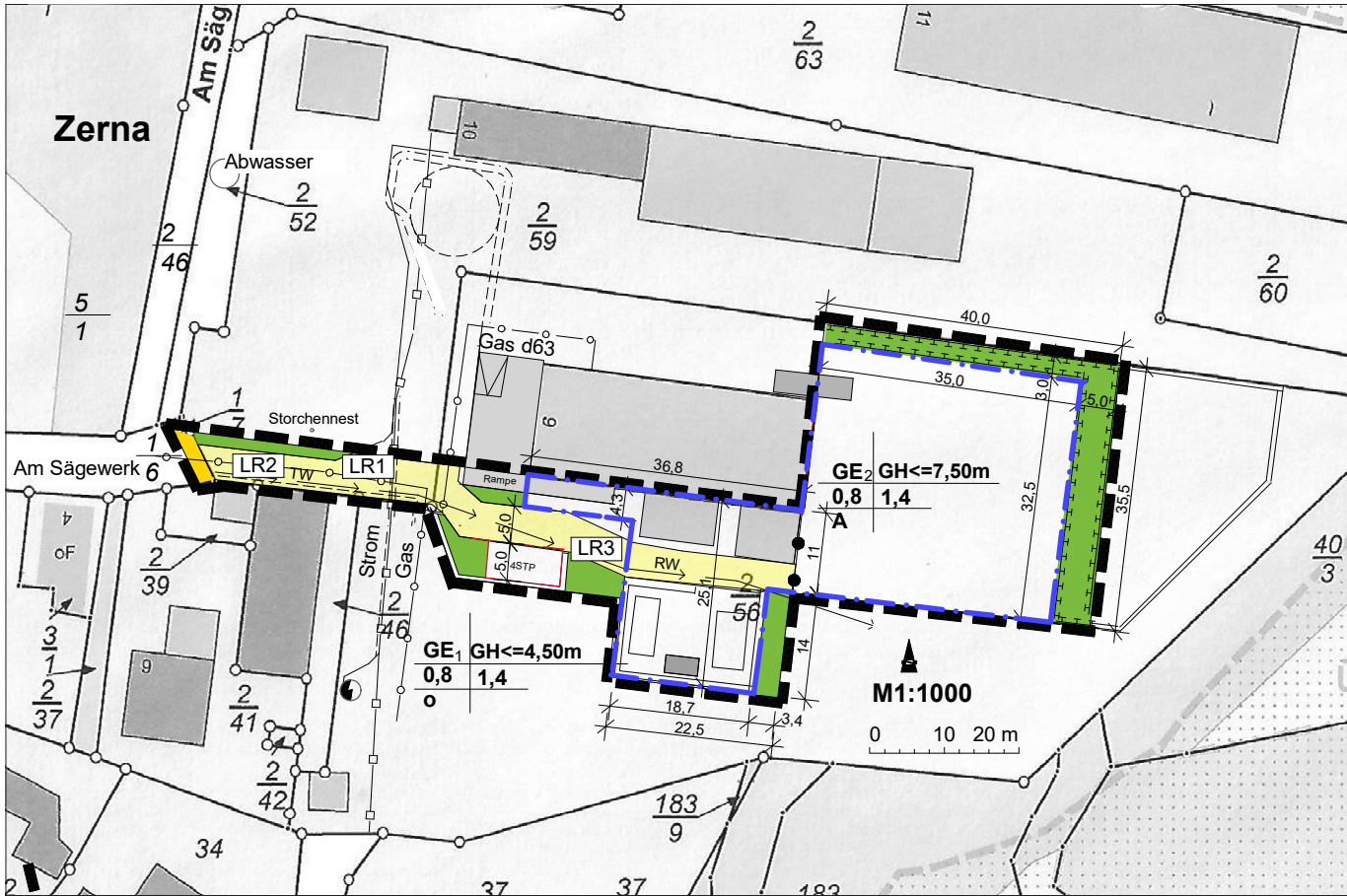


BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL

ZERNA AM SÄGEWERK

Entwurf 02.06.2025 Dipl.Ing.Architektin Palme



Sonstige Planzeichen
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--- Stellplätze für PKW

Hinweise
Gebäudebestand
vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A, Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)
 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungs-schablone in der Planzeichnung festgelegt.
Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Bauweise
I max.zulässige Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
GFZ 1,4 max. mögliche Geschossflächenzahl
GRZ 0,8 max. mögliche Grundflächenzahl
GH 7,5m max.zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe)
Außenwandhöhe vom mittleren Niveau der angrenzenden Straße bis First höchstens
- Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
A abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Gebäuelängen bis 72m zulässig
Baugrenze §23 (1) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentliche
Straßenverkehrsfläche privat
- Versorgungsanlagen und -leitungen** (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)
TW vorhandene Trinkwasserleitung
Gas vorhandene Gasleitung
Strom vorhandene Stromleitung
RW vorhandene Regenwasserleitung RW

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:
LR1 Geh-Fahr-u.Leitungsrecht für Strom SachsenNetz GmbH
LR2 Geh-Fahr-u.Leitungsrecht für Trinkwasser ewag
LR3 Geh-Fahr-u.Leitungsrecht für RW Gemeinde Ralbitz -Rosenthal

- Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Grünflächen §5Abs.2Nr.5 privat

- Pflanzfestsetzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Angelegt wird ein 3m-5m breiter Gehölzgürtel mit Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzliste.
zu verwendende Arten:
Sträucher: Corylus avelana (Haselnuss)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Crataegus sp. (Weißdorn)

- Begrenzung der Bodenversiegelung
Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B.Rasenpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30%Fugenanteil.)
- Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten(Z.B.Zisternen) oder zu verwerten (als Brauchwasser) oder zu versickern.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung §89SächsBO
- Gestaltung des Daches
Im Gewerbegebiet gibt es keine Einschränkung hinsichtlich der Dachform.
 - Freiflächen
Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

C. Hinweise

- Flächen für Stellplätze und Garagen**
Die für das Grundstück erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstück entsprechend der SächsBO nachzuweisen.
- Meldepflicht von Bodenfunden**
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist bei Bodeneingriffen tiefer 0,30m zu beteiligen,da sich das Gebiet im archäologischen Relevanzbereich befindet.
- Bodenschutz / Altlasten**
Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.
Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**
Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.
- Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**
Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- Vorsorgender Radonschutz**
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
- Naturschutz**
Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §82Abs.2SächsBO folgende Pflanzperiode abzuschließen.
Die Beseitigung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1.März bis zum 30.September Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten) nicht gestattet.
Bautätigkeit mit Auslegerkränen sind auf den Zeitraum außerhalb der sensiblen Brutphase des örtlichen Storchennestpaars von Anfang April bis Anfang Juli zu legen.

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan Ralbitz-Rosenthal "Zerna Am Sägewerk" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Planstand sowie der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Ralbitz-Rosenthal, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEKANNTMACHUNG
Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Verwaltungsverbandes "Am Klosterwasser" KW..../2025 vom2025 durch Abdruck ortsüblich bekannt gemacht 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. 2BauGB und §4Abs4SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ralbitz-Rosenthal, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL

ZERNA AM SÄGEWERK

Auftraggeber: Gemeinde Ralbitz-Rosenthal
Am Marienbrunnen 8 01920 Ralbitz-Rosenthal
Bearbeitung: Entwurf 2.Juni 2025

Architekturbüro Ilona Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz
Tel 03578 315319 Handy 01735826714
e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de