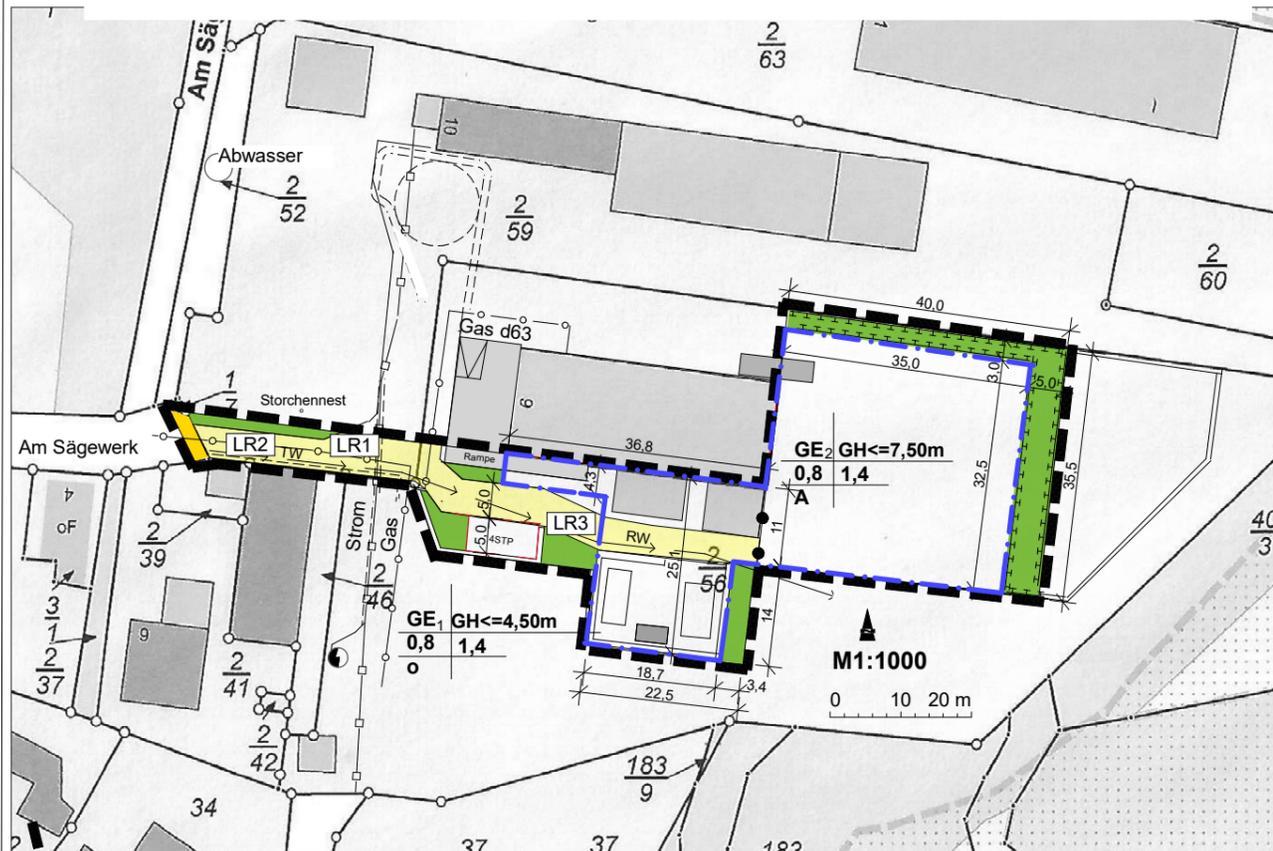


BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL ZERNA AM SÄGEWERK

Vorentwurf 10.03.2025 Dipl.Ing.Architektin Palme



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

Hinweise
 ■ Gebäudebestand
 2/56 vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A, Planzeichenerklärung

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

GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 BauNVO)**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Nutzungsschablone 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

3. **Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 A abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Gebäudelängen bis 72m zulässig

— — — — — Baugrenze §23 (1) BauNVO
 ● — ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung

4. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)
 ■ Straßenverkehrsfläche öffentliche
 ■ Straßenverkehrsfläche privat

5. **Versorgungsanlagen und -leitungen** (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

— TW — vorhandene Trinkwasserleitung
 — G — vorhandene Gasleitung
 — S — vorhandene Stromleitung
 — RW — vorhandene Regenwasserleitung

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

6. **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:	Coryllus avelana (Haselnuss)	Prunus spinosa (Schlehe)
	Rosa canina (Hundsrose)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
	Crataegus sp. (Weißdorn)	

6.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung**
 Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30%Fugenanteil.)

6.2. **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

1. Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für das Grundstück erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstück entsprechend der SächsBO nachzuweisen.

2. Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3. 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.

4. 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.

5. Bohranzeige-/ Bohrergebnismittlungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

6. 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.

7. 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.

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 Mitteilungsblatt Nr... vom 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.

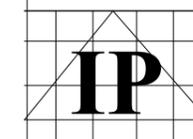
Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ralbitz-Rosenthal, den (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

BEBAUUNGSPLAN RALBITZ-ROSENTHAL ZERNA AM SÄGEWERK

Auftraggeber: Gemeinde Ralbitz-Rosenthal
 Am Marienbrunnen 8 01920 Ralbitz-Rosenthal

Bearbeitung: Vorentwurf 10.März 2025



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