

Planteil A

Planzeichnung M 1:500



Kartengrundlage: Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Maßstab: 1:500
 Stand (Aktualisierung): 02/2018
 Höhenbezug: ...
 Gemeinde: Biederitz
 Gemarkung: Gerwisch
 Flur: 3
 Geobasisdaten GeoBasis-DE / LVermGeo.LSA
 Adressen: 8224002014-2018-6

Planzeichenerklärung

(nach § 2 (4) und (5), 2. Halbsatz PlanzV)

Planzeichenfestsetzung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - TH 3,00 m** Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH 8,00 m** Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** Baugrenze
 - e** offene Bauweise
 - e** Einzelhäuser
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - p** Private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 5 (2) 2b und 4; § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
 - Abfall
 - Elektrizität
 - Abwasser
 - Wasser
 - Umgrünung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Flurstückes §/25 und mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Grünstreifen an Grundstücksgrenzen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - geplante Parzellierungsgrenze
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Flurstücksnummern
 - vorhandene Gebäude

Planteil B

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet“ in der Gemeinde Biederitz, OT Gerwisch

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

- §1 Der Geltungsbereich
 (1) Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage des Ortes Gerwisch. In Richtung Osten verläuft in ca. 120m Entfernung die Bahnstraße, die von Biederitz nach Möser führt.
 (2) Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 6/25 und 6/14 der Flur 3 in der Gemarkung Gerwisch.

§2 Planungsrechtliche Vorgaben
 (1) Der Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet“ (nach BauGB 13a) wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Geltungsbereich ist dort „W“ (Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)) festgesetzt.
 Eine Konkretisierung im Bebauungsplan auf „WA“ (Allgemeines Wohnen) entspricht der Übllichkeit. Das „Allgemeine Wohngebiet“ lässt grundsätzlich auch Nutzungen zu, die den vorwiegenden Zweck „Wohnen“ nicht beeinträchtigen. Die möglichen Ausnahmen nach BauNVO §4(3) werden den Geltungsbereich aufgrund seiner Größe dominieren und sollen deshalb nicht zugelassen werden.

§3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung
 (1) Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) (BauNVO §4)
 (2) Maß der baulichen Nutzung:
 a) Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
 b) Traufhöhe: max. 3m, Bezug ist die Oberkante des natürlichen Geländes
 c) Vollgeschosse: 2
 d) Firsthöhe: max. 8m, Bezug ist die Oberkante des natürlichen Geländes
 e) Einzelhäuser
 (3) Bauweise: offen
 Die baurechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.
 (4) Baugrenzen (gem. §23 Abs.3 BauNVO) entsprechend Planeintrag.
 (5) Die möglichen Ausnahmen nach BauNVO §4(3) sind ausgeschlossen.

§4 Erschließung
 (1) Die verkehrliche und technische Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über das Flurstück 6/14, das direkt an die August-Bebel-Straße grenzt.
 (2) Die technische Erschließung im Geltungsbereich (bspw. hinsichtlich der üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen) ist bei der Realisierung von baulichen oder sonstigen Vorhaben mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
 (3) Der Standort für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Entleerungstag wird festgesetzt.

§5 Schutzobjekte
 (1) Vorgaben zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft sind bei der Vorhaben-Realisierung grundsätzlich zu beachten.

Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet“

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 21.06.2018 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a, OT Gerwisch - Wohngebiet“ südlich des Alten Bahndammes in der Ortschaft Gerwisch, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung M 1:500 mit Zeichenerklärung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen erlassen.

Gemeinde Biederitz



1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 B-Plan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
 "Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet"
 Gemeinde Biederitz, Ortsteil Gerwisch

Stand: August 2018

M 1 : 500



Planverfasser:
 Architektin G. Pflaumbaum, Barleben und Hartmann Vermessungen, Magdeburg
 Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt M 1:1000
 Stand: 02/2018
 Geobasisdaten c GeoBasis-DE / LVerm Geo.LSA.2017/18-2640-2012-5

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 „Gartengrundstück August-Bebel-Straße 11a OT Gerwisch - Wohngebiet“ in der Ortschaft Gerwisch im Verfahren nach § 15a BauGB beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2018 bekanntgemacht. Biederitz, den 17.08.2018 gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet. von Architektin G. Pflaumbaum, Barleben und Hartmann Vermessungen, Magdeburg. Barleben, den 10.08.2018 gez. Pflaumbaum Architektin G. Pflaumbaum	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß §3 Abs. 2 BauGB am 19.04.2018. Biederitz, den 17.08.2018 gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister	Den Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt vom 07.05.2018 bis 07.06.2018 gemäß §3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 27.04.2018 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Biederitz, den 17.08.2018 gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister	Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. vom Gemeinderat der Gemeinde Biederitz gemäß §10 BauGB am ...21.06.2018..... Biederitz, den 17.08.2018 gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Biederitz, den 17.08.2018 gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Biederitz, den 03.09.2018 gez. Gericke L.S. Der Bürgermeister
Planerhaltung §215 BauGB Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Biederitz, den Der Bürgermeister						