

# Stadt Ruhland

## Bebauungsplan für das Mischgebiet

### „Nördlicher Marktplatzbereich / Fischerstrasse“ in Ruhland

#### Begründung zum Bebauungsplan, textliche Erläuterungen

19.05.2005

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
1. zum Geltungsbereich	2
2. örtliche Verhältnisse	2
3. zum Planverfahren	2
4. zum Bestand und Zustand	3
5. zu den Zielen Städtebau/Hochbau	4
6. Planungsziele Verkehr	5
7. Planungsziele Grünordnung und Freiflächen	6
8. Planungsabsichten stadtechnische Anlagen	6
9. Umweltverträglichkeit	7
10. Hinweise	7
11. Bodenordnung	8
12. Kennzahlen	8
13. Anlagen:	8

**Auftraggeber:** Stadtverwaltung Ruhland, vertreten durch das Bauamt; Rudolf-Breitscheid-Str. 4  
01945 Ruhland

**Auftragnehmer:** GfA Gemeinschaft freier Architekten Herr H.-A. Pietsch, Freiligrathstrasse 35  
15344 Strausberg  
Tel. 03341/308958  
Fax 03341/308969

## **Stadt Ruhland – Bebauungsplan für das Mischgebiet „Nördlicher Marktplatzbereich / Fischerstrasse“ in Ruhland**

### **Begründung zum Bebauungsplan:**

#### **1. Geltungsbereich:**

Zum Geltungsbereich der Satzung siehe Teil (A) Plandarstellung mit Legende und 2., dritter Anstrich: Kartengrundlagen. Das Plangebiet ist begrenzt durch die Fischerstrasse und den Marktplatz im Süden, die Berliner Strasse im Osten, den äusseren Rand der Erschliessungsstrasse und die angrenzenden Flurstücke Nr. 1831; 1830; 708 und 706 im Norden sowie das Schwarzwasser nach Westen. Von der Planung betroffene Flurstücke sind im Anhang aufgelistet.

#### **2. örtliche Verhältnisse:**

Die Stadt Ruhland befindet sich im Süden des Landes Brandenburg südlich der Schwarzen Elster, mit ihrem stark durchgrünem nördlichen Siedlungsrand unmittelbar in deren geschützte Auenzone übergehend.

Sie gehört zum Übergangsbereich zwischen maritim und kontinental geprägten Klima mit relativ kalten Wintern und warmen Sommern.

Das Plangebiet gehört zu dem zentral gelegenen, prägenden Bereich der Innenstadt. Das ziemlich ebene Terrain liegt etwa 97,0 bis 99,5 m über Normalpegel.

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes (bisher Gartenland) als Bestandteil des LSG „Elsterniederung und westliche Oberlausitzer Heide zwischen Senftenberg und Ortrand“ wurde die gem. Brandenburgischem Naturschutzgesetz erforderliche Befreiung erteilt.

Die Stadt grenzt östlich unmittelbar an die A 13. Nördlich der Schwarzen Elster verläuft etwa parallel die B 169, über die ein Anschluss an die Autobahn existiert. In Ruhland kreuzen sich die Bahnlinien Dresden – Frankfurt/Oder und Görlitz – Dessau.

Das Plangebiet ist ein bereits historisch weitgehend bebautes Siedlungsareal. Es ist wie die übrige Altstadt Bodendenkmal, Eingriffe sind erlaubnispflichtig.

#### **3. zum Planverfahren:**

Gemäss den landesplanerischen Zielen ist Ruhland als Sitz des Amtes mit sechs amtsangehörigen Gemeinden und vier Ortsteilen als Grundzentrum weiter zu stabilisieren und entwickeln.

In diesem Rahmen ordnet der Rat der Stadt Ruhland mit dieser Bauleitplanung das Quartier nördlich des Altstadtmarktes neu.

Der Bebauungsplan wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan für die Stadt Ruhland von 1996 entwickelt. Dieser weist den Altstadt kern insgesamt als Mischbaufläche aus.

Das Plangebiet ist Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes der Stadt Ruhland (Sanierungssatzung beschlossen 1992, 1. Änderung der Satzung in

Arbeit, eine der räumlichen Erweiterungen umfasst den Nordwestbereich des Plangebietes).

Das Plangebiet liegt im Bereich der Gestaltungssatzung von 1994.

Handlungsbedarf besteht durch:

- die über Jahrzehnte gewachsene, aber rechtlich ungeordnete und unzureichend gestaltete innere Verkehrserschliessung des Quartiers, durch die das Quartierinnere zu einem de facto weder öffentlichen, noch privatem Raum verödetet.
- hohen Versiegelungsgrad mit unzureichender Begrünung / Durchlüftung etlicher Grundstücke und Grundstücksteile.
- Bedarf nach differenzierter Klärung der Genehmigungsmöglichkeiten für gewerbliche Vorhaben
- eine in Planung befindliche Seniorenwohnanlage mit Altenpflegeheim.

#### 4. zum Bestand und Zustand:

Vom Markt, von der Berliner und der Fischerstrasse stellt sich das Quartier mit geschlossener, kleinstädtischer Blockrandbebauung dar: zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, meist mit Läden/Gewerbe im EG, mit Sattel- oder Mansarddach, die Traufe meistens zur Strasse, herrschen vor. Dahinter folgen am Markt und der Berliner Strasse enge Höfe mit Seitenflügeln und teilweise Quergebäuden (Nebengelass, ehemalige Ställe und Scheunen, Gewerbe, in Obergeschossen auch Wohnräume). Ausser wenigen Gärten bilden die grosse, betonierte Wendeschleife sowie die Druckerei das Quartierinnere. Eine Stichstrasse von der Wendeschleife zur Berliner Strasse bildet den nordöstlichen Abschluss. Den nordwestlichen Quartierteil bilden mehrere Gärten, zu Fischerstrasse 6 und 7 zugehörig, in unterschiedlichem Nutz- und Pflegezustand, nach Norden über weitere Gartengrundstücke in die Elsteraue übergehend.

Das Marktensemble und die Berliner Strasse 19 sind Bestandteil der Kreisdenkmalliste. Vorhandene Bebauung und Erneuerungsbau sind nach der förmlich erklärten Sanierungssatzung zu behandeln.

Die Hauptgebäude sind in den letzten Jahren oft saniert worden; bei Seiten- und Querflügeln sind schlechter Bauzustand und Leerstand noch häufiger anzutreffen. An der Fischerstrasse sind mehrere Altbauten in schlechtem und ruinösen Zustand. Zur Bestandsauswertung hinsichtlich Be- und Überbauungsdichte siehe Liste der vom B-Plan betroffenen Grundstücke/Flurstücke Anlage 1. Danach sind am Markt und an der Berliner Strasse die maximalen Kennzahlen GRZ und GFZ lt. BNVO bereits erreicht und oft überschritten.

Der geringe Bestand an Grossgrün ist katasterseitig erfasst. Spielflächen fehlen im Plangebiet. Im östlichen Teil des Plangebietes, durch hohe Überbauung und Bodenversiegelung geprägt, besteht hier ein besonderes Defizit.

Die bestehende verkehrliche Erschliessung des Plangebietes ist problematisch: Die Fischerstrasse, vor allem die Einmündung zum Markt, ist für Lieferverkehr sehr eng. Durchgangsverkehr, Ziel- und Anliegerverkehr, z.B. Kundenparkplätze auf dem Marktplatz, stehen der gesamtstädtischen Absicht nach Reduzierung des Verkehrs auf dem Marktplatz entgegen. Die Nutzung der engen Hauseinfahrten durch Kunden und Bewohner bringt Beeinträchtigungen für Bewohner, Verkehrsteilnehmer und Gebäude mit sich.

Die nördliche Stichstrasse ist unzureichend ausgebaut und gestaltet. Sie liegt - bei städtischer Trägerschaft - zum erheblichen Teil auf privatem Grund, ebenso die

überdimensionierte Wendeschleife. Stichstrasse und Wendeschleife dienen heute der rückwärtigen Anfahrt, Belieferung und Entsorgung.

Die technische Ver- und Entsorgung ist in den letzten Jahren in der Innenstadt saniert und erweitert worden, so dass das Plangebiet derzeit ausreichend ver- und entsorgt ist. Zusätzlicher Bedarf durch die geplante Bebauung Seniorenwohnanlage/Altenpflegeheim ist mit den Versorgungsträgern teilweise noch abzuklären. Hingewiesen wird auf die Möglichkeit, dass im Plangebiet zur Zeit. nicht bekannte Versorgungsanlagen und unterirdische Hohlräume bestehen.

### 5. zu den Zielen Städtebau/Hochbau:

Das Plangebiet soll unter Beachtung landespolitischer Entwicklungsziele und des Flächennutzungsplanes entsprechend seiner zentralen Lage aufgewertet, vorhandene Mängel und Defizite abgebaut und neue Funktionen integriert werden. Mit dem B- Plan werden:

- das gegenwärtige Altstadtquartier entwickelt und abgerundet
- geplanter Neubau an Fischerstrasse und Schwarzwasser (Gewerbe nicht störend, Seniorenwohnanlage/Altenpflegeheimplätze) in das städtische Gefüge einbezogen
- die laufende innerstädtische Sanierung städtebaulich, gestalterisch und technisch unterstützt
- die Entwicklung der gewerblichen Nutzung in der vorhandenen Bausubstanz geregelt
- durch die neu zu gestaltende und rechtlich gesicherte Fahrerschliessung mit Parken von der Berliner Strasse her die Fischerstrasse, der Marktplatz und die Berliner Strasse vom Park- und Zielverkehr partiell entlastet und die innerstädtischen Baugrundstücke besser nutzbar gemacht und aufgewertet
- eine Baugrenze im Quartierinneren gesetzt, die eine weitere Verbauung im Bereich der alten Bausubstanz an der Berliner Strasse, dem Marktplatz und der Fischerstrasse begrenzt und die Bebauung an der Fischerstrasse 6 und 7 und entlang des Schwarzwassers regelt
- mit dem begleitendem Grünordnungsplan ein Standard an städtischer Begrünung festgeschrieben
- die hohe Bodenversiegelung im östlichen Teil des Plangebietes begrenzt und langfristig reduziert
- längerfristig den baulichen Ausnutzungsgrad der einzelnen Baugrundstücke hinsichtlich der einheitlich festgesetzten Kennziffern GFZ und GRZ annähert

Die Festlegung der Nutzung als Mischgebiet erfolgt nach dem geltenden Flächennutzungsplan für die Stadt Ruhland. Berücksichtigt wurden dabei:

- der gesamtstädtische Zusammenhang (Das Plangebiet ist Kernbereich der Altstadt, an den Marktplatz angrenzend)
- Entwicklungsmöglichkeiten als Bestandteil des Grundzentrums lt. Landespolitischer Zielstellung
- die gewachsene (und zu entwickelnde) kleinräumige Mischung gewerblicher, administrativer und der Erholung dienender Einrichtungen mit dem Wohnen
- die exponierte Situation und Bedeutung mit einem begrenzten Mass an möglichen Störungen/ Emissionen durch Zielverkehr und öffentliche Aktivitäten

Das Plangebiet wird in fünf Teilgebiete (MI 1 – 5) mit differenzierten Satzungen und eine öffentliche Verkehrsfläche aufgeteilt. Damit wird den Unterschieden der gewachsenen und zu entwickelnden Struktur und Nutzung entsprochen:

- MI 1 beinhaltet einen bestehenden Gewerbebetrieb. Ziel ist hier die Bestandssicherung und verträgliche Intensivierung ohne räumliche Erweiterung.
- MI 2 umfasst mit dem Bestand an der Berliner Strasse und am Marktplatz die hauptsächlich das Stadtbild prägende Bausubstanz mit den hochbaulichen Denkmalschutzobjekten. Ziel ist hier Gestalterhaltung in Verbindung mit baulicher Sanierung, Teilumnutzung und Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbe, Freizeiteinrichtungen und Verwaltung besonders im Erd- und ersten Obergeschoss.
- MI 3 umfasst den für das Stadtbild nicht in gleichem Masse wichtigen Bestand an der Fischerstrasse (Nr. 1 – 5). Die Zielstellung ist sonst ähnlich der von MI 2.
- MI 4 betrifft die strassenbegleitende Bebauung Fischerstrasse Nr. 6 und 7. Wegen fortgeschrittenem Verfall der Bausubstanz ist hier mit Erneuerungsbau im Rahmen der Gestaltungssatzung zu rechnen. Die Nutzung steht in Zusammenhang mit MI 5.
- MI 5 umfasst die hinteren Grundstücke Fischerstrasse Nr. 6 und 7. das Teilgebiet ist für eine Seniorenwohnanlage/ Altenpflegeheimplätze vorgesehen. Der Standort erscheint wegen seiner Nähe sowohl zum Marktplatz als auch zur Auenlandschaft der schwarzen Elster besonders geeignet.

Die differenziert festgesetzte mögliche Höhenentwicklung der Bebauung folgt dabei näherungsweise den vorhandenen Dimensionen und Abstufungen. Sie vermeidet ein Sichtbarwerden der grösseren Seniorenwohnanlage von den altstädtischen Freiräumen aus (Skizze Anlage 2).

Allgemein gilt bei gegenwärtiger Überschreitung der Kennzahlen GFZ und GRZ Bestandsschutz.

Für etwaige verlangte einzelne Überschreitungen Neubau gelten die jeweiligen Härtefallregelungen.

Die Errichtung von Garagen, Car-Ports und Abstellgelass ausserhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig. Müllsammelplätze können per Pflanzgitter eingegrenzt und begrünt werden (Artenlisten beachten!).

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen wird auf die gültige Gestaltungssatzung verwiesen. Sämtliche Festsetzungen gelten auch für über die Planungsgebietsgrenzen auskragende Bauteile.

## 6. Planungsziele Verkehr:

Der Liefer- und Besucherverkehr zur Seniorenwohnanlage/Altenpflegeheim und zur Rückseite der Grundstücke an Markt und Berliner Strasse kann nach Ausbau über die öffentlich-rechtlich zu sichernde nördliche Stichstrasse mit Wendeschleife erfolgen. Sie ist als Feuerwehrzufahrt und für die Müllentsorgung auszulegen. Der übersichtliche Bereich nördlich der Druckerei soll als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Achtzehn öffentliche Stellplätze sind zur Entlastung von Marktplatz und Berliner Strasse vorgesehen.

Zweitzufahrten von der neuen öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstrasse und Wendeschleife) sind für anliegende Grundstücke zulässig. Sie sind entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung zu planen und auszuführen. Rückwärtige Zufahrten zu nicht anliegenden Grundstücken über andere Privatgrundstücke bedürfen der privatrechtlichen Absicherung.

Nach Vorschriften erforderliche, auf dem jeweiligen Baugrundstück nicht realisierbare Stellplätze können bis zu 300 m entfernt öffentlich-rechtlich gesichert nachgewiesen

werden, sonst sind sie nach der Satzung der Stadt Ruhland abzulösen. Die weitere Gestaltung der unbebauten privaten Grundstücksflächen mit Erschliessungsanlagen, ruhendem Verkehr und sonstigen Nebenanlagen soll entsprechend dem öffentlichen Baurecht des Landes durch die Besitzer erfolgen.

## **7. Planungsziele zur Grünordnung und zu Freiflächen:**

Hierzu siehe den begleitenden Grünordnungsplan der Subatzus / Bringmann GbR, in dem die grünordnerische Satzung begründet ist. Erhalten und ausgebaut werden soll das Begleitgrün Schwarzwasser. Zu erhalten sind die entsprechend ausgewiesenen, katasterseitig erfassten Bäume im Plangebiet.

Die erforderlichen Ausgleichsmassnahmen sollen möglichst innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden und dabei den städtischen Charakter (durchgrünte Höfe) unterstützen. Demzufolge beinhaltet der Grünordnungsplan Erhaltungs- und Schutzmassnahmen im Gebiet sowie Neuanlagen und Ausgleichsmassnahmen innerhalb und ausserhalb des Plangebietes.

Für die Seniorenwohnanlage/Altenpflegeheim sind Ausgleich und Pflanzung auf dem Grundstück selbst vorzunehmen.

Die Pflanzenlisten sind auch zu erteilenden Baugenehmigungen und Auflagen zugrunde zulegen.

Nach Vorschriften erforderliche, auf dem jeweiligen Grundstück nicht realisierbare Spielflächen können bis zu 300 m entfernt öffentlich-rechtlich gesichert nachgewiesen werden, sonst sind sie nach der Satzung der Stadt Ruhland abzulösen.

## **8. Planungsabsichten zu stadttechnischen Anlagen:**

Generell ist das seitens des Wasserverbandes Lausitz betriebene Trennsystem der Abwasserentsorgung im Plangebiet durchzusetzen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die erforderliche Teilentsiegelung intensiv überbauter Grundstücke, vor allem an der Berliner Strasse und am Markt, zur Entlastung der öffentlichen Netze hingewiesen.

Auf den Grundstücken Fischerstrasse 6 und 7 wird der Niederschlag direkt in das Schwarzwasser eingeleitet (mit dem Gewässerverband vorab vereinbart, Aktennotiz vom 01.04.2003). Der Baubestand an der Berliner und der Fischerstrasse und am Markt ist durch bestehende, intakte RW-Leitungen entsorgt. Die neue Planstrasse mit Wending wird mit einer neu anzulegenden RW-Leitung zur Berliner Strasse entwässert.

Die Seniorenwohnanlage soll lt. Wasserverband über die Fischerstrasse ver- und entsorgt werden. Geeignete Schmutz- und Trinkwasseranschlüsse sind noch herzustellen. Bei zeitlicher Verzögerung der Schmutzwasseranschlussmöglichkeit ist eine dezentrale Sammelanlage als Interim einzurichten.

Die Entsorgung des übrigen Plangebietes erfolgt über die Pumpstation an der neuen Planstrasse bzw. über die Berliner Strasse. Die privatrechtliche Sicherung der Leitungsrechte zur Pumpstation für die Grundstücke 7; 8a und 8b Am Markt obliegt den Privateigentümern. Sie wird von der Stadt Ruhland unterstützt.

Die Trinkwasserversorgung im übrigen Plangebiet ist gesichert, die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet.

Die gegenwärtige Versorgung mit Gas- und Elektroenergie sowie Fernmeldeanlagen

ist ausreichend; eventueller Zusatzbedarf durch die Seniorenwohnanlage/ Altenpflegeplätze ist bei der Planung des Objektes zu klären und abzustimmen.

## 9. Umweltverträglichkeit:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht gefordert.

Neben den innerstädtischen und innergebietlichen Belastungsfaktoren aus Zielverkehr und Mischcharakter stellt die ca. 600 m entfernte A 13 die Hauptbelastungsquelle dar. Schallschutzmassnahmen beim weiteren Ausbau der A 13 sind nicht Gegenstand dieses B-Planes; sie betreffen das gesamte Stadtgebiet. In der 1. Stellungnahme des Autobahnamtes zum B-Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass aus diesem B-Plan Kostenfolgen aus Schallschutzforderungen an den Träger nicht abgeleitet werden können.

Nach Konsultation beim Brandenburgischen Umweltamt in Cottbus wird von einer Freqüentierung der A 13 von prognostisch 30.000 Kfz/Tag ausgegangen. Danach ergeben sich laut DIN 18005-1 Anhang A; A.2 und A.3 Beurteilungspegel von 55,5 dB tags und 49,5 dB nachts. Die vorhandene Bebauung und der Bewuchs zwischen A 13 und Plangebiet wirken, da nur ein- bis zweigeschossig, nur geringfügig abschirmend. Die Geräuschbelastungen durch die B 169, die DB und den angrenzenden städtischen Verkehr sind sehr viel schwerer zu beurteilen, da hier Abschirmungen eine grössere Rolle spielen. Die Geräuschbelastung durch innerstädtischen Verkehr kann in der Berliner Strasse mit etwa 56 dB tags und 45 dB nachts und am Marktplatz mit 52 dB tags und 41 dB nachts angenommen werden. Dieser Lärm wird im Quartierinneren wegen der geschlossenen Bebauung nur geringfügig wirksam. Nach diesen Zahlen ist das Plangebiet insgesamt in den Lärmpegelbereich IV einzuordnen. Danach sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Herbergen, Unterrichtsräume und dergleichen Aussenbauteile mit mindestens  $R'_{w,res}$  40 dB, für Bettenräume in Krankenanstalten mindestens  $R'_{w,res}$  45 dB erforderlich (Korrekturfaktor noch berücksichtigen!). Für Sanierungen bedeutet das, dass Fenster und Verglasungen mit mindestens  $R'_{w,res}$  35 dB eingebaut werden sollten. Für den Neubau der Seniorenwohnanlage/Altenpflegeheimplätze wird eine Schallmessung vor Ort empfohlen.

## 10. Hinweise:

Bei allen Baumassnahmen ist der Schutz bzw. die Sicherung von eventuellen Bodenfunden obligatorisch: Jeder Baugenehmigung, jedem Schachtschein hat die Denkmalfachbehörde zuzustimmen. Die Meldepflicht an die Denkmalfachbehörde vor Arbeitsaufnahme ist jeweils zu beauftragen.

Entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Metall, Fundamente, Steinsetzungen, Verfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Münzen und ähnliches) sind umgehend beim Brandenburgischen Landesmuseum für Uf- und Frühgeschichte, Aussenstelle Cottbus, oder bei der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Bodendenkmale und Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage unverändert zu erhalten und zu sichern (DSchGBbg vom 22. Juli 1992).

Zur Zeit nicht bekannte vorhandene unterirdische stadttechnische Anlagen und Hohlräume sind nicht auszuschliessen!

## 11. Bodenordnung:

Für die neu zu gestaltende Stichstrasse und die Wendeschleife mit Stellplätzen sind Flurstücke umzuwidmen und per Ausgleich oder Kauf in städtisches Eigentum zu überführen.

Das betrifft die Anteile der Flurstücke Nr. 1755 und 1756 am Plangebiet sowie Teile der Flurstücke Nr. 1514, 1515, 1452, 28/12, 1835, 1836.

Zum Abbruch bisheriger Entsorgungsanlagen und nicht weiter nutzbare Flächenversiegelungen auf Privatgrundstücken werden entsprechende Vereinbarungen mit den Besitzern empfohlen.

## 12. Kennzahlen:

- Bestand und Neubebauung (Fischerstrasse 6 und 7):	
* Plangebietsfläche:	ca. 11.262,0 m <sup>2</sup>
* Verkehrsfläche:	ca. 162,0 m <sup>2</sup>
* Bauland:	ca. 11.100,0 m <sup>2</sup>
* bebaute Flächen:	ca. 4.567,5 m <sup>2</sup>
* unbebaut:	ca. 6.532,5 m <sup>2</sup>
(davon öffentliche Verkehrs- / Entsorgungsfläche de facto) :	ca. 2.800,0 m <sup>2</sup>
* Geschossflächen:	ca. 9.207,7 m <sup>2</sup>
* GRZ im Mittel:	0,42
* GFZ im Mittel:	0,84
* PKW-Stellplätze de facto:	ca. 15
(öffentlich-rechtlich gesichert: keine)	
- Potentiale nach B-Plan:	
* Plangebietsfläche:	ca. 11.262,0 m <sup>2</sup>
* öffentlich-rechtliche Verkehrsfläche:	ca. 1.100,0 m <sup>2</sup>
* öffentliche Grünflächen:	ca. 230,0 m <sup>2</sup>
* Bauland:	ca. 9.932,0 m <sup>2</sup>
* bebaute Flächen:	ca. 4.800,0 m <sup>2</sup>
* unbebaute Mischgebietsflächen :	ca. 5.132,0 m <sup>2</sup>
* Geschossflächen:	ca. 9.400,0 m <sup>2</sup>
* GRZ im Mittel:	ca. 0,55
* GFZ im Mittel:	ca. 1,15
* öffentlich-rechtlich gesicherte PKW-Stellplätze:	18, davon 1x für Behinderte

**Anhang: - Liste der vom B-Plan betroffenen Grundstücke / Flurstücke S.9  
- Skizze zur Höheneinordnung Seniorenwohnanlage S. 10**

## Stadt Ruhland: Bebauungsplan für Mischgebiet "Nördlicher Marktplatzbereich/Fischerstrasse" in Ruhland

Liste der vom B-Plan betroffenen Grundstücke/Flurstücke

Flurst.-Flä. N. Kataster, anteilige Flurst.-Flä. u. Kennzahlen n. 250er Plan ermittelt!

lfd. Nr.	zu Haus Nr.	Flurstück Nr.	Eigentum		Bisher Nutz.-Art	Fläche m <sup>2</sup>	Kennzahlen Neubau und alter Bestand						Gesc. h. Vo/ Hi	Bemerkung
			st. ä.	priv. ä.			beb. m <sup>2</sup>	Hof m <sup>2</sup>	Gart. m <sup>2</sup>	GF. m <sup>2</sup>	GRZ	GFZ		
1	Fischer 7	1 460		x	GF-EH+GA	2565,0	1663,0	1345,0	1200,0	3992,0	0,40	0,95	II / III	t.GA-2.054m <sup>2</sup>
2		707		x	GA	149,0								
3	Fischer 6	1 835		x	GF-EH+GA	1449,0								t.GA-1.017m <sup>2</sup>
4		1 836		x	GA	45,0								Graben
5	Fischer 5	28 / 17		x	GF	247,0	123,1	123,9	0,0	201,2	0,38	0,63	II / I	
6		28 / 18		x	GF	73,0	0,0	0,0	73,0	0,0				
7	Fischer 4	28 / 16		x	GF	409,0	206,0	148,0	55,0	292,0	0,51	0,71	II / II, I	
8	Fischer 3	28 / 12		x	GF-EH	726,0	160,0	66,0	500,0	237,0	0,22	0,33	II / I	
9	Fischer 2	1 452		x	GF-EH	748,0	140,0	0,0	608,0	290,0	0,19	0,39	II / I	
10	Fischer 1	1 514		x	GF	787,0	178,9	608,1	0,0	357,8	0,19	0,39	II	
11		744 / 1		x	GF	133,0	0,0	133,0	0,0	0,0				
12	Markt 8b	739 / 2		x	GF.	245,0	134,8	110,2	0,0	349,5	0,55	1,43	III	
13	Markt 8a	739 / 1		x	GF	342,0	213,2	128,8	0,0	474,6	0,62	1,39	III / II	
16	Berliner 2	745		x	GF	216,0	20,0	14,0	182,0	20,0	0,42	0,42	I	
14		1 516		x	GF-Ind.	399,0	167,3	231,7	0,0	167,3			I	
15		1 515		x	GF-Ind.	402,0	230,0	172,0	0,0	230,0			I	
17	Markt 7	740		x	GF	838,0	527,6	310,4	0,0	1034,2	0,63	1,23	II / III	
18	Markt 6	741		x	GF	320,0	254,6	65,4	0,0	537,3	0,80	1,68	III, II / I	
19	Berliner 8	742		x	GF	429,0	259,0	170,0	0,0	660,8	0,60	1,54	III / II	
20	Berliner 9	743		x	GF	454,0	290,0	134,0	30,0	364,0	0,64	0,80	II / II, I	
22	Fahrweg	1755		x	GA	18,0			18,0					zuB-Pl.anteil.
23	Fahrweg	1756		x	GF	106,0		106,0						zuB-Pl.anteil.
21	Fahrweg	1 532	x		VS	162,0								zuB-Pl.anteil.
22	<b>Summen Bauland-ohne Fahrweg</b>					<b>11100,0</b>	<b>4567,5</b>	<b>3866,5</b>	<b>2666,0</b>	<b>9207,7</b>	<b>0,42</b>	<b>0,84</b>		<b>GFZ,GRZi.M.</b>

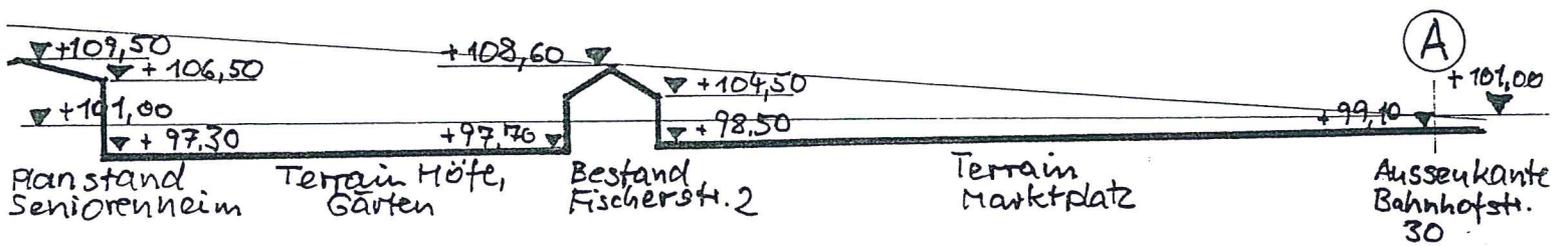
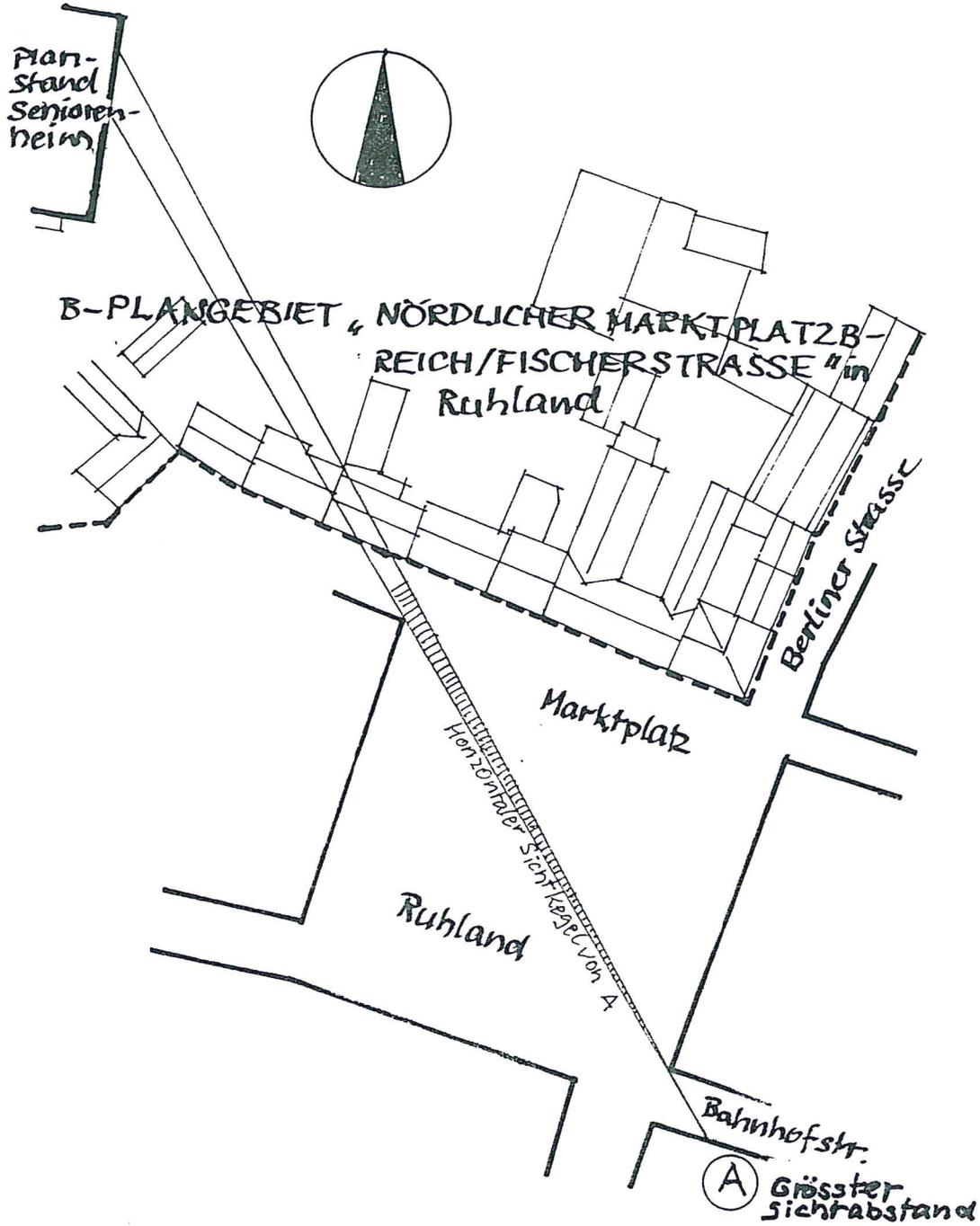
VS: Verkehrsfläche; GF: Gebäude- u. Freifläche, Wohnen (5-7,10-13,17-20); GF-EH: Gebäude- u. Freifläche Einzelwohnhaus (1,3,8,9); GA: Gar-

tenland; GF-Ind. - Gebäude-u.Freifläche, Gewerbe u. Industrie (Nr. 14,15)

Die vorh. Wendeschleife/Sammelgrube anteilig auf Fl.-St. 1452; 1514; 1516; 739/1; 739/2

**Summe  
Plangebietsfläche:**

**11262,0 m<sup>2</sup>**



MARKTPLATZ RUHLAND  
 Skizze M. 1:1000 zum  
 Sichtverhältnis vom Markt  
 zum geplanten Seniorenheim  
 Friedersdorf, 10.06.05 *J. Jundt*