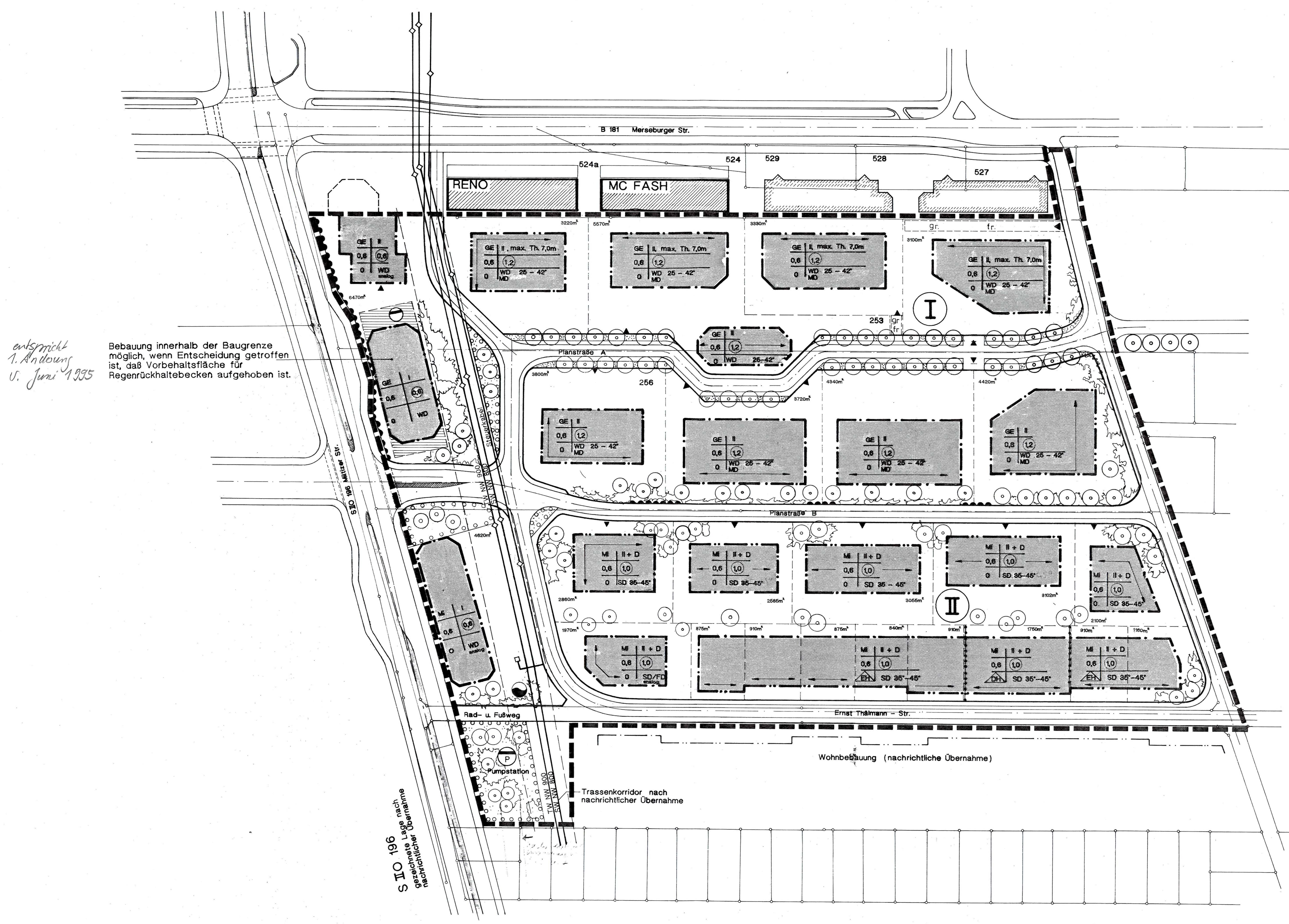



# Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

**1. Nutzungseinschränkungen**

Nutzungseinschränkungen im Mischgebiet gem. § 1 in Verbindung mit § 6 BauNVO

1.1. Ausschluß allgemeiner/ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Von dem im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Ausschluß bestimmter Arten von Nutzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO

Ausgeschlossen wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1. Höhenlage (§ 9 (1, 2) BauGB, § 18 BauNVO)
Erdgeschoß: OK EG < 1,3 m über OK Gelände

2.2. Traufhöhe
Die Traufhöhe darf maximal 7,0 m betragen.
Die Traufhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum Dachanschnitt.

**3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

3.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.1.1. Private Grundstücke
Auf 100 m² sind mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen.
Strauchpflanzungen sind im lockeren Pflanzverband anzulegen.
Zur Durchgrünung des Baugebietes sind in den privaten Anlagen entsprechend den dargestellten Pflanzmaßnahmen standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

Bäume:

| | |
|---|---|
| • Betula pendula | Hängebirke |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Zieräpfel | |
| • Obstbäume | |

Im Bereich der Ein/Ausfahrten ist eine Unterbrechung des Grünstreifens möglich

Sträucher:

| | |
|---|---|
| • Kerria japonica | Kerrie |
| • Juniperus chinensis "Pfitzeriana" | Kriechwacholder |
| • Spiraea spec. | Spierstrauch in Sorten |

3.1.2. Öffentliche Grünflächen

Gehölze wie oben, zusätzlich

| | |
|---|---|
| • Aesculus carnea | Rotblühende Roßkastanie |
| • Crataegus | Rotdorn/Weißdorn |
| • Laburnum anagyroides | Goldregen |

Randbegrünung:
Gehölze wie oben, zusätzlich

| | |
|---|---|
| • Obstbäume | |
| • Wildrosen | |
| • Corylus avellana | Haselnuß |
| • Cornus spec. | Hartriegel in Sorten |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Lonicera tatarica | Heckenkirsche |
| • Prunus cerasifera "Atropurpurea" | Kirschpflaume |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| • Salix purpurea | Purpurweide |
| • Syringa vulgaris | Flieder |
| • Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3.1.3. Verkehrsfläche
Für die Gestaltung der Straßen werden Linden (Tiliax europaea) empfohlen.

**Gestaltfestsetzung**

**1. Dachgestaltung**

- Dachneigung

• Zulässig sind Dachneigungen entsprechend Ausweisung in der Nutzungsschablone.
• Die einzelnen Dachflächen eines Gebäudes sind mit je der gleichen Neigung auszuführen.

- Dachformen

• Zulässig sind Dachformen entsprechend Nutzungsschablone.
• Asymmetrische Dächer sind unzulässig

- Dacheindeckung

• Zulässig ist eine braune oder rotbraune Dacheindeckung,
Trapez- oder Wellprofile sind nicht zulässig.

- Dachflächenfenster

• Die Breite der Dachflächenfenster ist auf maximal die Hälfte der Trauflänge zu beschränken.
• Werden verschiedene Dachflächenfenster auf derselben Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen.

- Dachgauben

• Zulässig sind nur Satteldach- oder Schleppgauben.
• Die Breite der Dachgauben ist auf maximal die Hälfte der Trauflänge zu beschränken. Die einzelne Gaube darf eine Breite von 1,3 m nicht überschreiten.
• Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First und vom Ortgang ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
• Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
• Die Höhe der Einzelgaube darf 1,0 m, gemessen vom Dachanschnitt bis zum Anschnitt der Dachhaut der Gaube, nicht überschreiten.

- Dacheinschnitt

• Vorm Ortgang ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
• Die Breite des Dacheinschnittes darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.

**2. Fassadengestaltung**

- Als Farbtöne sind nur helle Farben der Erdfarbenskala zulässig.
- Unzulässig sind - außer am Sockel - Verkleidungen mit Kunststoff, Mineralfaserzement, Teerpappe, Fliesen, Mosaik, Metall (außer als Dominanz), Waschbeton sowie andere großflächige oder glänzende Materialien (außer Glas).

**3. Schaufenster**

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Mit ihren Maßverhältnissen und Anordnungen ist eine harmonische Fassadengestaltung unter Berücksichtigung der Gebäudegröße und der Fensteranordnung im Obergeschoß sicherzustellen. Schaufenster sind vertikal zu gliedern und in stehenden rechteckigen Formaten auszubilden.
- Schaufenster müssen von der seitlichen Gebäudeaußenkante einen Abstand von mind. 0,5 m haben. Die Verglasung ist mind. 0,1 m hinter der Vorderkante der Laibung anzubringen.
- Schaufensterrahmen mit metallisch-glänzender Oberfläche sind nicht zugelassen.
- Regelmäßiges Verkleben der Schaufenster mit Werbeplakaten ist nicht gestattet.

**4. Werbeanlagen**

- Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen in ihrer horizontalen Abwicklung 2/3 der Gebäudefront nicht überschreiten; dies gilt auch für die Gesamtabwicklung mehrerer Anlagen
- Werbeanlagen in grellen Farben und mit wechselndem Licht (laufende Schrift, Blinklicht und dergleichen) oder Rückstrahlschilder und -bänder sind nicht zulässig.
Folgende Ausführungen von Werbeanlagen sind zu bevorzugen:

• indirekt beleuchtete Schriften und Zeichen
• ausgeschnittene Einzelbuchstaben oder aus Einzelbuchstaben bestehende Schriftzüge

- Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Brüstungszone des 1. Obergeschosses oder die darunterliegende Geschoßzone darf in Zusammenhang mit der Werbung nicht verändert oder abweichend von der übrigen Gestaltung der Obergeschosse gestrichen oder verkleidet werden.

**5. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sollten im Gebiet I entfallen.

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Unzulässig sind Maschendrahtzäune, Jägerzäune und mit Kunststoff verkleidete Einfriedungen, Mauern aus Fertigbetonelementen.
Bevorzugt sind Einfriedungen als Hecken auszuführen.

Für die Bebauung entlang der Lindenstraße sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig.
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen in Form von Hecken mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

# Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung '90

**Füllschema der Nutzungsschablone**

| | |
|---|---|
| Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. max. Traufhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung |

**1. Grenzen und Abgerenzungen**

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

**2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

| | |
|---|---|
| MI GE | Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) |
| 0,6 | Grundflächenzahl § 17 Abs. 1 u. § 19 BauNVO |
| (1,2) | Geschoßflächenzahl § 17 Abs. 1 und § 20 BauNVO |
| II / max. Th. | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / max. Traufhöhe § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO |
| o, ED | offene Bauweise, Einzelhaus, Doppelhaus |
| a | abweichende Bauweise (Überschreitung Gebäudelänge 50 m) |
| | Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO |
| | Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO |
| | überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO<br>nicht überbaubare Fläche |
| | Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) in Abstimmung mit Gemeinde kann die Hauptfirstrichtung geändert werden. |

**3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**4. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Wasserversorgung - Übergabebauwerk

**5. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB** (nachrichtliche Übernahme)

| | |
|---|---|
| TW | Trinkwasserleitung NW 900 St |
| SW | Druckleitung Schmutzwasser NW 800 St, mit Freihaltestreifen |
| Elt | Steuerkabel |

**6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

- öffentliche Grünfläche — Kinderspielplatz
- private Grünfläche

**7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Baumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**8. Sonstige Planzeichen**

| | |
|---|---|
| gr fr. | mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (zu Gunsten der Allgemeinheit) § 9 Abs.1 Nr.21 und Abs 6 BauGB |
| | vorhandene Gebäude |
| | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| | geplante Grundstücksgrenzen |
| 257 2 | Flurstücksnummer |
| SD/WD/ZD | Dachbezeichnung, zulässig sind nur Sattel, Walm- bzw. Mansarddächer sowie Zeltdächer mit der angegebenen Dachneigung |
| MD | Verblendung 70 - 80° bei MD |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung |

**Hinweise:** In den Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für die Führung von Fernmeldekabel vorzusehen.

## SATZUNG

Satzung der Gemeinde Rückmarsdorf über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.5 für das Gebiet mit folgender Abgrenzung:

| | |
|---|---|
| im Norden | - südliche Grenze des 1. Teilbebauungsplanes |
| im Osten | - östliche Grenze des Flurstückes 292 und dessen nördliche Verlängerung längerung bis zur B 1881 (Straße der Einheit) |
| im Süden | - südliche Grenze des Flurstückes 245 (Ernst-Thälmann-Straße) |
| im Westen | westliche neue Baugrenze der SII O 196 (Miltitzer Straße) |

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ............................ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorvorzeitigen Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet:

| | |
|---|---|
| im Norden | - südliche Grenze des 1. Teilbebauungsplanes |
| im Osten | - östliche Grenze des Flurstückes 292 und dessen nördliche Verlängerung längerung bis zur B 1881 (Straße der Einheit) |
| im Süden | - südliche Grenze des Flurstückes 245 (Ernst-Thälmann-Straße) |
| im Westen | westliche neue Baugrenze der SII O 196 (Miltitzer Straße) |

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

| | |
|---|---|
| Gemeinde: | Rückmarsdorf |
| Bebauungsplan: | Mischgebiet / Gewerbegebiet |
| gefertigt: am .................. | INGENIEUR CONSULT LEIPZIG Planer |

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung wurde am 05.09.1991 beschlossen und am 16.09.1991 öffentlich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte am ............................ und in der Zeit vom ............................ bis ............................ durch Offenlage.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom Sept. 1991 wurde am 19.09.1991 gebilligt und gleichzeitig hat der Gemeinderat seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am ............................ bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Sept. 1991 hat mit der Begründung vom 20.09.1991 von ............................ , den ............................ bis 24.10.1991, den ............................ öffentlich ausgelegen.

Die Satzung über den Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 25.03.1992 beschlossen.

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

Das Genehmigungs- /Anzeigeverfahren wurde mit Erlaß des Regierungspräsidium vom 01.06.1992 Nr. 13-08/77-92 abgeschlossen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluß vom 25.03.1992 überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt:

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 01.06.1992 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich am 26.06.1992

Bienitz, den 17.06.97 — Amtsleiter

Diese Abschrift stimmt mit der Planurkunde überein.

Bienitz, den 17.06.97 — Amtsleiter

**1. Planänderung**

Vereinfachte Änderung gem. § 13 (1) BauGB - Zulassung der Dachform Zeltdach - ZD.
Die vereinfachte Änderung wurde durch die Gemeindevertretung mit Beschluß Nr. 50/III/93 vom 26.7.1993 beschlossen.
mit Datum
Rückmarsdorf, den 26.07.1993

Bürgermeister

Die Bekanntmachung erfolgte vom 27.07.93 bis 24.08.93
Die betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.
mit Datum
Rückmarsdorf, den 27.07.93

Bürgermeister

**REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG**
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 17.6.97
Aktenzeichen: 51-2511.2
Registrier-Nr 08/20/97
Leipzig, den 17.6.97

**2. Planänderung**

Die Planänderung beinhaltet die Anpassung des Bebauungsplanes an die aktuelle Katastervermessung sowie für das Teilgebiet II

Änderungen hinsichtlich
- Baugrenze
- Einfügung eines öffentlichen Grünbereiches
- bauordnungsrechtlicher Festsetzungen
- Entfallen einer Fläche für Versorgungsanlagen

## SATZUNG

Die Gemeinde Bienitz erläßt aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.Dezember 1986 (BGBl.I,S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Magnetschwebebahn - Planungsgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl.I, S.3486) und in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 28.April 1993 (BGBl.I, S.622) den vorzeitigen Bebauungsplan, Teil 5, "Mischgebiet/ Gewerbegebiet- OT Rückmarsdorf-" bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie die Begründung als Satzung.

Der Bebauungsplan mit einer Fläche von 8,5 ha umfaßt das Gebiet mit der Abgrenzung:

| | |
|---|---|
| im Norden | - südliche Grenze des 1. Teilbebauungsplanes |
| im Osten | - östliche Grenze der Flurstücke 291/1, 253/9 und 292/2 |
| im Süden | - südliche Grenze der Flurstücke 260/3, 260/21, 292/2 (Lindenstraße) |
| im Westen | - westliche neue Baugrenze der K 196 (Miltitzer Straße) |

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

Gemeinde Bienitz, Gemarkung Rückmarsdorf, Flur 2
Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke:

245/2; 245/3; 253/17; 253/16; 253/15; 253/14; 253/13; 253/12; 253/11; 253/10; 253/9; 256/1; 256/2; 256/3; 256/4; 256/5; 256/6; 256/7; 256/8; 256/9; 257/1; 257/2; 257/3; 257/4; 257/5; 257/7; 260/3; 260/21; 292/1; 292/2

## VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGEN**

Der katastermäßige Bestand am 07.06.95 ~~sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung~~ werden als richtig bescheinigt.

Leipzig, den 14.02.96

i.V. Büttner
Staatliches Vermessungsamt

**ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Die Gemeinde hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.11.1995 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 21.06.1995.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in .......... vom 17.07.1995 bis zum ............................ erfolgt.

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 29.11.1995 von der Gemeinde als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeinde vom 29.11.95 gebilligt.

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

**TRÄGERBETEILIGUNG**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.7.95 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden. und Anhörung am 16.08.1995

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

**GENEHMIGUNG DER SATZUNG**

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.07.97 Az.: 08/20/97 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bienitz, den 15.08.97 — Bürgermeister

**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde hat am 19.07.95 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt mit dem Hinweis, daß nur zu den geänderten Teilen eine Stellungnahme möglich ist.

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG DER SATZUNG**

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Plan (Teil A) und dem Tex (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Bienitz, den 15.08.97 — Bürgermeister

**AUSLEGUNG**

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung sowie des dazugehörigen Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 31.07. bis zum 04.09.95 während ............................ nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am .............. in ............................ und durch Aushang in der Zeit vom 20.07.95 .............. bis zum 08.09.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bienitz, den 5.3.97 — Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

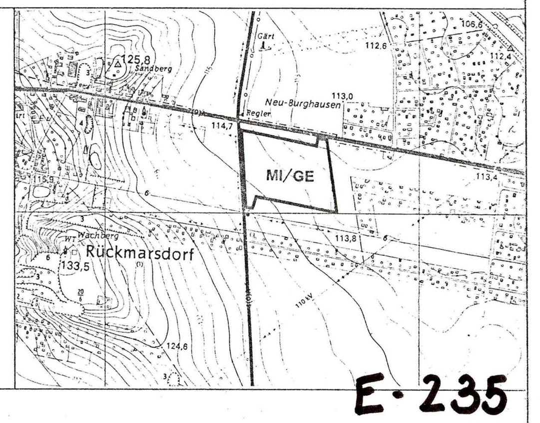
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.08.97 in Bauamt (OT Dölzig) und durch Aushang vom 15.08.97 bis zum 20.09.97 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (3 215 (2) BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 20.09.97 in Kraft getreten.

Bienitz, den 20.09.97 — Bürgermeister

# Gemeinde Rückmarsdorf

**Vorzeitiger Bebauungsplanentwurf Teil 5**
**Mischgebiet / Gewerbegebiet**
Löwenpark
**Planfassung nach Abwägungsbeschluß**

Sept. 1991
geändert Juni 1995




M 1 : 1 000

E-235

**INGENIEUR CONSULT LEIPZIG**
Dipl.-Ing. L. Hetterich - Dr.-Ing. A. Kolbmüller
04229 Leipzig, Antonienstraße 61 Tel.:(0341) 49 66 227 Fax: 49 66 233