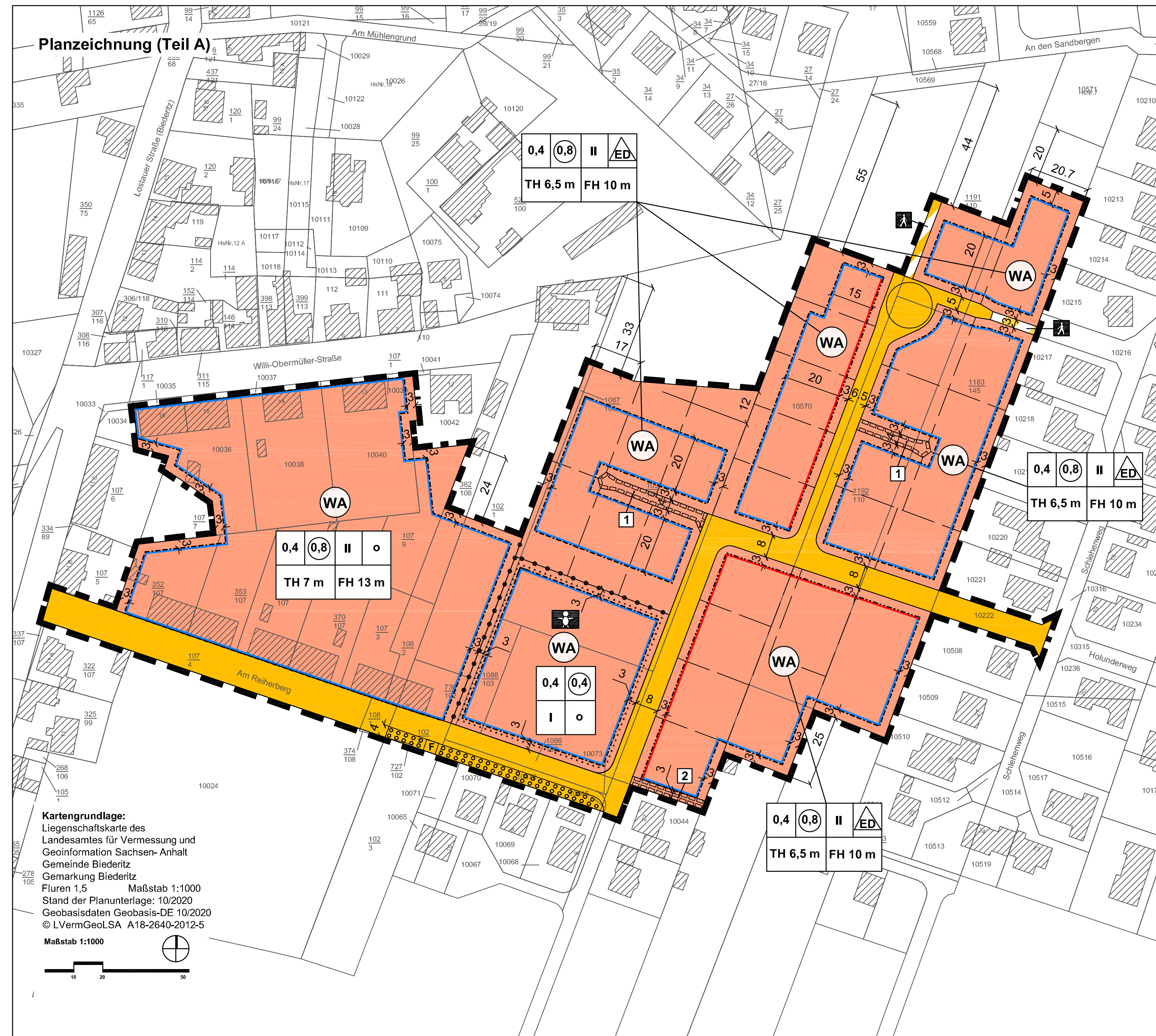


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird für die durch die Willi-Obermüller- Straße und die Straße Am Reiherberg erschlossenen Grundstücke die mittlere Höhe der Oberfläche der Straße im an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt, gemessen an der dem Grundstück zugewandten Straßenbegrenzung, festgesetzt. Für die sonstigen Grundstücke gilt eine Bezugshöhe von 46,5 m ü.NHN.
- (3) In den allgemeinen Wohngebieten, in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, 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 zu den öffentlichen Straßen an der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 3 Meter und an anderen Seiten einen Abstand von mindestens 1 Meter einzuhalten haben.
- (2) Von den Bindungswirkungen der Baulinie sind Hinterliegergrundstücke ausgenommen.
- § 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, in denen nur eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist, je Einzelhaus oder Doppelhaus (beide Hälften zusammen) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 4 Bindungen für die Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Soweit Bäume auf dem Grundstück vorhanden sind und erhalten werden, sind diese auf die vorstehende Anpflanzverpflichtung anzurechnen.
- § 5 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung Teil A mit [1] bezeichneten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke, die über keinen Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen verfügen und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind. Die mit [2] bezeichneten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- § 6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine Beseitigung der im Plangebiet vorhandenen Habitate von Sandbienen nur im Zeitraum zwischen Mai und Juni zulässig ist. Hierfür sind spätestens im März in der Nähe der zu beseitigenden Standorte Ersatzhabitate an dauerhaft besonnten Stellen zu schaffen, indem eine spatentiefe Grube ausgehoben und mit gebrauchtem Sand gefüllt wird. Der aufzulassende Platz ist ab März zu beschatten ggf. auch zu befeuchten.
 Hinweis: Die Beseitigung bedarf der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Planzeichnung (Teil A)



Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Biederitz
 Gemarkung Biederitz
 Fluren 1,5
 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlage: 10/2020
 Geobasisdaten Geobasis-DE 10/2020
 © LVermGeoLSA A18-2640-2012-5
Maßstab 1:1000

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) (Zahlenhöhe als Beispiel)
 - 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (Zahlenhöhe als Beispiel)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Zahlenhöhe als Beispiel)
 - TH 6,5 m** Traufhöhe von Gebäuden als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (Zahlenhöhe als Beispiel)
 - FH 13 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen (Zahlenhöhe als Beispiel)
2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf als Überlagerung zur Baugebietsfestsetzung
 - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche öffentlich
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in dem in § 5 der textlichen Festsetzungen bestimmten Umfang zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung in Baugebieten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorgesehene Grundstücksaufteilung
 - F Feuerlöschbrunnen

Hinweise:

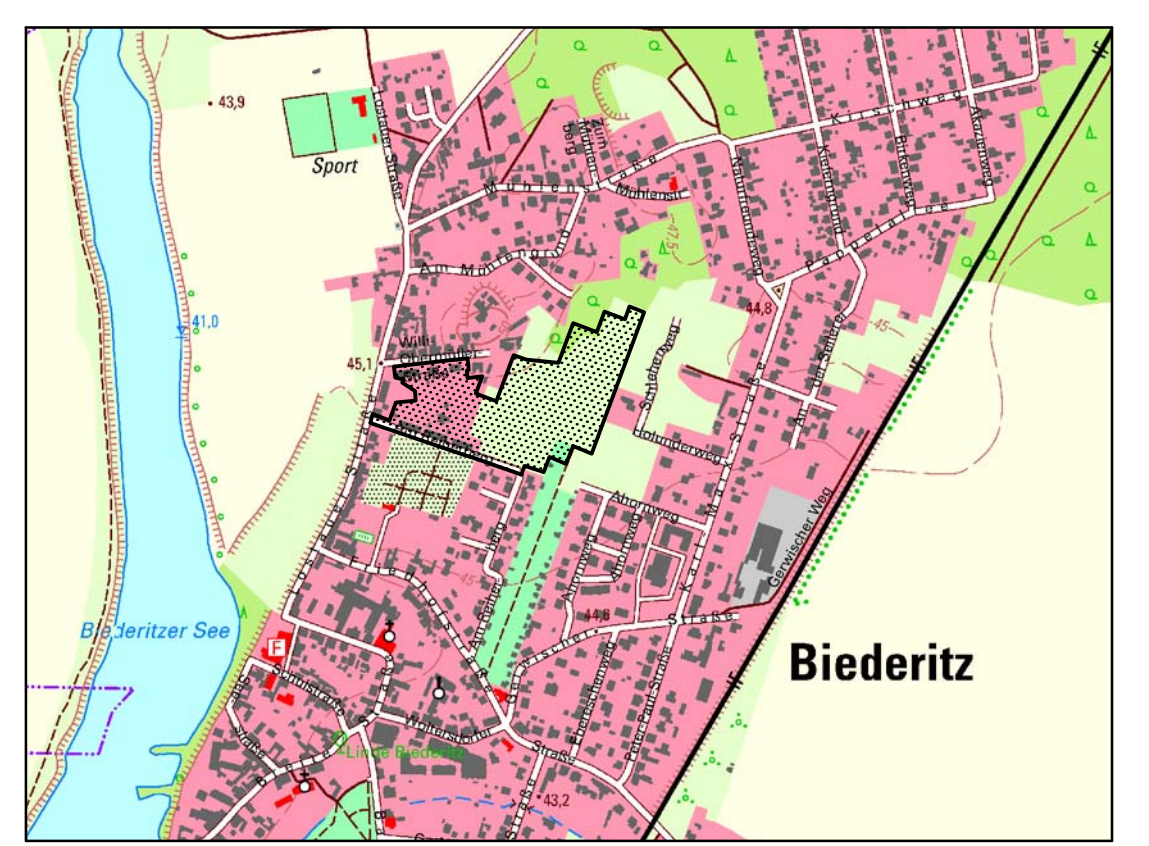
- Der Bebauungsplan überplant Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 27 "Alte Gärtnerei" im Bereich des Flurstücks 10222 und Nr. 11 "Nördlich Friedhofs- weg" im Bereich der Straße Am Reiherberg. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne treten mit Wirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes in den überplanten Teilbereichen außer Kraft.
- Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, die im Falle eines Extremhochwassers (HQ 200), d.h. durch Überströmen und bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden. Für diese sind nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten erstellt und im Internet eingestellt worden. Auf das bestehende Hochwasserrisiko wird hingewiesen.
- Bereits bebaute Teile der Flurstücke 10036 und 352/107 befinden sich innerhalb des 50 Meter Abstandsstreifens vom Hochwasserdeich an der Lostauer Straße in dem die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen unzulässig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen auf diesen Flächen einer Befreiung gemäß § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA bedarf.
- Die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, werden durch die Entsorgungsfahrzeuge für Abfall- bzw. Recyclingstoffe nicht angefahren. Die Reststoffbehälter sind am Abfuhrtage auf dem Gehweg im öffentlichen Straßenraum der angrenzenden Straße bereitzustellen.
- Gemäß § 39 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehözen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Dies trifft auch auf den Baumbestand des Plangebietes zu.
- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich im Bereich des Plangebietes ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal. Es handelt sich um Einzelfunde der römischen Kaiserzeit bis Völkerwanderungszeit und des Mittelalters. Auf die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht für alle Erdarbeiten gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.



Gemeinde Biederitz
 Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 52 / 2021 "Reiherberg" in der Ortschaft Biederitz
 im Verfahren nach § 13a BauGB

Abtschrift der Urschrift
 Maßstab: 1:1.000



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

Lage im Raum
 TK10/ 10/2015 © LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A18-2640-2012-5

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 / 2021 "Reiherberg" in der Ortschaft Biederitz im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2021 bekanntgemacht am 29.10.2021</p> <p>Biederitz, den 21.06.2022</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendsr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 20.06.2022</p> <p>gez. J. Funke Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 21.10.2021</p> <p>Biederitz, den 21.06.2022</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 29.10.2021 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Biederitz, den 21.06.2022</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p>	<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am 16.06.2022</p> <p>Biederitz, den 21.06.2022</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 16.06.2022 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 / 2021 "Reiherberg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Biederitz, den 21.06.2022</p> <p>gez. Gericke Der Bürgermeister</p>	<p>Inkraftgetreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 28.10.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Biederitz, den 02.11.2022</p> <p>gez. Gericke 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>
---	---	--	---	--	---	---	---