

Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)

- 1. Planzeichenfestsetzung**
1. Art des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2. Maß des baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 6. Sonstige Planzeichen**

Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Neufassung des BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1921) in der zuletzt geänderten Fassung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06. 2021 werden in Ergänzung der nebenstehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, das Wohnen dienend, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Platzeintrag von Grundflächenzahl sowie maximale Traufhöhe festgesetzt.

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Wohn- und Außenhaltungsräume in den Geschossebenen oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse unzulässig.

(3) Die Festsetzung der Firsthöhe bezieht sich auf den Schwerpunkt der im Plan abgebildeten Erschließungsstraße. Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die absolute Höhe von 45,30 m (DHN2016/NN, HS 17) festgesetzt.

§3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

(1) Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.

(2) V1 - Erhalt von Habitatbäumen
Das Untersuchungsgebiet verfügt über einen Habitatbaum mit einer Höhlung die als potenzielle Brut- und Ruhestätte für Vögel und Fledermäuse dienen kann. Vor Beginn der Bauphase muss dieser Baum, sowie die weiteren Bäume im Geltungsbereich auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Quartiere) und eine aktive Nutzung dahingehend untersucht werden. Sind Fällungen von Habitatbäumen für die Durchführung des Bauvorhabens unbedingt erforderlich, muss eine Ausnahmegenehmigung eingeholt werden. Fällungen sind ausschließlich außerhalb der Brutperiode (Nutzungszeit als Sommerquater (zwischen 1. Oktober und 28. Februar p.a.) vorzunehmen.

(3) V2 - Verlegung der Baulinien außerhalb der Brutzonen von Vögeln
Zur Vermeidung von Totungstunten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und zur Vermeidung von Zerstörungsbefunden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist die Baulinie außerhalb der Brutzonen (nicht im Zeitraum 01.03.-30.09.) von Vögeln zu realisieren. Bauvorbereitende Maßnahmen (u. a. Rodungsarbeiten) und alle Baumaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. - 28.02.02 eines Jahres bzw. des Folgejahres zulässig.
Kann nicht sichergestellt werden, dass während der Brutzonen eine Baulinienunterbrechung, so sollte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung stattfinden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begleitung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Baulinienverlegung erfolgt und danach unter der Voraussetzung der Nichtbetretung von europarechtlich geschützten Brutvögeln alle 14 - 20 Tage neue Kontrollen stattfinden. Der Fachgutachter wird je Termin Bericht erstellen bzw. sich bei positiven Befund unmittelbar mit der zuständigen Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen. In dem Streifen zwischen der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10047 und dem Ende der Anwohnerstraße sind ausschließlich eingeschossige Bebauungen möglich.

§4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) In dem Streifen zwischen der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 10047 und der nordöstlichen Flurstücksgrenze sind ausschließlich eingeschossige Bebauungen möglich.

(2) Hinter den Südostfassaden der Gebäude im südosten sind ausschließlich Räume anzuordnen, die nach DIN 4109-1:2019-01, Nummer 3.16, nicht schutzbedürftig sind.

(3) In den Südwestfassade und Nordostfassade der Gebäude im südosten des Flurstücks 10047 ist der Einbau von offenbaren Fenstern in Fassaden vor schutzbedürftigen Räumen unzulässig.

(4) Das allgemeine Wohngebiet befindet sich zu überwiegender Teil innerhalb der Lärmpegelbereiche LPB II. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszurichten, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ein erforderliches resultierendes Schalleinstreummaß von $R_{w, res} = 30$ dB erfüllt. Dies gilt auch für Dach-Deckenkonstruktionen über schutzbedürftigen Räumen.

(5) Für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1:2019-01, Nummer 3.16, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind Schallschirm, Kletterturm und für schutzbedürftige Räume mit Säurestoff verträglichem Energiequellen (Kamin) ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in die Fenster oder die Fassaden zu konzipieren.

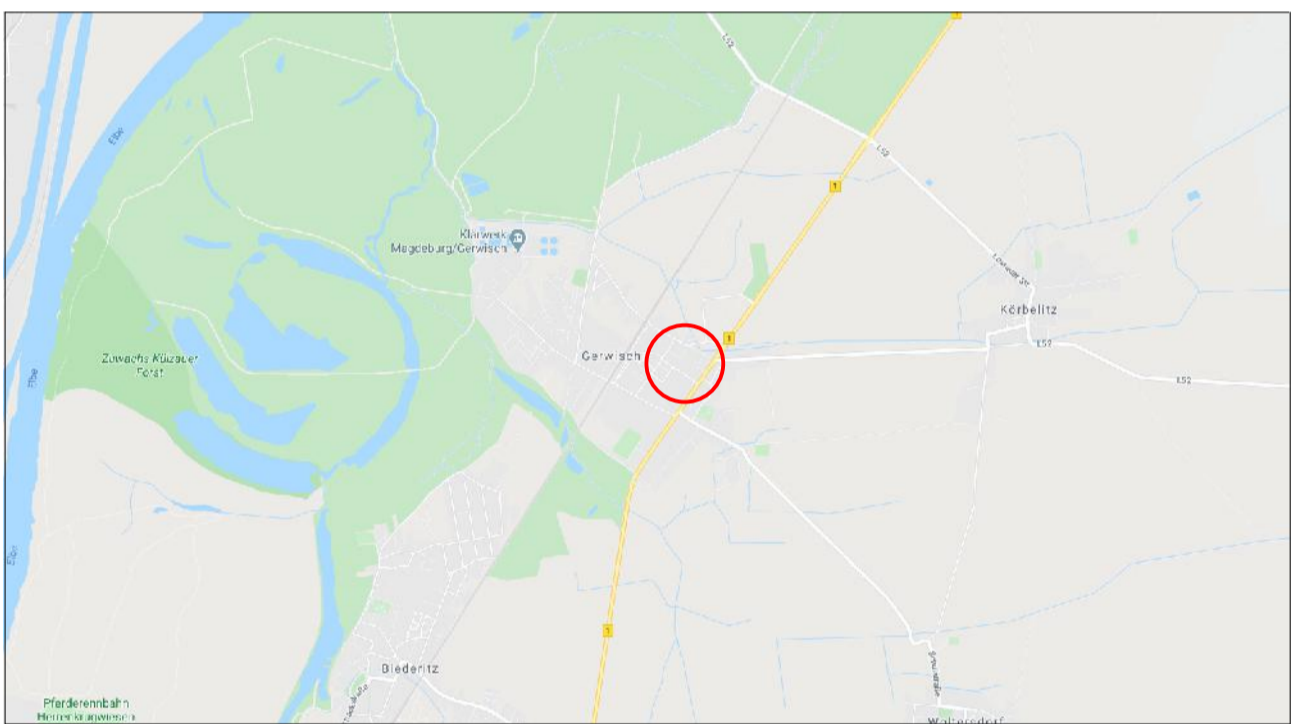
(6) Für die Bemessung von Decken unter nicht ausgebauten Dachräumen ist DIN 4109-1:2019-01, Abschnitt 7.2 zu beachten.

(7) Im Lärmpegelbereich LPB III und IV sind ausschließlich Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Hinweise:

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich im Überschwemmungsgebiet Ebe 2, welches nach § 99 Abs. 1 S. 3 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) als festgesetzt gilt. Die besonderen Schutzvorschriften des § 73 WHG sind zu beachten und einzuhalten. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Wasserbehörde. Bei dem überlegelten Überschwemmungsgebiet nach altem Recht handelt es sich um eine formale Festsetzung, für die seit der Errichtung des Sleinneubaus Sleinneubaus in ein tatsächliches Erdbeben hat. Da aus vorstehendem Grund einem Antrag auf Ausnahme hinreichende Erfolgsaussichten eingeräumt werden, ist der Bebauungsplan umsetzbar.

(2) Er wird weiterhin auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmal bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden.



Gemeinde Biederitz OT Gerwisch

Satzung zum Bebauungsplanes Nr. 17
für das Gebiet "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten"
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
Abschrift der Urschrift

Stand: Mai 2022

M 1:500

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 22.12.2020 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 30.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Beteiligung Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Übereinstimmungsvermerk
Die verwendete Planungserläuterung enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weißt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Gerwisch Flur: 3 Juli 2020

Vervielfältigungserlaubnis erteilt: LVermGeo 14.07.2020

Aktenzeichen: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020, B22-5005770-20

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Biederitz hat in seiner Sitzung am 18.11.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten" und die Begründung haben vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Biederitz hat den Bebauungsplanes "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.06.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung beiliegend.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Rechtsgrundlage
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage:
* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 874) und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902) m. W. v. 23. 06.2021
* auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)
* und der Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) aufgestellt.

L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.12.2021 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 17 für das Vorhaben "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten" in Biederitz bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausfertigt.

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Jerichower Land am 30.09.2022 (16. Jahrgang, Nr.: 19) ortsüblich bekannt gemacht wurden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1, Satz 1, Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 30.09.2022 in Kraft getreten.

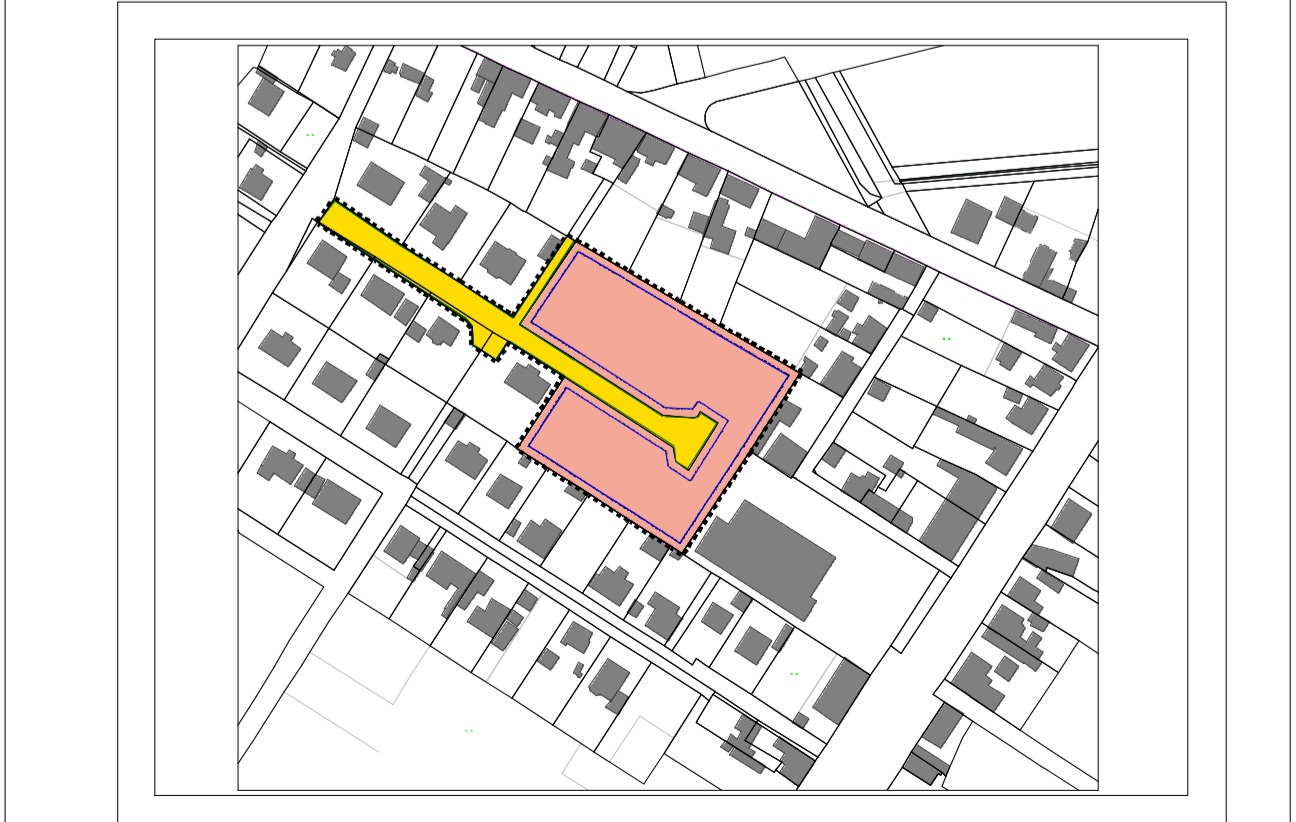
Biederitz, den 04.10.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Präambel
Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 17 "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten" Ortschaft Gerwisch

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz vom 16.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "Erweiterung Wohnbaufläche Siedlungsweg - Schröders Garten" in Biederitz bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1:500 mit zeichnerischer Festsetzung Teil B - Textliche Festsetzung der §§ 1-4

Biederitz, den 19.09.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister



Planverfasser:
Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Nelle-Born-Str. 1, 39116 Magdeburg
tel. 0391/63609136 / fax. 0391/6224922
mail. a.lange@lange-juerries.de