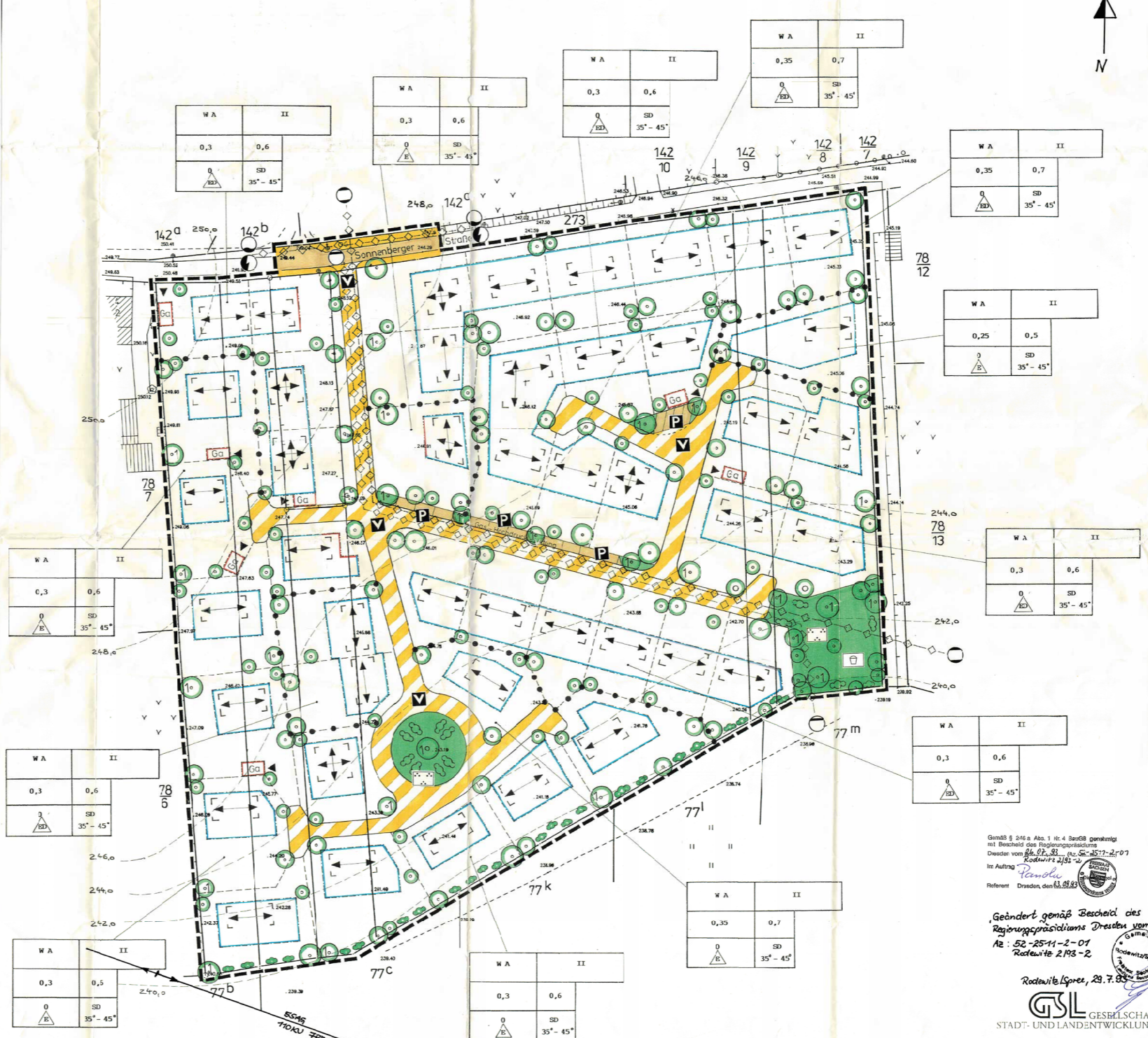


- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) entsprechend § 2 Abs. 4 SächsBO und durch die Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl gemäß den Eingruppierungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Nutzungsstabellen).
 - Es sind nur Eingänge und Zufahrten zu befestigen, dabei dürfen nur wasserundurchlässige Materialien verwendet werden (z.B. Rasengittersteine, Oberpflaster, u.a.).
- Anweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Regelfall sind die Bauweise, die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung baulicher Anlagen gemäß den Eingruppierungen im zeichnerischen Teil festzusetzen (Nutzungsstabellen).
- Straßen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone nach § 23 SVO zu betrachten.
 - Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den besonders hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Die Garagen sind mindestens 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu erstellen, um somit abzusichern, daß auf der Garagenzufahrt vor der Garage und damit auf dem Grundstück, ein Pkw abgestellt sein kann (dies gilt insbesondere bei senkrechter Anordnung; bei paralleler Anordnung gelten diese 2,0 m parallel zur Grundstücksgrenze).
 - Die Herstellung von Stellplätzen erfolgt nach § 49 SächsBO, bei einer Anzahl von mehr als 2 Stellplätzen erforderlich, bei mehr als einer WE pro Wohngebäude sind 1,5 Stellplätze in WE nachzuweisen.
 - Alle öffentlichen Stellplätze, sind wie folgt mit Rasengittersteinen zu befestigen.
- Planungsbeobachtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die im Plan dargestellten Pflanzgebieten entsprechend der Planlinie sind einzuhalten. Die entsprechenden Standorte sind als Empfehlungen. Bei der genaueren Festlegung ist zu beachten, die Mindestabstände entsprechend der Grobstruktur der Bäume, resultierend aus nachschaffungsrechtlichen Vorgaben (Ausgabe 1992) zu beachten (siehe Anlage). Danach haben Gebüde einen Mindestabstand zur Gabelung von mindestens 2,50 m. Geschlossene Oberflächen aus Beton oder Bitumen über Gasleitungen sind nicht gestattet. Aus diesem Grund ist die Erschließungsstraße in diesem Bereich (westlich der Baugrundstücke 1,7 und 8 von östlich der Baugrundstücke 8 bis 11 und 18 bis 19) mit Betonpflaster auszuführen.
 - Bei der Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Grundstück 40) ist dieser Merkblatt ebenfalls zu beachten.
 - Entsprechend Planintrag sind standortgerechte Pflanzen, mittel- oder großkronige Laubbäume zu wählen.
 - Auf jeder Grundstücksfläche ist je 200 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Planintrag zu pflanzen. Dabei ist bei Grundstücksflächen mit mehr als 100 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbau ebenfalls auf Grundstück 47. Alle anderen vorgezeichneten Bäume sind gemäß Planintrag Obstbäume bzw. andere Laubbäume (Kleinkronig).
 - Diese Laubbäume sind vor der Pflanzung beim zuständigen Pflanzamt auszuwählen. Die Pflanzunterlagen sind einzuhalten. Die Pflanzunterlagen sind einzuhalten. Die Abwesenheitsverpflichtung wurde bestanden. Bei der Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Grundstück 40) ist dieses Merkblatt ebenfalls zu beachten.
 - Die öffentliche Grünfläche (Grundstück 40) ist entsprechend Grundordnung zu begrünen. Des Weiteren sind, zwischen der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Grünfläche in die Dachfläche einzuhalten. Der Abstand der öffentlichen Grünfläche zum Gebäude muß mindestens 2,50 m betragen.

Teil B des Bebauungsplanes
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Mäher
 - Bei allen Gebäuden sind die geneigten Dächer mit 35° - 45° Neigung auszuführen. Ein seltlicherer geneigter Dachstuhl ist nur nach schriftlicher Genehmigung des Bauamtes zulässig. Die Dachdeckung hat in dunklen Farben (Schwarz, Kupferfarben, Anthrazit), als Hartbelag zu erfolgen.
- Dachaufbauten und Dachabschnitte
 - Dachaufbauten sind bis zu 50% der Dachfläche zulässig. Dachabschnitte sind nicht zulässig. Als Dachaufbau sind Schloß-, Giebel- und Orsteegebäude zulässig.
 - Zustand zweier Giebel zueinander: mind. 1,0 m. Dachaufbauten dürfen nicht höher als in der halben Höhe zwischen Giebel- und Firstlinie in die Dachfläche einhalten. Der Abstand der Dachaufbauten zum Giebelwand muß mindestens 2,50 m betragen.
- Einfriedigungen
 - Grundstückseinfriedigungen sind max. 1,6 m hoch zu errichten.
 - Es sind entweder Mauerwerk oder Metallstämme als Einfriedigungen im Planungsgebiet zugelassen.
 - Die Einfriedigungen sind mindestens 0,5 m von der Straßenkante der Erschließungsstraßen sowie der Grundstücksgrenze zurück zu errichten. Ein einseitiger Streifen ist zu begrenzen, seine Befestigung ist unzulässig.
- Müllsammelbehälter
 - Standplätze für Müllsammelbehälter sind verdeckt abzuräumen. Die Behälter sind, wenn sie nicht abzuräumen sind, gegebenenfalls sind diese einzuräumen, einem zentralen Stellplatz ist der Vorrang zu geben.
- Antennen
 - Pro Gebäude ist nur eine Fernseh- und Rundfunkantenne zulässig. Antennen sind unter dem Dach zu bringen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind sie so zu montieren, daß sie vom öffentlich zugänglichen Raum nicht einsehbar sind.
- Stützmauern
 - Gehwegungspflichtig sind Stützmauern, soweit sie von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar sind.
- Aufschüttungen, Abrabungen
 - Aufschüttungen und Abrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände sind genehmigungspflichtig. Abfälle, Bauschutt und Erdmännchen dürfen nur an genehmigten Standorten gelagert bzw. abgelagert werden. Der Oberbau ist, eventuell, der Nachweis über die ordnungsgemäße Beseitigung vorzulegen.
- Das genaue Verlauf der vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen ist bei der zuständigen Stelle zu erfahren. Aufgrund der erhöhten Nitratablastung des Trinkwassers ist für die Hausinstallation kein Kupferrohr geeignet.
- Eine Überbauung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVEREINBAR
Aufstellungsbescheid 1/3/93 am: 26.03.93
Die Gemeinde Rodewitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Rodewitz, 09.11.1992 § 6 Abs. 3 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 09.11.1992
Münchhausen am: 27.03.93
Auswahlsatz am: 27.04.92
Der Aufstellungsbescheid wurde öffentlich bekanntgegeben.
Rodewitz, 09.11.1992 § 7 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 09.11.1992
Folgende Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Form einer Bürgerversammlung am: 26.08.92
Ort: Stadthaus/Rodewitz
Die Gemeinde Rodewitz hat die Bürger und die wesentlichen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich unterrichtet und Möglichkeiten zur Erörterung gegeben.
Rodewitz, 09.11.1992 § 9 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 09.11.1992
Der Beschluss der Erschließungsarbeiten an die Sonnenberger Straße ist verkehrssicher zu planen und entsprechend auszuführen (siehe Anlage des Plangebietes, Verkehrsberuhigung).
Die entsprechenden Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, Ausbesserungen, Straßenarbeiten, Höhenpunkte, Radien und Zapfenpunkte, sind entsprechend der geltenden DIN-Vorschriften durch die Erschließungsplanung konkret zu unterstützen. Die Anschlusspunkte der Grundstückseinfahrten sind festzusetzen (siehe Anlage).
Rodewitz, 09.11.1992 § 13 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 09.11.1992
Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Bronzefunde, Holzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort der Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inwachen weiteren Zustellungen zu sichern.
Rodewitz, 09.11.1992 § 14 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 09.11.1992
Das Plangebiet wird von einer Gasversorgungsleitung gesichert. Bei Bauarbeiten ist die Leitung der Gasversorgungsleitungen in öffentlichen und privaten Grundstücken, ist das Merkblatt der Gasversorgung Sachsen Ost GmbH (Ausgabe 1992) zu beachten (siehe Anlage). Danach haben Gebäude einen Mindestabstand zur Gabelung von mindestens 2,50 m. Geschlossene Oberflächen aus Beton oder Bitumen über Gasleitungen sind nicht gestattet. Aus diesem Grund ist die Erschließungsstraße in diesem Bereich (westlich der Baugrundstücke 1,7 und 8 von östlich der Baugrundstücke 8 bis 11 und 18 bis 19) mit Betonpflaster auszuführen.
Rodewitz, 4.17.03.1993 § 5 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 4.17.03.1993
Abwägung am: 10.02.1993
Der Gemeinderat Rodewitz hat die eingetragenen Besätze und Anregungen behandelt und einen entsprechenden Beschluss gefasst.
Rodewitz, 4.17.03.1993 § 11 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 4.17.03.1993
Satzung am: 10.02.1993
Der Gemeinderat Rodewitz beschließt den Bebauungsplan in der Fassung.
Rodewitz, 4.17.03.1993 § 11 Abs. 1 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 4.17.03.1993
Inkrafttreten am: 10.02.1993
Der Bebauungsplan wurde von Regierungspräsidium Dresden/Landratsamt Bautzen genehmigt, nachfolgend öffentlich bekanntgegeben und ist rechtsverbindlich in Kraft getreten.
Rodewitz, 4.17.03.1993 § 12 BauGB
Ort, Datum: Rodewitz, 4.17.03.1993



ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung; sonstige Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung: Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): Geschosflächenzahl (GFZ)

Bauweise: Dachform, Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (Baugebiet): WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVVO)

Maß der baulichen Nutzung: 0,3 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauVVO), 0,8 GFZ - Geschosflächenzahl (§ 20 BauVVO)

II: Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 2 Abs. 4 SächsBO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: 0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVVO), offene Bauweise - zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, - zulässig sind nur Einzelhäuser

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauVVO), Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVVO)

Festsetzungen gem. BauGB: Stellung der baulichen Anlagen - Firststrich (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), Fläche für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Öffentliche Parkfläche verkehrsberuhigter Bereich, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (unterirdisch) sowie nähere Bezeichnung der Leitungart - Elektrizität, - Gas, - Wasser, - Abwasser, Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pflanzgebiete (Standorte als Empfehlung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): großkronige Laubbäume, kleinkronige Bäume, Obstbäume oder andere Laubbäume, strauchartige Gehölze

Sonstige Zeichen: Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauVVO), Satteldach, Dachneigung 35°-45°, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB), bisherige Flurstücksgrenzen (informativ), Höhenlinien (nachrichtlich, genaue Höhenpunkte siehe Vermessungsplan des Vermessungsbüros Korte bzw. Unterlagen des Erschließungsplanungsbüros)

LANDKREIS BAUTZEN
GEMEINDE RODEWITZ

ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN
"SONNENBERGER STRASSE"
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BAURECHTSPLAN
SCHRIFTLICHE BEGRÜNDUNG

LAGEPLAN MASZSTAB 1 : 500
Teil A

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 06.02.93 - (G 52-25/11-2-01) Rodewitz 2/93-2
Rodewitz 2/93-2
Rodewitz/Spreewitz, 29.7.93
GSL GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LÄNDLICHE ENTWICKLUNG MBH
Büro Löbau
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Sandro Weickert
LÖBAU; FEBRUAR 1993