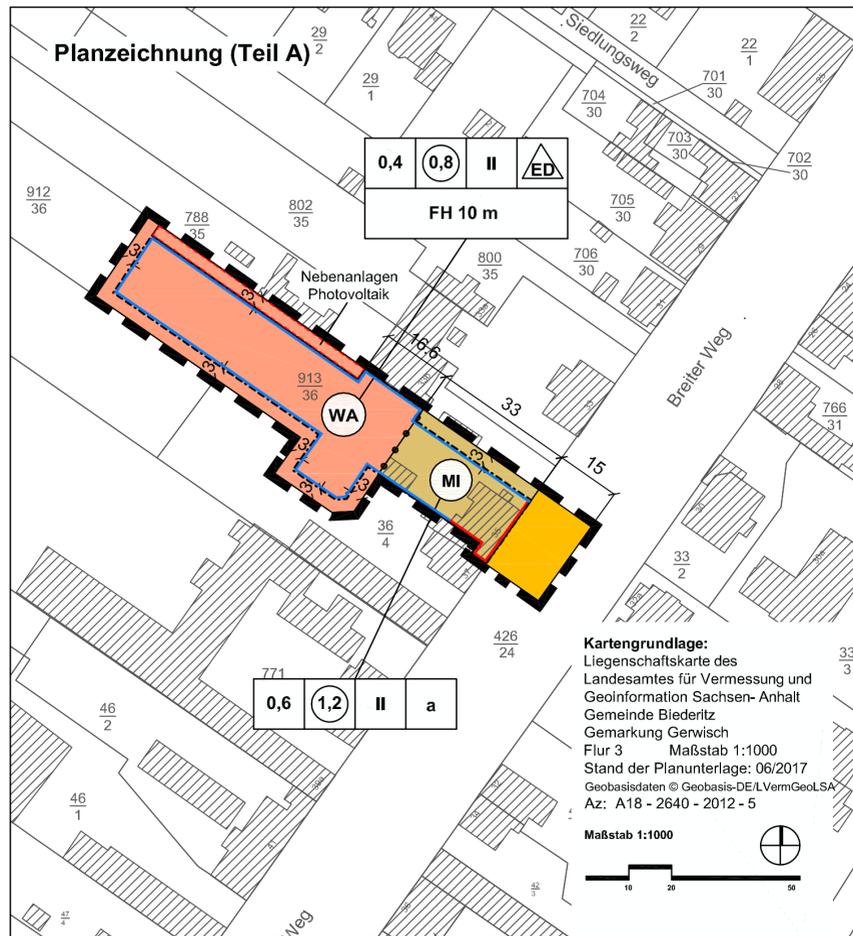


Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 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) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten Vergnügungsstätten unzulässig sind.
 (3) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe des Breiten Weges gemessen an der Grenze zum Mischgebiet festgesetzt.
 (4) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie an die Nachbargrenze anzubauen sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- § 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 allgemeinen Wohngebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Kennzeichnung

Das Plangebiet befindet sich im entsprechend § 76 Abs.1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe. Für die Errichtung baulicher Anlagen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs.5 WHG erforderlich. Gemäß den Hochwasserrisikokarten des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich das Plangebiet insgesamt in einem Gebiet in dem ein Hochwasserrisiko mit geringer Wahrscheinlichkeit (Ho200) besteht. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.



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)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 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 gemäß § 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen

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

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen - Photovoltaik
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch

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 24.03.2022 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

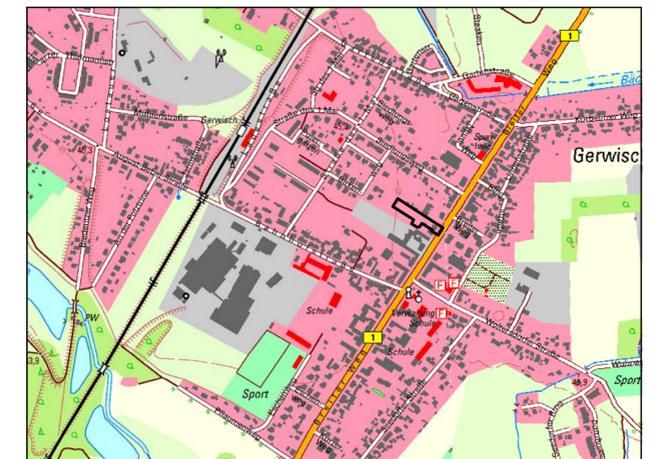


Gemeinde Biederitz
 Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 13a 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
 TK 10 © Geobasis-DE/LVermGeol.SA
 Az: A18 - 2640 - 2012 - 5

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 18 "Breiter Weg 35" in der Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen</p> <hr/> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.2021 bekanntgemacht am 29.10.2021</p> <p>Biederitz, den 25.03.2022</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <hr/> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstraße 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 25.03.2022</p> <p>gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <hr/> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 21.10.2021</p> <p>Biederitz, den 25.03.2022</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <hr/> <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 25.03.2022</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</p> <hr/> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am 24.03.2022</p> <p>Biederitz, den 25.03.2022</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <hr/> <p>Biederitz, den 25.03.2022</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <hr/> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 31.03.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Biederitz, den 04.04.2022</p> <p>gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Planerhaltung § 215 BauGB</p> <hr/> <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>		