



ZEICHENERKLÄRUNG
TEIL A
ZEICHNERISCHES FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 6 BauNVO)

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
MI

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
17 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS
II-DG HIER: ZWEI VOLLGESCHOSS PLUS EIN, ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBLICKTES DACHGESCHOSS ZULÄSSIG

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2, §§ 22, 23 BauNVO)
0 OFFENE BAUWEISE
SD NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
SD DACHFORM SATTELDACH
GGL BEGRENZUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GEBÄUDELÄNGE max. 35m

ART DER BAULICHEN NUTZUNG **ZAHL DER VOLLGESCHOSS** **FULLSCHEMA**
GRUNDFLÄCHENZAHL **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** **NUTZUNGS-**
BAUWEISE **BAUFORM** **SOZIALZONE**

HAUPTFRISTRICHTUNG
BAUGRENZE

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE
STRASSENBEDECKUNGSLINIE
VERKEHRSPFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKIERUNG
VERKEHRSBEHÜTGETER BEREICH

HAUPTVERSORGUNG- UND ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
ÖBERIRDISCHE ENERGIEVERSORGUNGSLIENUNG (HIER: ÜBERLEITUNG 110 KV)

GRUNDFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG:
PARKANLAGE Straßenbegleitgrün
SPIELPLATZ

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
PFLANZSEBOT FÜR BÄUME
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)
WASSERFLÄCHE
ÖFFENTLICHE FLÄCHE FÜR REGENRÜCKHALTUNG

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN, ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHICHTEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNG (HIER: ARCHIVIERUNG VON EINER ÜBERGEORDNETEN STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE)

SONSTIGE PLANZEICHEN
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN UND OFFENE STELLPLATZE (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
BODENPUNKTE
MIT GEM.-FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
GRANDE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (§ 16 Abs.5 BauNVO)
KENNZEICHNUNG DER, DEN BAUGEBIETEN ZUGEWIESENEN NUTZUNGSCHARAKTEREN
ABGRENZUNG DER GEPLANTEN REALISIERUNGSABSCHNITTE

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

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

1.2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschossflächenzahl sind durch Eintrag in der Nutzungscharakteristik festgelegt.

1.2.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 21a Abs.2 BauNVO Flächenanteile außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB hinzuzurechnen. Das Flächenmaß wird auf 25 m² pro Wohnfläche begrenzt und ist durch eine entsprechende Baueintragung auf den jeweiligen Flächen für die Gemeinschaftsanlagen zu sichern.

1.2.3 Die zulässige Geschossflächenzahl kann um 100% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gem. § 21a Abs.5 BauNVO erhöht werden.

1.2.4 Die Firsthöhe wird für den Gesamtbereich auf maximal 13,50 m u. M festgelegt. Eine Überschreitung aus technischen Gründen (z.B. HGW) ist bis max. 0,50 m zulässig. Gleichseitig darf die Firsthöhe das Maß von 15,00 m über Gelände nicht überschreiten.

1.3 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise: bei allgemeiner Ausweisung der offenen Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, ansonsten nur Einzel- und Doppelhäuser gem. Planungszeichnung.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.

1.4 Die Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen.
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB)

1.4.1 Die Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 und Abs.2 Satz 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig, auch wenn im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.4.2 Soweit die Lage der Garagen im Bebauungsplan nicht durch Planzeichnungen festgelegt sind, sind diese so auf dem Grundstück anzuordnen, daß zwischen Straßeneckbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt. Bei Parallelanordnung zu öffentlichen Straßen muß der Abstand 1,5 m betragen.

1.4.3 Erdüberdeckte begrünte Tiefgaragen dürfen über die Baugrenzen hinaus bis max. an die Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.5 Die Fläche die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung. (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

1.5.1 Die Fläche im Bereich der 110 KV-Freileitung ist mit Ausnahme der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Gemeinschaftsstellplätze von jeder Bebauung freizuhalten. Die Fläche für landwirtschaftliche Anlagen und zu gestalten. Ein direktes Unterpflanzen der Freileitung ist nur mit Strauchgehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m zulässig.

1.6 Vorkehrungen zur Minderung des Verkehrslärmes.
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

1.6.1 Entlang der Mittler Straße ist zur Minderung des Verkehrslärmes ein Erdwall, mit intensiver Begrünung, aufzuschütten. Dieser ist höhenmäßig zu differenzieren.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 83 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen. (§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO)

2.1.1 Die Festlegung der Dachform und Dachneigung erfolgt durch Eintrag in die Baueintragung. An städtebaulich markanten Punkten kann von der Dachform und der festgelegten Firstrichtung abgewichen werden (z.B. Eckbereiche, Kopfgebäude).

2.1.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Anordnung, die Größe und die Gestaltung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

2.2 Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen. (§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO)

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorhöfe dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Pro 100 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein groß Kroniger Baum anzupflanzen.

2.2.2 Im Bereich der Vorgärten sind straßenseitig keine massiven Einfriedigungen zulässig. Abpflanzungen in Form von Hecken und Sträuchern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m möglich. An den übrigen Grundstücksseiten sind Einfriedigungen auch in Form von Zäunen mit einer Höhe von 1,20 m Höhe zulässig. Diese Einfriedigungen sind mit Sträuchern und Hecken zu hinterpflanzen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

3.1

3.1.1 Vom Beginn jeder der Erarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen (Jagdstr. 10-8-04 Dresden), durch schriftliche Bauanzeige auszuweisen und vorher zu unterrichten.

3.1.2 Der durch das Archäologische Landesamt zu beauftragende Archäologe erhält vom Bauherrn ausreichend Zeit und Unterstützung, die Schuttschichten zu beobachten, Untersuchungen vorzunehmen und Fundbergungen zu veranlassen.

3.1.3 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Geäst, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Holz, andere organische Material, Steinsetzungen aller Art - auch unbekannte Fundamente, Keller, Brunnen u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, (Postfach Dresden: 5 25 91) meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

3.1.4 Die Passagen unter 3.1 bis 3.3 sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an die o. g. n. Baustellen vorliegen.

3.2 MUTTERBODENSCHUTZ, AUSHUB UND ALLLASTEN:

3.2.1 Dem § 202 BauGB und dem § 7 (Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes) des Ersten Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (BGAB) vom 12. August 1991 ist zu entsprechen.

3.2.2 Zur Zeit liegt kein Alllastenverdacht für das Plangebiet vor, dennoch ist der Aushub auf sichtbare Belastungen (Öl, Müll, Abbruchmaterial, etc.) zu prüfen und ggf. belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.2.3 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, Bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen der Naturhaube nicht ausgeschlossen werden können, sind auszuweisen.

3.2.4 Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist einem Abtransport vorzuziehen falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden. Abbruchmaterial sollte einer Baustoffrecyclinganlage zugeführt werden. Für nicht recyclingfähiges Material, Baustelleneinbauten sowie nicht wieder einsetzbarer Bodenaushub ist gemäß Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung vom 01.04.1990 (Vordruck "Verfälschter Entsorgungsnachweis") die Entsorgung zu gewährleisten.

3.2.5 Die Bodenverriegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien, etc. in den Untergut besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. (Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen werden zur Befestigung empfohlen.)

3.3 Begrenzung der Luftschadstoffe
Zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes ist für die Gebäudeheizung und die Warmwasserbereitung nur Gas als Energieträger zulässig.

3.4 Aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 und folgenden des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO- des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausschreibung der Baustellpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung -PlanZV- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) und in Verbindung mit dem § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 17. Juli 1992 (SächsBOBl. S. 33)

Verfahrensvermerke

I. Der Gemeinderat hat am 15.6.1994 nach § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

II. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 04.06.94 durch BGBl. bekanntgemacht worden. u. Bekanntmachung im Gemeindeblatt.

III. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß die Fläche für landwirtschaftliche Anlagen in die Planunterlagen einbezogen wurde. Umfassende Erörterungen wurden gegeben (auch im Gemeindeblatt).

IV. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 02.07.1993 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

V. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.06.1993 bis 03.07.1993 öffentlich ausgestellt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB am 06.05.1993 durch die Bekanntmachung BGBl. Nr. 464 u. mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

VI. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs.2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 06.07.1993 von der Auslegung benachrichtigt worden.

VII. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.06.93 geprüft worden, das Ergebnis ist denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 01.08.1993 mitgeteilt worden.

VIII. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 19 BauGB in der Sitzung vom 23.06.1993 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

IX. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist am 29.05.1993 bei der Genehmigungsbehörde eingegangen.

X. Die Planung hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom genehmigt.

XI. Der Bebauungsplan ist am vom als Satzung zum Zwecke der örtlichen Bekanntmachung nach § 12 Abs.1 BauGB ausgefertigt worden.

XII. Die Erteilung der Genehmigung ist nach § 12 BauGB am durch mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung im Liegenschaftskataster wird bescheinigt.

Für die Lagegenauigkeit der Flurstückskarte ist kein Vermerk zu verzeichnen.

Leipzig, 13. 4. 94

REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG
Genehmigung der Vorlegung mit Schreiben vom: 23.12.1993
Anzahl: 54-25412
Registrier-Nr.: 0.8/199/93
Leipzig, den 20.12.94

GEMEINDE RÜCKMARS DORF
PLANGEBIET

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN
"AM WACHBERG"
[BAULEITPLANNR.8]
M. 1:1000

BEARBEITUNGSVERMERKE: GEZEICHNET: MAI 1992
GEÄNDERT: MAI 1993
JULI 1993

BEARBEITET DURCH:

SUBA CONSULT
Gesellschaft für
Bauplanung mbH
November Str. 5-7
08120 Neudorf

E- 237