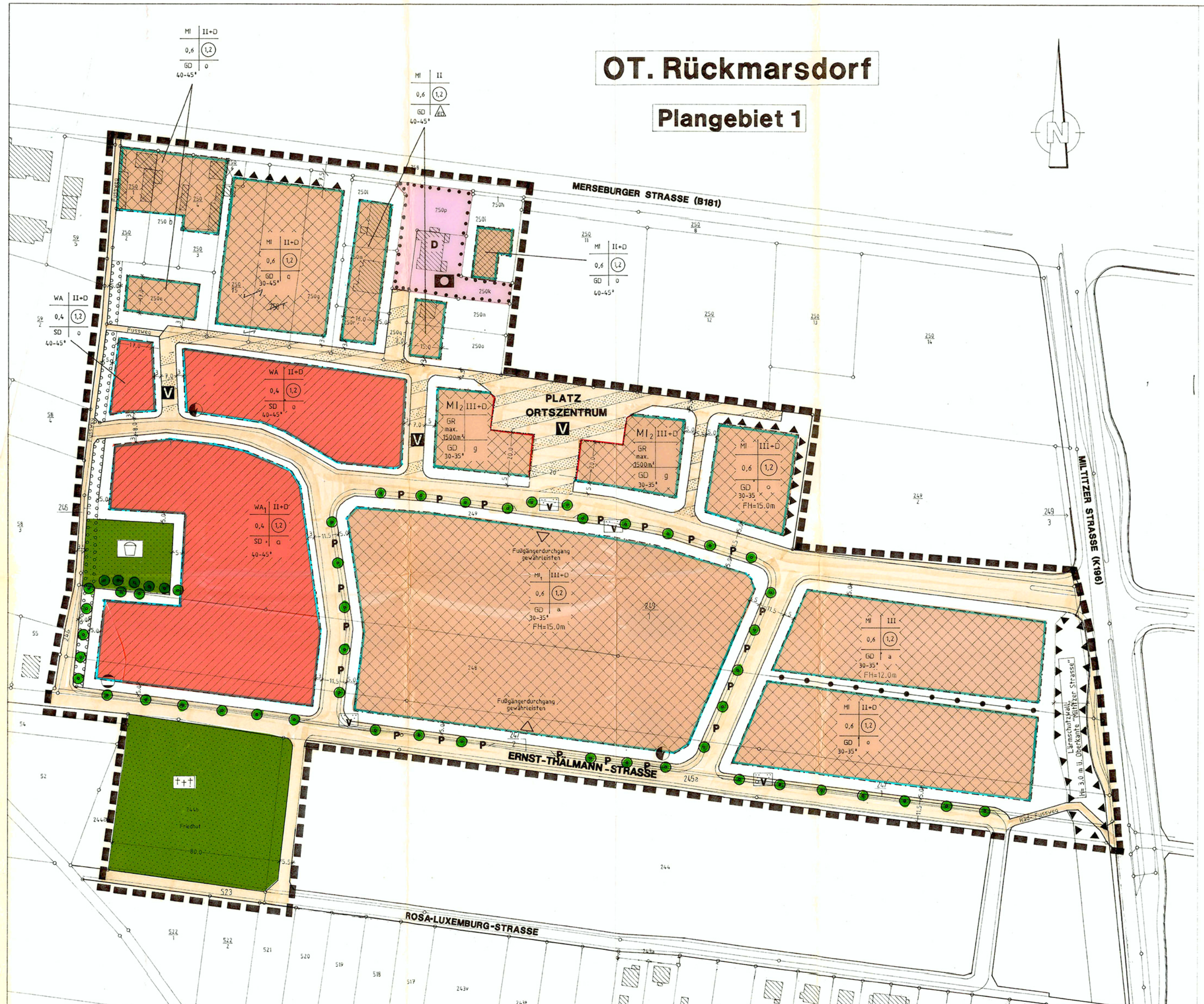


REGIERUNGSPRÄSIDIUM LEIPZIG

Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 8. Feb. 1995

Aktenzeichen: 51-2511.2

Registrier-Nr 08/04/95

Leipzig, den 8. Feb. 1995

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl/Grundfläche	Geschoßflächenzahl
Dachform/Dachneigung	Bauweise

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiete § 6 BauNVO
- MI_1 – eingeschränktes Mischgebiet mit Kennziffer
- WA_1 – eingeschränkte Allgemeine Wohngebiete mit Kennziffer

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

- z.B. FH=15.0 m – Firsthöhe = 15m gemessen über Oberkante Erschließungsstraße
- z.B. GR 1500m² – Grundfläche als Höchstgrenze § 16 BauNVO
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 19 BauNVO
- z.B. (1,2) – Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze § 20 BauNVO
- z.B. II+D – Zahl der Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoß

4. Bauweise, Baulinie

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

- a – abweichende Bauweise
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksflächen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB

- Fläche für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- öffentliche Verwaltung

6. Öffentliche Verkehrsflächen §9 (1) Nr.11 BauGB

- öffentliche Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Verkehrsgrünfläche § 9(1) Nr.15 BauGB in Verbindung mit § 9(1) Nr.11 BauGB
- P – öffentliche Parkflächen

7. Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr.12 BauGB

- Elektrizität
- Gas

8. öffentliche Grünfläche § 9 (1) Nr.15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Friedhof
- Spielplatz

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

10. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für besondere Aufgaben und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1/) Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
- passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Textfestsetzung 3.2)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen) § 9 (6) BauGB (nachrichtlich übernommen)
- z.B GD – geneigte Dachflächen zulässig mit der angegebenen Dachneigung
- z.B SD – Satteldach
- z.B 40° – 40° Dachneigung

11. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Flurstücksgrenze
- z.B. 10/4 – Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- z.B. - 5.0 - – Maßlinie / Maßzahl
- Höhenlinie

Hinweis auf DSchG

Bodendenkmalpflege

Im Planungsraum ist mit ziemlicher Wahrscheinlichkeit untertägig mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen. Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit (Bodenverfärbungen, Steinsetzungen, Mauern, Bestattungs-, Skelett-, Gefäß-, Werkzeuge-, Schmuck-, Waffenreste o. ä.) sind unverzüglich dem Gemeindevorstand, dem Archäologischen Landesamt Sachsen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Fundort und -gegenstand sind bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige in unversehrtem Zustand zu bewahren sowie in geeigneter Weise gegen Beschädigung oder Zerstörung zu schützen.

Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BauGB

1. Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB

Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind zusammenhängende Baukörper von über 50 m Länge zulässig. Die bauordnungsrechtlich geltenden Abstandsflächen sind einzuhalten.

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

Mischgebiet mit Kennziffer 1:

In dem mit MI_1 gekennzeichneten Mischgebiet sind nur die Regelnutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 zulässig.

Mischgebiet mit Kennziffer 2:

In dem mit MI_2 gekennzeichneten Mischgebiet sind nur die Regelungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 zulässig.

In den MI_1 und MI_2 gekennzeichneten Mischgebieten werden max. 1.000 m² Nettoverkaufsflächen in Form klein flächige Einzelhandelseinrichtungen mit max. 300 m² Nettoverkaufsfläche zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet mit Kennziffer 1:

In den mit WA_1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten werden nur die Regelnutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen.

Hinweis: Einzelhandelsbetriebe werden in den gekennzeichneten WA_1-Gebieten nicht zugelassen.

3. Schallschutzmaßnahmen
§ 9 (1) 24 BauGB

3.1 Der Lärmschutzwall entlang der Miltitzer Straße wird mit einer Höhe von max. 3,0 m festgesetzt, gemessen von OK Straße (K 196)

3.2 Die der Merseburger Straße (B 181) und den Autohäusern an der B 181 zugewandten Wohnungen sind in ihren Grundrissen so zu konzipieren, daß sie im Bereich der Schalleinwirkungen nur mit untergeordneten Räumen, wie Bäder und WC's, Küchen, Fluren und Treppenraum etc. gestaltet werden. Zum Schutz vor Schallimmissionen sind die schallbelasteten der B 181 zugewandten Außenwandfassaden der baulichen Anlagen mit Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelementen nach Schallschutzanforderungen zu gestalten.

Die Räume, die der gewerblichen Nutzung dienen, sind grundsätzlich zur B 181 hin zu orientieren.

Maßgeblich für die zu gewährleistende Schallminderung durch Vorkehrungen am Gebäude sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern = min. Schallschutzklasse II).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 83 SächsBO

1. Dachgestaltung

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Satteldächer zulässig. In den Mischgebieten sind geneigte Dachflächen zulässig. Ansonsten siehe Planeintrag.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen aufeinander abzustimmen.
Dacheindeckung:
nur kleinteiliges Material (Betondachsteine, Tonziegel, Kunstschiefer)

2. Dachgauben

Zulässig sind nur Satteldach- oder Schleppgauben.

Die Breite der Dachgauben ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Die einzelne Gaube darf eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten.

Von der Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, vom First und vom Ortgang ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Dachflächenfenster und Dachgauben dürfen nicht auf derselben Dachfläche angeordnet werden.

3. Firsthöhe

Die Firsthöhe darf an keiner Stelle der Grundstücke bei III + D Geschossen das Maß von 15,00 m, bei III Geschossen das Maß von 12,00 m überschreiten.

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante öffentlicher Erschließungsflächen (Hinterkante an der Grundstücksgrenze) mit den obersten Firstpunkt.

4. Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 22 BauGB

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch die entsprechenden Festsetzungen gekennzeichneten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagendächer sind als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem dazugehörigen Gebäude auszubilden.

Als Ausnahme sind die notwendigen Pkw-Einstellplätze auch - ohne Berücksichtigung bei der Ermittlung der Geschoßfläche - in Vollgeschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 21a BauNVO).

5. Farbgebung baulicher Anlagen

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbtöne vom abgetönten weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen.

Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerriemchen und Fliesenmaterialien sind unzulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben sich in Größe und Farbgebung unterzuordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an den Außenseiten der Gebäude nur auf die Erdgeschoßzonen zu beschränken.

Großflächige Werbung, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in greller Farbgebung sind unzulässig.

Die üblichen Farben der Straßenverkehrsregelung dürfen für Leuchtreklamen nicht verwendet werden.
Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.

Mehr als zwei Schriftarten und zwei Farben an der Fassadenseite sind nicht zulässig.

Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften soll in der Regel bei bandartigen Werbeanlagen 0,50 m, bei Einzelschildern 0,80 m, nicht überschreiten.

7. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind vertikal und kleinteilig zu gliedern. Als Gestaltungselemente können hierzu bspw. erkerartige Vorbauten oder Zwerchhäuser eingesetzt werden. Alle Fensteröffnungen sind in stehendem Format auszuführen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Die Schaufenster müssen in Proportion und Anordnung der Gesamtgestaltung der Fassade entsprechen. Schaufensterfronten sind bis zu einer maximalen Länge von 3,60 m zulässig. Sie sind mit Pfeiler, Stützen oder Wandscheiben zu untergliedern.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Grünflächen- und Gehölzanteil in Mischgebieten

"In Mischgebieten sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50 %-ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²)."

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste).

2. Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten

"In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen."

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind einheimische Gehölze zu verwenden (siehe Artenliste).

3. Gestaltung von Stellplätzen und Zuwegungen

Stellplätze und Gebäudezuwegungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.

4. Dachbegrünung
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Flachdachgaragen sind mit Dachbegrünung zu versehen.

5. Bäume im Bereich von Parkplätzen

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4-6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die standortgerechten und einheimischen Bäume - empfohlen wird der Spitzahorn (Acer platanoides) - sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von ca. 16 cm Stammumfang haben.

6. Pflanzbindung nach § 9 (1) 25a BauGB in flächenhafter Umgrenzung

Innerhalb der Umgrenzung ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auszuführen. Dabei sind auf je 50 m² Pflanzfläche 2 Bäume und 48 Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (das entspricht 1 Pflanze pro m²).

7. Artenliste

a) Bäume - Pflanzgrößen STU 16/18 cm zu verwenden sind:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia palida	Kaiserlinde
Tilia platophyllos	Sommerlinde

sowie Obstbäume als Hochstämme in alten Sorten.

b) Sträucher - Pflanzgrößen 60/80 cm zu verwenden sind:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

8. Erhaltung vorhandener Gehölzbestände
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

"Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird oder mit der vorgesehenen Nutzung nicht vereinbart sind (z. B. Bäume mit giftigen Früchten auf Kinderspielplätzen), sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18920, Oktober 1973)."

9. Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen
§ 9 (1) 20 BauGB

"Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 l/m² projizierte Dachfläche betragen.

Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/m² projizierte Dachfläche begrenzen."

10. Begrünung des Kinderspielplatzes
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes dürfen nur Pflanzenarten, deren Verzehr die Gesundheit der Kinder nicht beeinträchtigt, verwendet werden. Dementsprechend sind nachstehende einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia palida	Kaiserlinde
Tilia platophyllos	Sommerlinde

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose

11. Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die zu pflanzenden Bäume entlang der Straße sollen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von ca. 16 cm Stammumfang haben. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Entlang der Lindenstraße wird die Anpflanzung von Kaiserlinden (tilia palida) empfohlen.

12. Begrünung des Lärmschutzwalles

Der das Bebauungsgebiet östlich zur "Miltitzer Straße" hin begrenzende Lärmschutzwall soll eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der unter Ziffer 7 genannten Pflanzenarten erhalten.

Auf 100 m² bei einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro m² ist folgende Aufteilung vorzunehmen:

3 % Hochstämme
12 % Heister
85 % Sträucher

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1,2,3,4,8,9,10 und 30 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGl.S.2253)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. Neufassung vom 23.01.1990, BGBL.I.S.127
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990, BGBL.I.S.833
4. § 83 Sächsische Bauordnung (SächsBO) i.d.F.vom 19.08.1992

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rückmarsdorf hat am 5.10.94 den Bebauungsplan gem. der Kommunalverfassung und gem. § 10 BauGB als SATZUNG BESCHLOSSEN

Bienitz, den 14.11.94

Die Gemeindevertretung hat am 5.9.1991 gem. §2 Abs.1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am 6.9.1991

Die Bürgerbeteiligung gem. §3 BauGB fand in der Zeit vom .... bis .... statt

Bienitz, den 14.11.94

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht geltend gemacht.

Am .... wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in KRAFT.

Bienitz, den 14.11.94

Am 22.09.93 (3.08.94*) wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Gemeindevertretung gebilligt und seine Offenlegung gem.§ 3 Abs.2 BauGB beschlossen, nachdem die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und sachverständigen Stellen bei der Planaufstellung beteiligt worden sind.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 30.09.93 bis 10.11.93 + 12.08.94 bis 29.08.94*
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.9.93 + 4.8.94* ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bienitz, den 14.11.94

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.3 BauGB wurde durchgeführt.

Bienitz, den ....

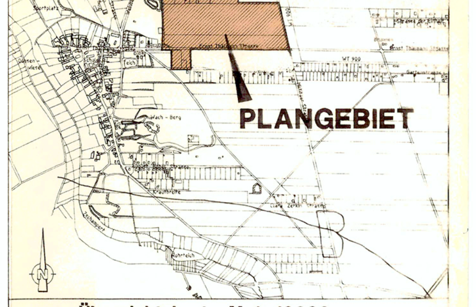
Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 04.11.94 überein.

Vermessungsamt Leipzig, den 4.11.94

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Bienitz durch das Planungsbüro hetterich ingenieure, Friedrich-Ebert-Anlage 11a, 63450 Hanau/Main, Tel.:06181/362-000, Fax:06181/362100, aufgestellt.

Hanau, den 26.10.94

* erneute, verkürzte Offenlegung



Übersichtskarte M 1:10000

BEBAUUNGSPLAN E-238

Gemeinde Bienitz / Ortsteil Rückmarsdorf

Bebauungsplan Nr. 9.1 – Plangebiet 1
Ortszentrum Rückmarsdorf

ZEICHNUNGSNUMMER	MASSTAB	AUFTRAGGEBER	ING.BÜRO		
93047/	1 : 1000			BEARBEITET	August 199…
				GEZEICHNET	
				GEPRÜFT	
				FERTIGGESTELLT	

hetterich ingenieure

Friedrich-Ebert-Anlage 11a 63450 Hanau/Main Tel.:06181/362-000 Fax:06181/362100