



Verkleidungen aus großflächigen oder / und glänzenden Materialien, wie zum Bsp.:

- Verkleidung mit Fliesen, Metall, Mosaik, Werkstein, Kunststoff, Mischbeton, Pappen, Asbestzement sind ebenfalls unzulässig.

Fassadenfarben sind nach der Erdfarbenkala (helle Farben) auszuwählen.

**3. Schaufenster**

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind vertikal zu gliedern und in stehenden Rechteckformaten auszubilden. Insgesamt ist eine harmonische Gestaltung unter Beachtung der Gebäudegröße und des Fensteranteils in der übrigen Fassade anzustreben.
- Schaufenster mit  $B > 2,5$  m sind durch Pfeiler mit  $B > 0,3$  m zu unterteilen.
- Abstand der Fenster von der seitlichen Gebäudekante  $> 0,5$  m.
- Die Verglasung ist mindestens  $0,1$  m hinter Vorderkante Leibung anzu bringen.
- Fensterrahmen mit metallisch glänzender Oberflächen sind nicht zulässig.
- Das ständige Überleben der Scheiben mit Werbeträgern ist nicht zulässig.

**4. Werbeanlagen**

- Anlagen zur Außenwerbung sind grundsätzlich nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen in der Höhe  $0,3$  m und in der horizontalen Ausdehnung  $2/3$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Diese Maßgabe gilt ebenfalls für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen.
- Grelles Licht und wechselnde Lichtfolgen sind für Werbeanlagen unzulässig.
- Buppen sind zu bevorzugen:
- Indirekt beleuchtete Schriftzüge und Zeichen
- aus Einzelbuchstaben bestehende Schriftzüge oder auch ausgeschnittene Einzelbuchstaben.

Überhalb des Brüstungsbereiches des Obergeschosses sind Werbeanlagen unzulässig. Grundsätzlich darf die Fassade durch die Werbeanlagen nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.

**5. Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen in Form von Heckensträckern mit einer Höhe von  $0,8$  m zulässig.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 11.11.1991 gebilligt.

*Gemeindeverwaltung Rückmarsdorf*  
 0-7101 Rückmarsdorf  
 Tel. Leipzig 475403

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.1991 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.11.1991 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.1991 bestätigt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung 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, sind an ..... in ..... (Zeitung/oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang -) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung 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 Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

**Gestaltungsetzungen**

**1. Dachgestaltung**

Satteldachausbildung:

Dachneigung zulässig ist eine Dachneigung von  $35 - 40^\circ$

Dachform: Satteldach (SD)

Dacheindeckung: Rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine

Dachflächenfenster: Die gesamte Breite ist zu begrenzen auf max. die Hälfte der Trauflänge. Einzelgröße der Fenster  $< 1,5$  m Lage parallel zur Traufe Abstand von Ursprung und First  $> 1,5$  m Neigung möglich

Dachgauben: Zulässig sind Satteldach- oder Schieppaggen. Die Breite einer einzelnen Gange darf das Maß  $1,2$  m nicht überschreiten. Die gesamte Breite der Dachgauben ist auf max. die Hälfte der Trauflänge zu begrenzen. Abstände: Traufe  $> 0,5$  m First  $> 1,0$  m Ursprung  $> 1,0$  m

Hürden mehrere Gängen auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszubilden und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Die Höhe der Einzelgaube darf  $1,0$  m, gemessen vom Dachanschnitt bis Anschnitt der Dachhaut nicht überschreiten.

Dacheinschnitt: Vor Ursprung ist ein Abstand von min.  $1,5$  m einzuhalten. Die Breite des Dacheinschnittes darf  $1/4$  der Trauflänge nicht überschreiten.

Flachdachausbildung: maximale Stiehhöhe  $5,20$  m über DKF Ernst Thälmann Str. Die Dachfläche ist mit Satteldachoberlichtern (senkrecht zur Thälmann Str.) die sich in der Fassade fortsetzen zu gliedern. Die Höhe der Konstruktion darf  $1,5$  m nicht überschreiten.

**2. Fassadengestaltung**

Außenwände sind vorrangig als Klinkerfassade auszubilden. Putzfasaden sind ebenfalls möglich. Die Außenwände parallel zur Thälmann Straße sind durch Anordnung von Gestaltungselementen die eine horizontale Gliederung der Fassade in Form von Vordachkonstruktionen die sich auf Stützen abstützen zu unterteilen. Die Gesamtlänge dieser Konstruktion darf  $2/3$  der Gesamtlänge nicht unterschreiten. Die Anordnung hat in oberen Wandmittel zu erfolgen. (gilt nur bei Flachdachausbildung) Die Verwendung von Holzkonstruktionen, in Form einer Pergola mit Begrünung ist ebenfalls möglich

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 11.11.1991 gebilligt.

*Gemeindeverwaltung Rückmarsdorf*  
 0-7101 Rückmarsdorf  
 Tel. Leipzig 475403

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ort, den 11.11.1991

Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

*Gemeindeverwaltung Rückmarsdorf*  
 0-7101 Rückmarsdorf  
 Tel. Leipzig 475403

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

9. (entfällt wenn keine Änderungen erfolgen)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 11 Abs. 2 BauGB) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung/oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder

Daher werde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

**Teil B Textfestsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

Höhenlage § 9 (1,2) BauGB / § 10 BauNVO

Erdgeschoss: DKF Erdgeschoss  $< 1,2$  m über DK E.-Thälmann Str.

Firsthöhe: Satteldach  $< 10,0$  m über DK E.-Thälmann Str.

Traufhöhe: max  $4,50$  m über DK E.-Thälmann Str.

Variante Flachdach: maximale Stiehhöhe  $5,2$  m. Die Dachfläche ist als durchgehendes Satteldachoberlichtern, die sich in der Fassade fortsetzen zu gliedern.

Kellergeschoss § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Eine Unterteilung ist möglich. Dazu erforderliche Rampen oder Treppen dürfen ab  $4,5$  m von der Grundstücksgrenze beginnen.

Firstlage § 9 (1) BauGB (nur bei Satteldachausbildung): Die Hauptrichtung des Firstes ist parallel zur Thälmann Str. zu legen.

Grundstücksgröße § 9 (1) Nr. 3 BauGB: In dem Abstand von  $6$  m von der neu festgesetzten Grundstücksgrenze ist Bebauung möglich. Die Grundstücksgrenze beträgt ca.  $85$  m. An der Südseite ist ein  $15$  m breiter nicht bebaubarer Streifen freizubehalten.

Besondere Festlegung: 1. Die noch nicht betriebereitete Trafostation, ist abzubrechen und in der neuen Bebauung zu integrieren. Weitere Absprachen, sind mit der Energieversorgung zu führen. 2. Bei Lärmbelastung, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. (Nachbarschaftsbebauung)

Besondere Nutzung § 9 (1) Nr. 9 BauGB: In der Trassierung des neu anzulegenden Fußweges erfolgt die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Die Verbreiterung des vorh. Straßenbelages in der Thälmann Str. von ca.  $5$  m auf  $6$  m und die Anordnung eines Fußweges von je  $2,5$  m Breite ist erforderlich.

Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB: siehe 6. Anstrich

Abfallentsorgung § 9 (1) Nr. 14 BauGB: Die Stellflächen für die Abfallentsorgung sind niveaugleich zur Straße, innerhalb der Grundstücksgrenzen zu integrieren.

Ruhender Verkehr § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Stellflächen des ruhenden Verkehrs sind in die Grundstücke einzubinden und zu begrünen.

**Teil A Planzeichnung**

Zeichenerklärung:

1. Grenzen und Abgrenzungen

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- ▨ Bestand

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

- GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- MA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- HI Mischgebiet § 6 BauNVO

Anzahl der Vollgeschosse

- z.B. II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. III zwingend
- z.B. III/V Höchst- und Mindestgrenze
- GRZ Grundflächenzahl §§ 17 + 19 BauNVO
- GFZ Geschosflächenzahl §§ 20 BauNVO

3. Bauweise § 9 (2) BauNVO

- EH nur Einzelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser zulässig
- RH nur Hausgruppen zulässig
- O offene Bauweise
- G geschlossene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (2) BauGB

- überbaubare Fläche
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Baulinie
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Mäßen baulicher Nutzungen
- Grenze zwischen Nutzungsgarten

Satzung über einen Bebauungsplan

Satzung der Gemeinde Rückmarsdorf über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet südlich der Ernst Thälmann Str. zwischen Bahnhofstr. im Osten auf einer Länge von ca.  $85$  m in westlicher Richtung. Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: Aufgrund der §§ 10 und 172 \*) des Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2223), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 11 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1127), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: \*) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 529\*) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung von ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für o.g. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.11.1991

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufhebung des Bebauungsplans ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von 9. bis 14.11.1991 durch Abdruck in der Zeitung / in amtlichen Verkündungsblatt an ... erfolgt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB v. a. § 4 Abs. 9 BauNVO beteiligt worden.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

3. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung von ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.1991 über die Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung

- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

Verkehrsflächen

Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.1991 über die Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

9. (entfällt wenn keine Änderungen erfolgen)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (§ 11 Abs. 2 BauGB) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit von ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in ..... (Zeitung/oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit von ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder

Daher werde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom 11.11.1991 gebilligt.

*Gemeindeverwaltung Rückmarsdorf*  
 0-7101 Rückmarsdorf  
 Tel. Leipzig 475403

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.1991 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.11.1991 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.11.1991 bestätigt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Rückmarsdorf den 11.11.1991

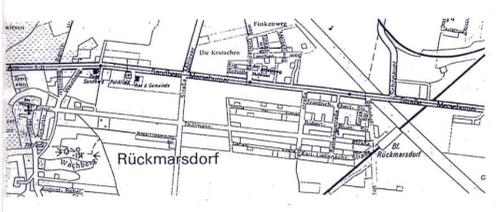
Der Bürgermeister

Diesem Bebauungsplan lag die Übersichtskarte des ehem. VEB Geodäsie und Kartographie Halle vom 14.7.1983 im M 1: 2000 zugrunde

Genehmigt durch das Regierungspräsidium unter der Reg.Nr.: 13-08/44-91

Dr. Klein Leipzig, den 18.12.1991

*Regierungspräsidium Leipzig*



**Bebauungsplan Teil 2**

**Gemeinde Rückmarsdorf**

M 1: 1000 Juli 1991

**Architekturbüro**  
 Auspurg Gronemann Thomas  
 Angerstr. 19 7033 Leipzig  
 E-232

TEL. 4 78 77 10