10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), wurde am 23.11.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß vom ..... gebilligt.

Bienitz, den 26.03.96 — Der Bürgermeister

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

Bienitz, den — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den den satzungsbedarfenden Beschluß der Gemeindevertretung von ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Bienitz, den — Der Bürgermeister

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

Bienitz, den — 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 am ..... 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 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 (§§ 44,246 a Abs.1 Satz 3 Nr.1 ¶ BauGB) hin- gewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Bienitz, den — Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4.9.95 bis zum 19.9.95 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.08.95 in ..... (Zeitung/oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang : in der Zeit vom 14.08.95 bis zum 28.08.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. (verkürzte Auslegung)

Bienitz, den 26.03.96 — Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am ..... sowie die vorgenommenen Auslegungen der neuen städtebaulichen Ordnung werden als richtig bescheinigt.

Leipzig, 16.01.96 — i.V. Bellmann
Ort, Datum — Der Leiter des Kataster-amtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.10.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bienitz, den 26.03.96 — Der Bürgermeister

9. (entfällt wenn keine Änderungen erfolgen)

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) 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 vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder

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

Bienitz, den — Der Bürgermeister

Satzung über einen Bebauungsplan -3.Änderung-

Satzung der Gemeinde Bienitz über den vorzeitigen Bebauungsplan, Teil 6 zwischen der Bienitzstraße im Osten , Merseburger Straße im Norden, Sportplatzweg im Süden und Sportplatz im Westen.

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl.I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Wagnisfördergesetzes- Planungssicherstellgesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB vom 26.April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach den Beschlußfassungen durch den Gemeinderat vom 29.11.1995 folgende Satzung über die 3. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes, Teil 6, Misch- und Sondergebiet an der B 181, für den oben ausgewiesenen Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen mit Begründung (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.8.95

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Gemeindetafeln vom ..... bis ..... durch Ablauf in der Zeitung / in amtlichen Verkündungsblatt am 26.03.96 erfolgt.

Bienitz, den 26.03.96 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.1 i BauGB -V. m. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Bienitz, den. — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am vom ..... bis nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Bienitz, den — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.9.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bienitz, den 26.03.96 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23.8.95 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bienitz, den 26.03.96 — Der Bürgermeister

2. Fassadengestaltung (s. auch Pkt. 1).
Außenwände sind vorzugsweise als Klinkerfassade auszubilden. Putzfassaden sind grundsätzlich möglich.
Verkleidungen aus großflächigen Materialien, wie zum Bsp.:
- Verkleidung mit Blechen, Metall , Mosaik, Werkstein, Fliesenstoff, Waschbeton, Pappen, Asbatzement sind unzulässig.

Fassadenfarben sind nach der Erdfarbenskala (helle Farben) auszuwählen .

3. Schaufenster

- Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie sind vertikal zu gliedern und in Rechteck- Rechtschlitzformaten auszubilden. Insgesamt ist eine harmonische Gestaltung unter Berücksichtigung der Gebäudegröße und des Fassadenteiles in der übrigen Fassade anzustreben.

- Fensterrahmen mit metallisch glänzender Oberflächen sind nicht zulässig:

- Das stäubtige Überkleben der Scheiben mit Werbeträgern ist nicht statthaft.

4. Werbeanlagen

- Anlagen zur Außenwerbung sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Werbeanlagen: dürfen in der Höhe 2,0 m und in der Breite 2,0 m nicht überschreiten. Die Breite der Dachgauben ist auf max. die Hälfte der Traufläge zu begrenzen.
Abstände: Traufe > 0,5 m
First > 1,0 m
Ortgang > 1,0 m
Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszubilden und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
Die Höhe der Einzelgaube darf 2,6 m, gemessen von Dachein-schnitt bis Anschnitt der Dachhaut nicht überschreiten.

Dacheinschnitt:
Vom Ortgang ist ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.
Die Breite des Dacheinschnittes darf 1/2 der Traufläge nicht überschreiten.

Giebelverkleidungen:
Die Verkleidung des Trauf - First Bereiches am Giebel mit Holz oder nicht profiliertem Blech ist möglich.

Flachdach
Durchgehende Satteldachoberlichter max. 3 m Höhe Neigung 45 sind ebenfalls möglich.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind bis 60 % der Dachgrundfläche möglich.

Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachgestaltung

Dachneigung:
zulässig ist eine Dachneigung von 35° - 48° beim SD bzw. > 3 % beim FD
Dachneigung beim PD 8° - 48 °
Beim SD ist in Ausnahmefällen eine Neigung von 8° - 35° mit Genehmigung durch die Gemeinde zulässig.

Dachform - FD; SD; PD:
Die Dachform ist in Abhängigkeit von der Nutzung zu wählen. Die Kombination von Steildächern und Flachdächern innerhalb eines Gebäudekomplexes ist bevorzugt anzuwenden.

Dacheindeckung:
rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine
Bitumenabmdeckung bei Flachdach

Satteldach
Dachflächenfenster:
Die gesamte Breite ist zu begrenzen auf max. die Hälfte der Trauflänge.
Einzelgroße der Fenster < 1,5 m läuft parallel zur Traufe
Abstand von Ortsgang und First > 1,5 m Reibung möglich.

Dachgauben:
Zulässig sind Satteldach - oder Schleppgauben. Die Breite einer einzelnen Gaube darf das Maß von 4,0 m nicht überschreiten. Die Breite der Dachgauben ist auf max. die Hälfte der Trauflänge zu begrenzen.
Abstände: Traufe > 0,5 m
First > 1,0 m
Ortgang > 1,0 m
Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszubilden und in einem einheitlichen Format zu gestalten.
Die Höhe der Einzelgaube darf 2,6 m, gemessen von Dachein-schnitt bis Anschnitt der Dachhaut nicht überschreiten.

Dacheinschnitt:
Vom Ortgang ist ein Abstand von min. 1,5 m einzuhalten.
Die Breite des Dacheinschnittes darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.

Giebelverkleidungen:
Die Verkleidung des Trauf - First Bereiches am Giebel mit Holz oder nicht profiliertem Blech ist möglich.

Flachdach
Durchgehende Satteldachoberlichter max. 3 m Höhe Neigung 45 sind ebenfalls möglich.

Dachaufbauten:
Dachaufbauten sind bis 60 % der Dachgrundfläche möglich.

Teil B Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) Bau GB

- Firstlage § 9 (1) Bau GB

Die Hauptfirstrichtung des Firstes bei Satteldachausbildung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- Ruhender Verkehr § 9 (1) Nr. 4

Stellflächen des ruhenden Verkehrs sind in die Grundstücke einzubinden und zu begrünen.

- Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr.24 Bau GB

Um die vorgesehene Nutzung (z.B. Altenheim) auf dem Flurstück 74/1 zu realisieren, ist entlang der B 181 ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand von mind. 4 m Höhe über Gelände vorzusehen (siehe Planzeichnung).

Die Gebäude sind so auszurichten, daß Fenster der Aufenthaltsräume möglichst auf der dem Lärm abgewandten Seite liegen oder durch entsprechende Maßnahmen wirkungsvoll geschützt werden.

- Detaillierte Lärmschutzmaßnahmen sind gemäß der gesetzlichen Forderungen mit dem jeweiligen Bauantrag abzuklären.

Teil A Planzeichnung

Zeichenerklärung :

1. Grenzen und Abgrenzungen

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

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

- MI — Mischgebiet § 6 Bau NVO
- SO — Sondergebiet § 11 Bau NVO - Hotel/Büro Altenheim/betr. Wohnen

Anzahl der Vollgeschoße

- z.B. II — 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
- z.B. (II) — zwingend
- z.B. III/V — Höchst - und Mindestgrenze
- z.B. D — Ausgebautes Dachgeschoß Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 Sächs.BO
- z.B. U — Untergeschoß als Vollgeschoß im Sinne des § 2 Abs. 4 Sächs.BO
- GRZ — Grundflächenzahl §§ 17 und 19 Bau NVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl §§ 17 und 20 Bau NVO
- 3. Bauweise § 22 (2) Bau NVO
- - O - — offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9(1) Bau BG § 23 BauNVO
- Grenzbebauung entsprechend § 6 und § 7 Sächs. BO

- Baugrenze § 23 (3) Bau NVO
- Baulinie § 23 (2) Bau NVO
- Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen baulicher Nutzung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsleitung oberirdisch - nachrichtlich übernommen
- z. B. 69 — Flurstücknr.- nachrichtlich übernommen

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

- Hauptfirstrichtung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- GD — Geneigte Dachfläche
- FD — Flachdach
- # ±86,0 — Höhenlage in m über NN - § 9(2) Bau NVO

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 Bau GB

- Öffentliche Verkehrsflächen
- Ein und Ausfahrten von Grundstücken

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

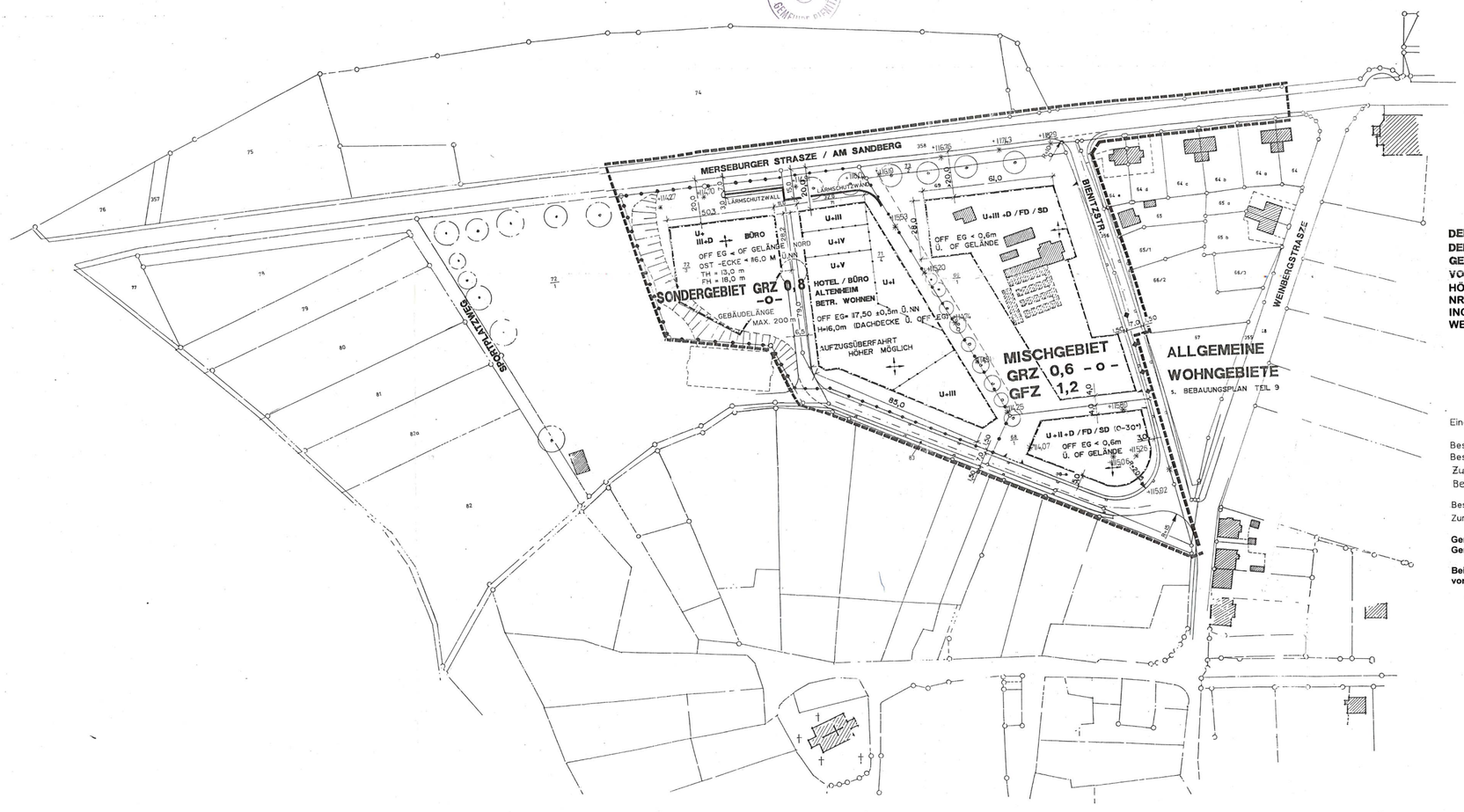
- Erhalt von Bäumen § 9 (1) Nr.25 Bau GB
- Neupflanzung von Bäumen

8. Vorhandene Böschungen nachrichtlich aus den Gemarkungsreinkarten der Gemeinde Rückmarsdorf übernommen

- Böschung

9. Bauliche Anlagen zum Lärmschutz

- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall



DEM BEBAUUNGSPLAN LAGEN DIE GEMARKUNGSREINKARTEN DER GEMEINDE RÜCKMARSDORF, IM M 1 : 2000 MIT DEM EIN - GETRAGENEN BAUBESTAND, AUSGESTELLT AM 15.08. 1991 VOM LIEGENSCHAFTSAMT LEIPZIG, ZUGRUNDE . HÖHEN BEZOGEN AUF NN WURDEN DEM VERMESSUNGSPLAN NR.: F1 VOM 02.11.91 AUFGESTELLT VON IBV - DER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAU - UND VERMESSUNGS WESEN NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN.

Eingearbeitet wurden:

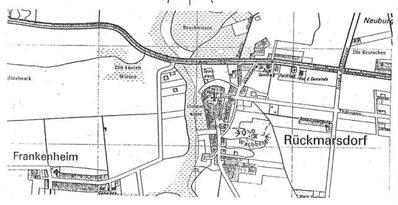
Beschluß Nr. 56/III/93 und Satzung 56 a/III/93
Beschluß Nr. 178/ 4/1994 und Satzung 179 / 4/1994
Zur 1. und 2. Änderung des vorzeitigen Bebauungsplanes.

Beschluß Nr. 371/14/95
Zur 3. Änderung vom 23.08.95

Genehmigungsbescheid vom 15.08.96 der Genehmigungsbehörde - Regierungspräsidium Leipzig

Beitrittsbeschluß Nr. 502/25/1996 der Gemeinde Bienitz vom 18.09.96

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 15.08.96
Aktenzeichen: 51-25.11.2
Registriernr.: 08/45.1.96
Leipzig, den 03.12.1996
FREISTAAT SACHSEN REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG



GEMEINDE RÜCKMARSDORF

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN TEIL 6

M 1 : 1000 — OKT. 92

GEÄ.: OKTOBER 1996
GEÄ.: JANUAR 1996

Architekturbüro
Auspurg Gronemann Thomas
Angerstr. 19 04177 Leipzig
0341/4 77 16 31

E - 236