

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500

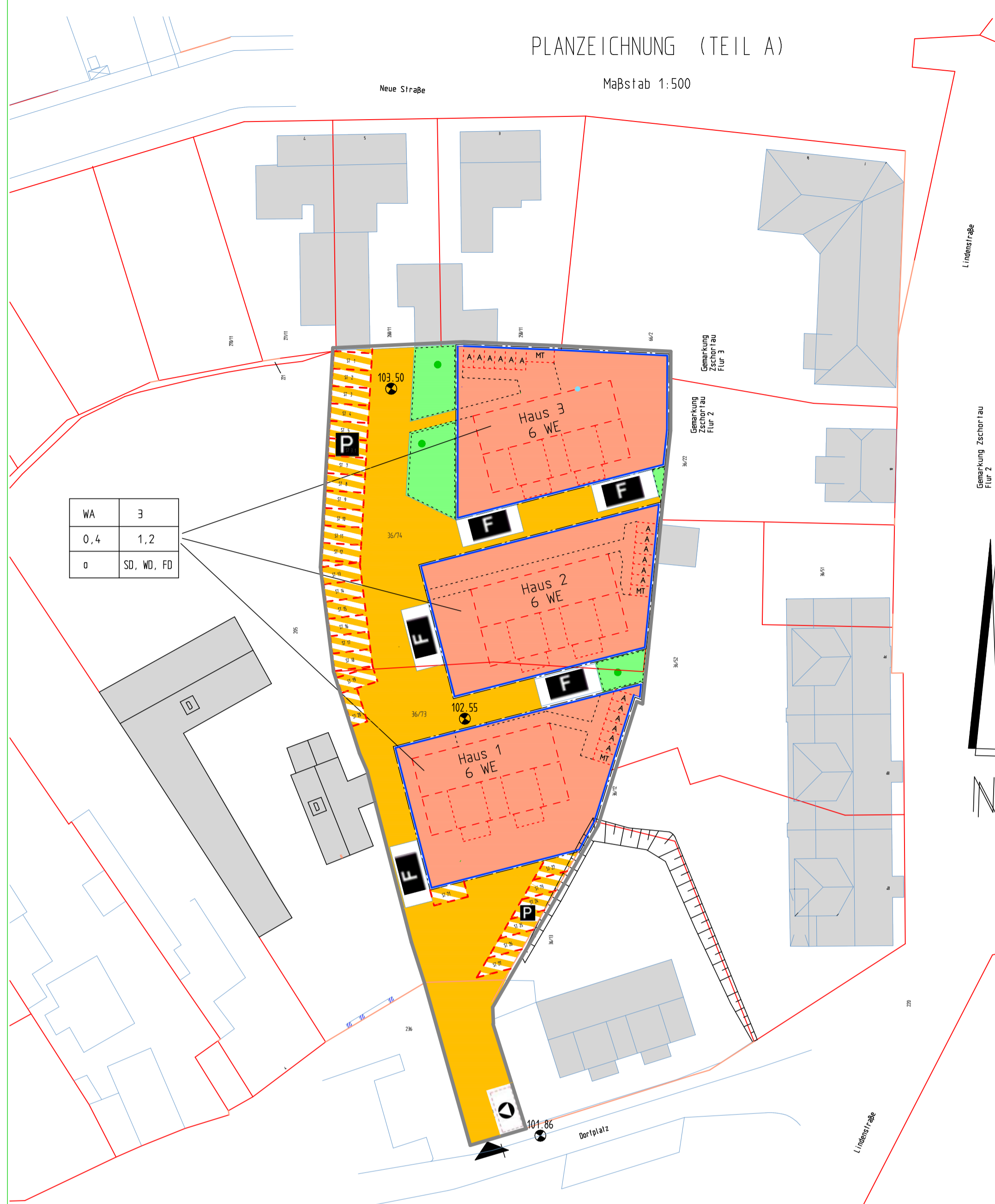


Table with 2 columns: WA, 3; 0,4; 0 SD, WD, FD

TEXTTEIL (TEIL B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau" gilt für die Flurstücke 36/73 und 36/74, Gemarkung Zschortau.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.Nov.2017
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Nov.2017
- Planzeichenverordnung vom 18.Dez. 1990 (BGBI. 1991 I S.58)
- SächsBO in der Fassung in der Bekanntmachung vom 11.Mai 2016, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01. 2017.

4. HINWEISE

- 4.1 Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten, das betrifft auch Einzelbaugesuche, muß im von Bauartigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie, zur Weitervergabe 7, 01109 Dresden, eine archäologische Grabung durchgeführt werden.
4.2 Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
4.3 Der Überschuss von Erdaushub und der Anfall von Bauschutt ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
4.4 Das Auffinden von bisher unbekanntem Abergängen muß unverzüglich dem Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt angezeigt werden.

5. BODENSCHUTZ / ALLLASTEN

(im Falle umfangreicher Erdarbeiten) Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:
- Gemäß § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- Gemäß § 4 Abs.1 BodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat gemäß § 2, Abs.1 BauGB am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau" beschlossen (Beschluss-Nr. ...). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Rackwitz am ...

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat am ... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau" bestehend aus der Planzeichnung vom ... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung beschlossen, die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs.2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. ....).

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2, Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ... Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4, Abs.2 BauGB bis einschließlich ... aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4, Abs.4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse www.gemeinde-rackwitz.de von ... bis einschließlich ... eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügt erfolgt die Abstimmung unter Zusendung der Planungsunterlagen.

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung besteht aus der Planzeichnung vom ... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung haben nach erfolgter Bekanntmachung in der Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Rackwitz vom ... (Ausgabe ...) in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Rackwitz geprüft und entsprechend Abwägungsbeschluß am ... berücksichtigt. Das Ergebnis wurde dem Einsender mitgeteilt. Bei Samelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Rackwitz hat am ... den Bebauungsplan der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau" bestehend aus der Planzeichnung vom ... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10, Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. ...) sowie der Begründung zugestimmt.

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSTELLUNGEN

(§ 9, Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind neben Wohngebäuden auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Weiterhin können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs.1 BauNVO und § 9(1) BauGB)

Die überbaubare Grundfläche (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Die zulässigen Geschossflächen (GFZ) auf 1,2. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ und GFZ können laut BauNVO § 19, Abs.4, Satz 2 um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Anzahl der Vollgeschosse gemäß Pfeilschrieb.

3. Bauweise (§ 9(1) BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
o = offene Bauweise (§ 22 Abs.1 und 2)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) 2 BauGB i.v.m. mit §§ 14 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23(3) BauNVO bestimmt. Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mind. 40% der Grundstücksfläche sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

5. Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entsorgt. Dazu sind das anfallende Schmutzwasser sowie das anfallende Niederschlagswasser in getrennte Leitungen zu fördern. Die Schmutzwasserleitung ist an der Baugebietsgrenze mittels Übergabeschacht an die öffentlichen Entwässerungsteilung zu übergeben. Anfallendes Dachwasser und Oberflächenwasser der befestigten Flächen ist in Rigolen zuzuführen. Der Überlauf der Rigolen ist in die Baugebietsentwässerung einzubinden.

6. Gebäudehöhen (§ 16 Abs.2 (4) BauNVO)

Die Höhen von Gebäuden werden wie folgt festgelegt:
Firsthöhe (FH) max. 12,50 m
Traufhöhe (TH) max. 7,50 m
Ausnahmen nach § 31 BauGB sind zulässig für Gebäudeteile und Anlage, die aus betriebstechnischen Gründen höher sein müssen. Die Erforderlichkeit der Anlagen ist nachzuweisen.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.2 und 4 BauGB und § 89 Abs.4 SächsBO)

2. Dachformen

Als Dächer sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer zulässig.

3. Stellplätze

Die Stellflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Rasengitterplatten oder wasserdurchlässigem Pflaster) zu errichten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

nach § 2, Abs.4 der Planzeichenverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

Z Zahl der Vollgeschosse
GRZ Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
GFZ Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9(1) BauGB und § 22 - 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
DN Dachform - Dachneigung
SD 25° bis 42° Satteldach
WD bis 35° Walmdach
FD bis 15° Flachdach
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse (Z); Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ); Bauweise, Dachform

4. Verkehrsflächen (§ 9(1), Nr. 11 BauGB)

St Straßenverkehrsfläche (§ 9, Abs.1, Nr. 11)
P Verkehrsfläche bes Zweckbestimmung
F Aufstellfläche Feuerwehr (§ 9, Abs.1, Nr. 11)

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1), Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze (§ 9, Abs.1, Nr. 4 BauGB)
A Fläche für Abfallentsorgung (§ 9, Abs.1, Nr.12 BauGB)
A Abstellräume (§ 9, Abs.1, Nr. 4 BauGB)
MT Mülltonnenlandplatz

6. Grünflächen

Grünfläche (§9, Abs.1, Nr.25)

7. Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs.1, Nr.20 BauGB)

Anpflanzung Bäume und Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9, Abs.7 BauGB)
Einfahtsbereich
36/74 Flurstücknummern (bestehend)
Gebäude Neubau
Gebäude Bestand
Flurstücksgrenze
Denkmalschutz - Einzelanlagen (§9, Abs.6, BGB)

Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, d. .... Siegel

Landratsamt LK Nordsachsen
Vermessungsamt

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordsachsen vom ... AZ: ... erteilt.

Eilenburg, d. .... Siegel

Landratsamt LK Nordsachsen

Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau", bestehend aus der Planzeichnung vom ... und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Rackwitz am ... erstmals bekannt gemacht. 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.

Rackwitz, d. .... Siegel

Herr Schwalbe
Bürgermeister

Übersichtsplan



Entwurf, Stand 14.02.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung "Dorfplatz - Zschortau"

Rackwitz OT Zschortau

Vorhabenträger: Jens Becker Bau GmbH

Ingenieurbüro für Bauplanung und Baustatik
Dipl.-Ing. (FH) Gerd Baumgärtel
Elisabethstraße 3a 04509 Delitzsch
Tel. 034202-59966 0172-3405958