



ZEICHNERKLÄRUNG
TEIL A
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

MI MISCHEGEBIET (§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

12 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (NICHT ZWINGEND)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

II+DG HIER: ZWEI VOLLGESCHOSSE PLUS EIN, ALS VOLLGESCHOSS AUSGEBILDETES DACHGESCHOSS ZULÄSSIG

0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2, §§ 22, 23 BauNVO)

SD OFFENE BAUWEISE

SD NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG

SD DACHFORM SATTELDACH

GRL BEGRENZUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GEBÄUDELÄNGE max. 35 m

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	FULLSCHEMA
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	NUTZUNGS-
BAUWEISE	DACHFORM (DACHNEIGUNG)	SCHABLONE
WA	12	II
MI	0,4	II+DG

HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

SD OBERIRDISCHE ENERGIEVERSORGUNGSLEITUNG (HIER: UBERLANDELEITUNG 110 KV)

GRUNDFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

GRÜNE OFFENTLICHE GRUNDFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG:

PA PARKANLAGE

SP SPIELPLATZ

STRAßENBEGLEITGRÜN

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

PFLANZGEBOT FÜR BKUME

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

WASSERFLÄCHE

OFFENTLICHE FLÄCHE FÜR REGENRÜCKHALTUNG

FLÄCHEN FÜR AUFSCHEITUNGEN, ABGRABUNGEN, ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÜTZEN (§ 9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)

FLÄCHE FÜR AUFSCHEITUNG (HIER: ABSCHIRMUNG ZU EINER UBERGEORDNETEN STRASSENVERKEHRSFLÄCHE)

SONSTIGE PLANZEICHEN

6a SI FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND OFFENE STELLPLÄTZE

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs.7 BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

A...G KENNZEICHNUNG DER, DEN BAUGEBIETEN ZUGEWIESENEN NUTZUNGSCHABLONEN

RA1 ABGRENZUNG DER GEPLANTEN REALISIERUNGSABSCHNITTE

ABGRENZUNG DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Schriftliche Festsetzungen zur 1. Änderung

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Die Zahl der Vollgeschosse, die Grund- und Geschosflächenzahl sind durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.
 - Die zulässige Geschosfläche kann um 100% der Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, gem. § 21a Abs.5 BauNVO erhöht werden.
 - Die Firsthöhe wird für den Gesamtbereich auf maximal 134,50 m ü. NN festgelegt. Eine Überschreitung aus technischen Gründen (z.B. HGW) ist bis max. 0,50 m zulässig. Gleichzeitig darf die Firsthöhe das Maß von 15,00 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Für Reihenhäuser einer Hausgruppe wird die zulässige GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 auf das Maß von 0,5 erhöht. Sie darf inklusive der Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 das Maß von 0,7 nicht überschreiten.
 - Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellplätze für Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - Offene Bauweise: bei allgemeiner Ausweisung der offenen Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, ansonsten nur Einzel- und Doppelhäuser gem. Planantrag.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt.
 - Die Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 12 BauGB)**
 - 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.
 - Sowohl die Lage der Garagen im Bebauungsplan nicht durch Planzeichen festgelegt sind, sind diese so auf dem Grundstück anzulegen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt. Bei Parallelanordnung zu öffentlichen Straßen muß der Abstand 1,5 m betragen.
 - Erdüberdeckte begrünzte Tiefgaragen dürfen über die Baugrenzen hinaus bis max. an die Grundstücksgrenze errichtet werden.
 - Die Fläche die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)**
 - Die Fläche im Bereich der 110 KV Freileitung ist mit Ausnahme der in der Planzeichnung ausgewiesenen offenen Stellplätze von jeder Bebauung freizuhalten. Die Fläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Ein direktes Unterpflanzen der Freileitung ist nur mit Strauchgehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m zulässig.
 - Verkehrsmittel zur Minderung des Verkehrslärmes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**
 - Erfüllung der Miltzer Straße ist zur Minderung des Verkehrslärmes ein Erdwall, mit intensiver Begrünung, aufzuführen. Dieser ist höhermäßig zu differenzieren.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 83 SächsBO)**
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs.1 Nr.1 SächsBO)**
 - Die Festlegung der Dachform und Dachneigung erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone. An städtebaulich markanten Punkten kann von der Dachform und der festgelegten Firstrichtung abgewichen werden (z.B. Eckbereiche, Kopfgebäude).
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Anordnung, die Größe und die Gestaltung ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
 - Die Gestaltung der unbebauten Flächen, sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 83 Abs.1 Nr.4 SächsBO)**
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Pro 100 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum anzupflanzen.
 - Im Bereich der Vorgärten sind straßenseitig keine massiven Einfriedigungen zulässig. Abpfählungen in Form von Hecken und Sträuchern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m möglich. An den übrigen Grundstückseiten sind Einfriedigungen auch in Form von Zäunen mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Diese Einfriedigungen sind mit Sträuchern und Hecken zu hinterpflanzen.
- Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**
 - Bodenfunde:**
 - Vom Beginn jeder der Erdarbeiten ist das archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.
 - Der durch das archäologische Landesamt zu beauftragende Archäologe erhält vom Bauherrn ausreichend Zeit und Unterstützung, die Schachtungen zu beobachten, Untersuchungen vorzunehmen und Fundberichten zu veranlassen.
 - Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Holzr, anderes organisches Material, Steinsetzungen aller Art, auch unbekannte Fundamente, Kellertrümmen und anderes), sind sofort meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
 - Die Passagen unter 3.1.1 bis 3.1.3 sind schriftlich im Wortlaut allen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.
 - Mutterbodenschutz, Aushub und Allstatten:**
 - Dem § 202 BauGB und dem § 7 (Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes) des 1. Gesetzes zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB) vom 12. August 1991 ist zu entsprechen.
 - Zur Zeit liegt kein Altlastenverdacht für das Plangebiet vor; dennoch ist der Aushub auf sichtbare Belastungen (Öl, Müll, Abbruchmaterial etc.) zu prüfen und ggf. belastetes Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind anzuzeigen.
 - Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung angestrebt werden. Für nicht recyclingfähiges Material, Baustellenabfälle sowie nicht wiedereinsatzbarer Bodenaushub ist gemäß Abfall und Reststoffüberwachungsverordnung die Entsorgung zu gewährleisten.
 - Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächeneinstreuungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgesteigerte Materialien etc. in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen werden zur Befestigung empfohlen.
 - Böschungen im Straßenbereich**
 - Während der Bauzeit entstehende Böschungen im Straßenbereich kommen auf Privatgrundstücken zu liegen und können im Zuge der Geländemodellierung ausgeglichen werden.
 - Begrenzung der Luftschadstoffe**
 - Zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes ist für die Gebäudeheizung und die Warmwasserbereitung nur Gas als Energieträger zulässig.

1. Teiländerung eines Bebauungsplanes

Aufgrund des § 13 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB Maßnahmenesetz und dem § 246 a Nr. 4 BauGB, beschließt die Gemeinde Bienitz folgende 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Am Wachberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Verfahrensvermerk:

- Der Gemeinderat hat am den Beschluß zur Aufstellung der 1. Teiländerung (im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanes Rückmarsdorf „Am Wachberg“ gefaßt.
- Die von den Änderungen betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom (im Sinne des § 13 Abs. 1, Satz 2 und 3 BauGB) von der Änderung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die 1. Teiländerung wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom beschlossen.
- Die 1. Teiländerung ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Bienitz, den

Amtierender Bürgermeister:

GEMEINDE BIENITZ

ORTSTEIL RÜCKMARS DORF

BEBAUUNGSPLAN

"AM WACHBERG"

[BAULEITPLAN NR. 8]

M. 1:1000 1. ÄNDERUNG

BEARBEITUNGSVERMERKE: GEZEICHNET: MAI 1996

BEARBEITET DURCH: ERGÄNZT: NOVEMBER 1996

Abt. Städtebau Neustädter Str. 6 + 7 04706 Hochdamm Telefon (030205) 22-0 TTX (17) 0205 912-4 suaba

E- 237 1