



Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021 und der BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123), in der zuletzt geänderten Fassung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021 werden in Ergänzung der neben stehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

- §1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- §2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
 - Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird eine Höhe von 45 m ü. NNH (dies entspricht ca. der Dachschnittshöhe der Fahrbahnkant auf der gesamten Länge des an die Woltersdorfer Straße angrenzenden B-Planes) 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
- Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen. Geeignete Maßnahmen zum Auffangen von Regenwasser (Zisternen o. ä.) sind zu ergreifen.
- §4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Aufgrund der ermittelten Lärmausbreitung durch Gewerbe- und Verkehrslärm des untersuchten geplanten Bebauungsplangebietes sind folgende Festsetzungen aus schallschutztechnischer Sicht erforderlich:
- Die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit sich westlich anschließender Lärmschutzwand gem. Planzeichnung mit einer Höhe von h = 4 m über Grund innerhalb der dafür vorgesehenen Vorhalteleiste ist zwingend erforderlich.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ sind gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen.
 - Mögliche Wohnbebauungen in den Baufeldern der Flurstücke 638/193, 563/194, 566/195 Die der Woltersdorfer Straße und der Bahntasse Magdeburg-Gommern zugewandenen Fassaden befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs LPB IV, d.h. dass Süd-, West- und Ostfassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen gem. DIN 4109 einer möglichen Wohnbebauung mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 40 dB zu konzipieren sind.
- Die der Woltersdorfer Straße und den Bahngleisen abgewandten Fassade befinden sich im Lärmpegelbereich LPB III, d.h. dass Nordfassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen einer möglichen Wohnbebauung mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 35 dB zu konzipieren sind.
- Schlaf- und Kinderzimmer sind hinter den Fassaden anzuordnen, die den Verkehrslärmpegeln abgewandt sind. In den genannten Räumen ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.
- Es sind ausschließlich eingeschossige Wohnbebauungen zulässig.
- Mögliche Wohnbebauung im Baufeld des Flurstücks 637/193 Eine mögliche Wohnbebauung befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereichs LPB III, d.h. dass Süd-, Nord- und Ostfassaden vor schutzwürdigen Wohnräumen einer möglichen Wohnbebauung mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von erf. R_{w, res} = 35 dB zu konzipieren sind.
- In Schlaf- und Kinderzimmern ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern, z.B. durch Lüftungssysteme, zu sorgen. Das resultierende Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der jeweiligen Fassade darf sich dadurch nicht verschlechtern.
- Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß an der Westfassade darf um 5 dB gemindert werden (Fassade ist der Lärmquelle gegenüber abgewandt, s. DIN 4109-2:07-2016, Nummer 4.4.5.1).
- Es ist ausschließlich eine eingeschossige Wohnbebauung zulässig.

Hinweise:

- Vorsorglich wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Eingriffe in ein archaisches Kulturdenkmal gemäß § 14 (1+2) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmschG LSA) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen. Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde bzw. Befunde auftreten, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archaische und bauliche Befunde), sind diese nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA umgehend bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land unter der Telefon-Nr.: 03921/949-6341 oder -6300 anzuzeigen, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archaischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Das Plangebiet ist als Kampfmittelverfälschungsfläche eingestuft. 6 Wochen vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdgreifender Maßnahmen und 8 Wochen vor Verarbeiten muss Kontakt aufgenommen werden mit der Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehr.
- Sollten bei Erdarbeiten, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Altlasten vor Fremdstoffen, Ausfalligkeiten und/oder Geruch) festgemeldet werden, ist das Umweltamt des Landkreises von Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren. Treten diese Hinweise während der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind diese Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren.
- Die geplante Wohnbebauung grenzt unmittelbar an die intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Hier kann es jahreszeitlich bei Bewirtschaftungs- und Erntemaßnahmen zu Immissionsbeeinträchtigungen, wie Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen kommen.
- Es wird auf die südlich des Verfahrensgebietes verlaufende Bahnstrecke 6880 Biederitz-Altengrabow und die hiermit verbundenen Immissionen/Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Abriebe z. B. durch Bremsstäube etc. ...) hingewiesen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen und festzusetzen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Ständige Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sollten bahnanabgewandt eingepflanzt werden.

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

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

o Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

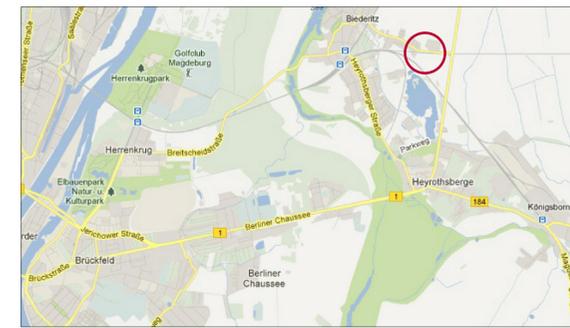
o,4 II 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
VPmÄ = VPmÄ

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

4. Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
o Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
o Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, IV >66-70 dB(A)
o Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, III >61-65 dB(A)
o Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109, II >56-60 dB(A)
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 6 BauNVO)



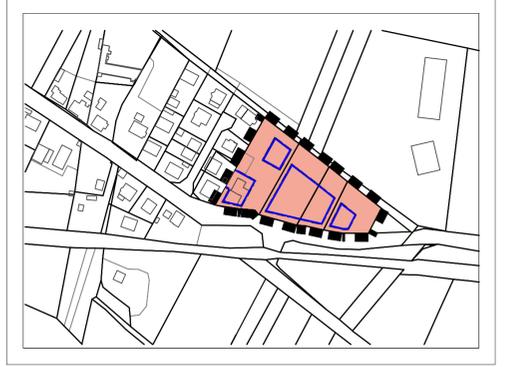
Gemeinde Biederitz



Satzung zum Bebauungsplan Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ in Biederitz, OT Biederitz im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) Abschrift der Urschrift

Stand: Oktober 2021

M 1:500



Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Straße 1, 39106 Magdeburg
Tel. 0391 63609136 / Fax. 03916224922
mail. a.lange@lange-juerries.de



Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung im Verfahren gemäß § 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ Gemeinde Biederitz, OT Biederitz beschlossen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 29.06.2018 im Amtsblatt Nr. 10.
Der Entwurf des Bebauungsplanes 42/2017 sowie die Begründung und das Schalltechnische Gutachten haben vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erneut zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 12.10.2020 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ in Biederitz bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausfertigt.

Biederitz, den 13.12.2021 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 08.08.2018 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs
Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2020 den Entwurf mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung sowie der Schalltechnischen Untersuchung bestätigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Plan ergänzt. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 30.07.2021 im Amtsblatt Nr. 27.
Der Entwurf mit der Ergänzung des B-Planes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ OT Biederitz einschließlich der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung haben vom 09.08.2021 bis 23.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

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

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo LSA) Gemarkung: Biederitz Flur: 2, Flurstück: 637/193

Stand der Planungsunterlage: Vervielfältigungserlaubnis erteilt: LVerGeo LSA durch: am: Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019/A18-2640-2012-5 Altzeichen:

Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung und Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ OT Biederitz -Allgemeines Wohngebiet- gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 29.11.2019 im Amtsblatt Nr. 28.

Biederitz, den 13.12.2021 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 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

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

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Rechtsgrundlage
Die Satzung wird auf der Grundlage
* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3319), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 19.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) aufgestellt.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Auslegung Entwurf
Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2020 den Entwurf mit der Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ Gemeinde Biederitz, bestehend aus der Planzeichnung und dem Entwurf der Begründung sowie der Schalltechnischen Untersuchung bestätigt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 31.07.2020 im Amtsblatt Nr. 12.
Der Entwurf mit der Ergänzung des B-Planes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ OT Biederitz einschließlich der Begründung und der schalltechnischen Untersuchung haben vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Biederitz hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ Gemeinde Biederitz, OT Biederitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen sowie die Begründung beiliegend.

Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan 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 Nr. 45 am 30.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 30.12.2021 in Kraft getreten.

Biederitz, den 04.01.2022 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister

Präambel
Satzung der Gemeinde Biederitz über den Bebauungsplan Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ Ortschaft Biederitz
Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung mit der letzten Änderung vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Biederitz vom 21.10.2021 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42/2017 „Woltersdorfer Straße 30“ in Biederitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Teil A - Planzeichnung Maßstab: 1:500 mit zeichnerischer Festsetzung Teil B - Text textliche Festsetzung der §§ 1-4
Biederitz, den 13.12.2021 L.S. gez. Gericke Der Bürgermeister