

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

- Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO wird festgesetzt, dass das Sondergebiet Beherbergung der Unterbringung eines Beherbergungs- und Tagungsbetriebes dient. Zulässig sind Beherbergungsbetriebe einschließlich Tagungs- und Seminarbetrieb, Veranstaltungsräume, Schank- und Speisewirtschaften sowie zugehörige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.
- Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 48 m ü. NHN (dies entspricht ca. der Höhe der Geländeoberfläche) festgesetzt.

§ 2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

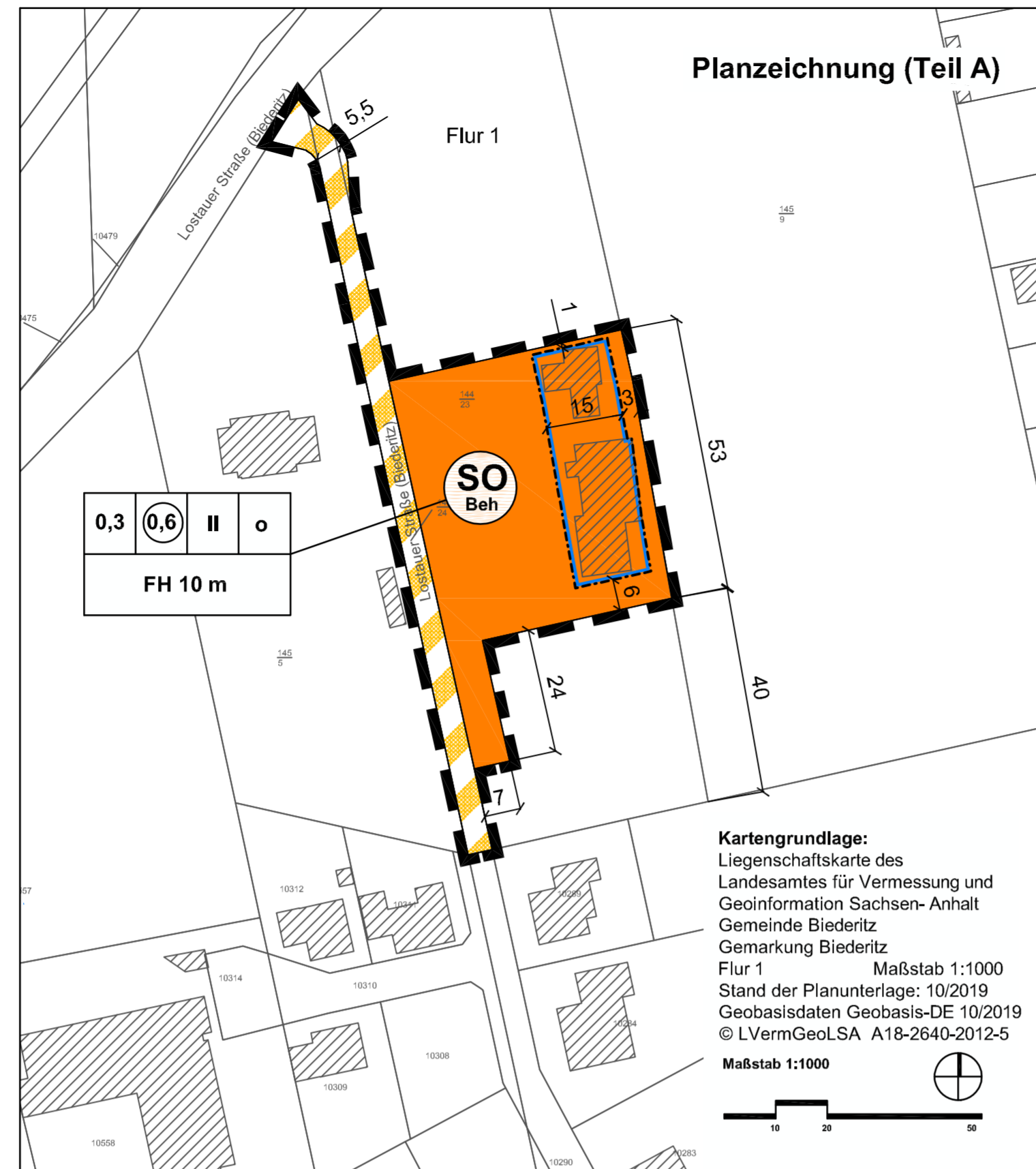
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die im Sondergebiet vorhandenen Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 30 cm zu erhalten sind. Eine Entnahme von Einzelgehölzen ist zulässig, wenn ein Ersatz durch Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes geschaffen wird.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plangebiet zulässigen Stellplätze nur wassergebunden befestigt werden dürfen und mit Rasen zu begrünen sind.

Maßnahmen des Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG

- Soweit im Plangebiet vorhandene Einzelgehölze entnommen werden, sind diese zuvor artenschutzfachlich auf Brutvögel und Fledermausquartiere zu untersuchen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren.
- Vor Abriss der Ruine des Heizhauses ist diese auf Fledermausquartiere und gebäudebewohnende Brutvögel zu untersuchen. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Sondergebiet für Beherbergungsbetriebe (§ 11 BauNVO)

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

- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,6)** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gemäß § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung nicht öffentliche Zuwegung zu den Flurstücken 144/23 und 145/5 der Flur 1, Gemarkung Biederitz, Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit

- sonstige Planzeichen

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

Hinweise

- Gemäß § 39 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Dies trifft auch auf den Baumbestand des Plangebietes zu.
- Das Plangebiet gehört zu einer archäologischen Verdachtsfläche, die als archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr.4 DenkmSchG LSA einzustufen ist. Erdenbergende Maßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmals. Daher muss gewährleistet sein, dass das Kulturdenkmal durch eine fachgerechte Dokumentation (Sekundärerhaltung) der Nachwelt erhalten bleibt. Es ist rechtzeitig vor Beginn jeglicher erdenbergender Arbeiten ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

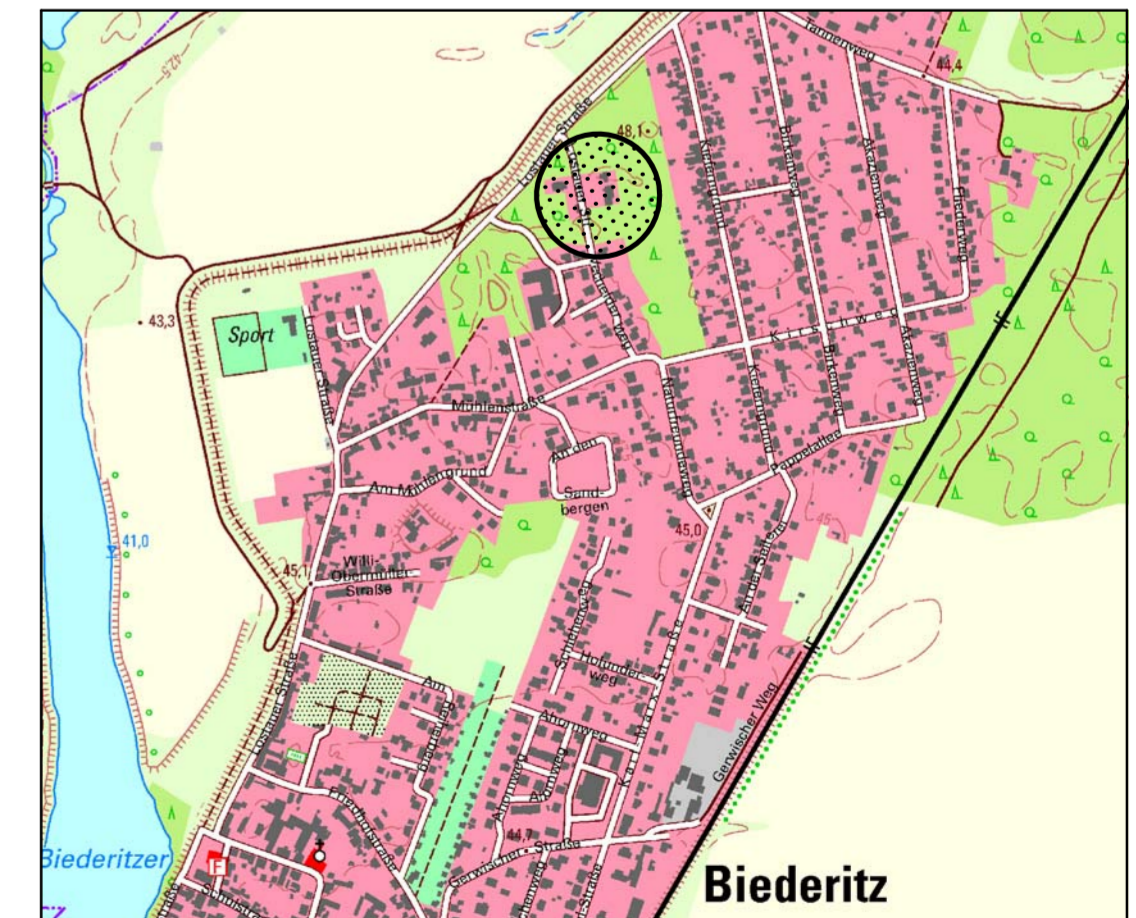


Gemeinde Biederitz
Landkreis Jerichower Land

Bebauungsplan Nr. 58/2024 "Naturfreundehaus" in der Ortschaft Biederitz

Entwurf August 2024

Maßstab 1 : 1000



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

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

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58/2024 "Naturfreundehaus" in der Ortschaft Biederitz beschlossen</p> <hr/> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2024 bekanntgemacht am 28.06.2024</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <hr/> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den</p> <p>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 26.09.2024</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <hr/> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen</p> <hr/> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 58 / 2024 "Naturfreundehaus", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <hr/> <p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Biederitz, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <hr/> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Biederitz, den</p> <p>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>		