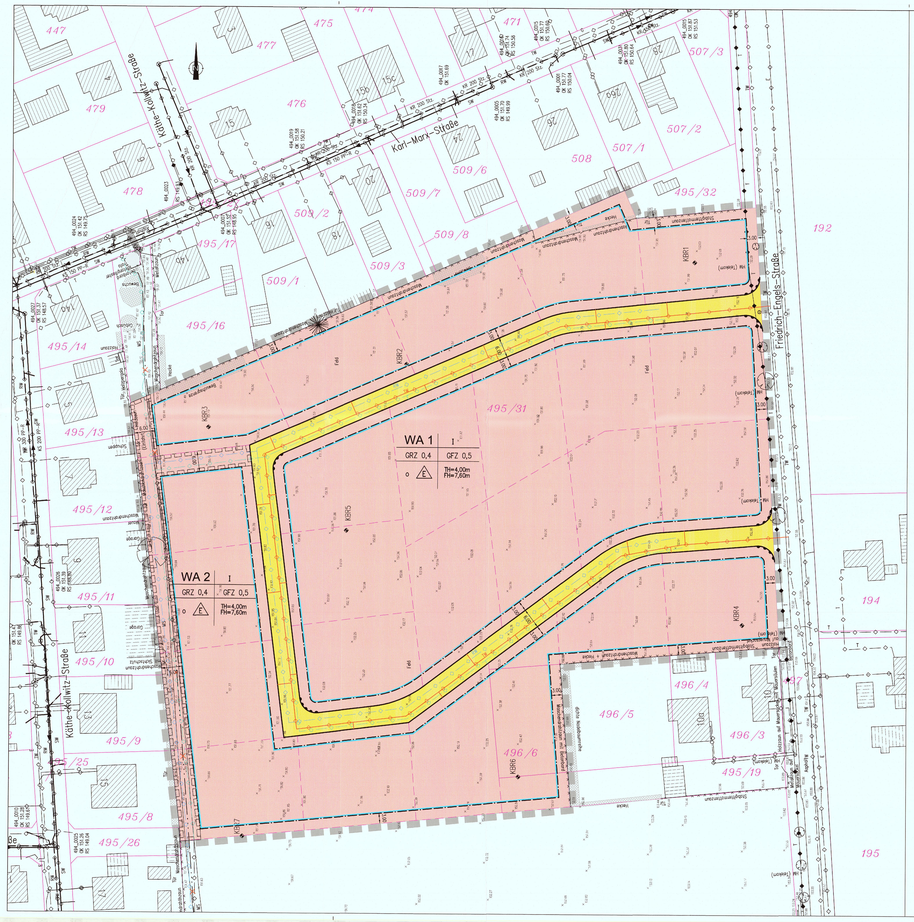


Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (1), vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4		zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,5		zulässige Geschossflächenzahl
I		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH =	4,00 m	max. zulässige Traufhöhe, (Bezugspunkt Fertigestände)
FH =	7,60 m	max. zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt Fertigestände)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- A — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. Sonstige Zeichenerische Festsetzungen gemäß PlanzV 90, § 2 (2), vom 18.12.1990

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Leitungsrecht zugunsten der Medienträger

Geltungsbereich

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baufeldbemaßung

- z.B. 3,00 — Baufeldbemaßung gem. Planeinschrieb

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

- vorh. Gebäude
- vorh. Zaun
- vorh. Böschung
- vorh. Unterflurkabel
- vorh. TK-Anschlussschieber
- vorh. TK-Strossenschieber
- vorh. Gasschieber
- vorh. Hydrant
- vorh. Laterne
- KSR — Kennzeichnung (Bezugnahmetabellen)
- vorh. Laubbaum
- vorh. Nadelbaum
- vorh. Hecke, Gebüsch, bzw. dichter Bewuchs
- vorh. Gebäudehöhe, gemessen
- vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend
- geplante Flurstücksgrenzen, nicht bleibend
- z.B. 495/31 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Zaun
- vorh. Trafostation
- gepl. Schmutzwasserkanal
- gepl. Regenwasserkanal
- gepl. Trinkwasserversorgungsleitung
- gepl. Trasse Energieversorgungskabel
- vorh. Schmutzwasserkanal
- vorh. Regenwasserkanal
- vorh. Trinkwasserversorgungsleitung
- vorh. Gasleitung
- vorh. Energieversorgungsleitung, Mittelspannung
- vorh. Energieversorgungsleitung, Niederspannung
- vorh. Telekomkabel
- vorh. Telekom-Freileitung

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß Planeintrag wird für die Bebauung die Art der baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2). Generell ausgeschlossen sind gem. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe. Die Angaben zur Grund- und Geschossflächenzahl gelten als Höchstwerte. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten auf der Grundstücksfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch die zugelassene Traufhöhe und die zugelassene Firsthöhe begrenzt. Die Traufhöhe wird festgesetzt als maximale Höhe der Schnittlinie zwischen aufgehender Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Die Traufhöhe darf maximal 4,00 m betragen.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß dem Planeintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) als offene Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Die Vorschriften der Sächsischen Bauordnung über Grenzabstand der Gebäude (Abstandsflächen) sind bindend.
Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (2) BauGB

Die maximalen Gebäudehöhen im WA 1 und WA 2 sind durch die Traufhöhe und die Firsthöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen gelten als Höchstmaß.
Die Traufhöhe wird gemessen als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und dem Bezugspunkt (Fertigestände).
Die Firsthöhe wird gemessen als der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachgeschosses sowie der Oberkante des Fertigestandes.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird maximal 0,80 m über der Oberkante des Fertigestände festgesetzt.
Das Fertigestände im WA 1 und WA 2 darf nicht höher als 0,50 m über die Straßenoberkante (Bord) sein.
Die Traufhöhe wird festgesetzt mit der maximalen Höhe des Gebäudes an der Außenwand, die der Straßenbegrenzte zugewandt ist. Liegt das Baugrundstück an mehreren Erschließungsstraßen ist die dem Gebäude nächstliegende Straßenoberkante maßgebend.

6. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Gemäß der Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind die öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

7. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist pro 300 m2 Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstgehölz zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.
Pflanzliste: Acer campestre – Feldahorn, Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Betula pendula – Birke, Carpinus betulus – Hainbuche, Prunus avium – Vogelkirsche, Quercus robur – Stieleiche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Tilia cordata – Winterlinde, Tilia platyphyllos – Sommerlinde, Ulmus glabra – Bergulme, Ulmus laevis – Flatterulme, Ulmus minor – Feldulme, Malus sylvestris – Wildapfel, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina – Hundsrose auf der Südseite des Plangebietes. Die Einzelgehölze sind innerhalb der Reihe im Abstand von 2,00 m zu pflanzen. Die Stellung der Einzelgehölze soll zwischen den Reihen jeweils versetzt erfolgen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
Die nachfolgende Pflanzliste ist bindend.

Bäume:
- Stieleiche (Quercus robur)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Elmbaum (Pyrus – Sorten)
- Blaurhinde (Corylus colurna)
- Kirschbaum (Prunus – Sorten)
- Apfelbaum (Malus – Sorten)
- Kirschbaum (Prunus – Sorten)
- Trauerbaum (Juglans)
- Säuleide (Salix cipreas)

Sträucher:
- Buche (Taxus sempervirens)
- Haselnuße (Corylus betulus)
- Hartriegel (Cornus mas)
- Kornelkirsche (cornus mas)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Weinrose (Rosa rubiginosa)
- Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
- gefüllter Schneeball (Viburnum opulus)
- Gemeine Flieder (Syringa vulgaris)
- Steinobstarten (Hybridgroße pomicalata)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, § 9 (1) 21 BauGB

Zugunsten der Medienträger sind im zeichnerischen Teil Leitungsrechte festgesetzt.

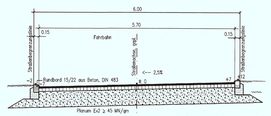
II. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO

9. Dachgestaltung

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind bei den Hauptgebäuden mit einem rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachdeckungsmaterial einzudecken.

10. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen 0,80 m (Bezugsbühe Oberkante Bordstein) nicht überschreiten und müssen einen Wendeabstand von 0,50 m zu Verkehrsflächen einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht, Nadelgehölzhecken und von geschlossenen Einfriedungen (z.B. Betonmauern) ist unzulässig.



Fahrbahn Bk 0,3 – 1,8
- 4 cm Deckschicht aus Asphaltbeton 0/8 11 0 S
- 10 cm Asphalttragschicht AC 22 T S
- 45 cm Frostschutzschicht 0/45
- 60 cm Gesamtaufbau

Regelprofil nach RaSt 06
M 1:50

Hinweise

1. Archäologische Funde

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Zähne aus Ton- und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinstrukturen aller Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.
Das Landesamt für Archäologie ist vom ersthen Eindringen (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren.
Der Beginn der Arbeiten ist dem Amt für Archäologie des nachfolgenden Firmen, Terminnummer und den verantwortlichen Bauleiter namhaft zu machen.
Bei Auffindung zeitweiliger archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDenkSG).
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugrunde – muss dem Sachgebiet betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet das Erdreich durch archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind dokumentiert auszugraben und zu dokumentieren.

2. Grundwasser

Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5., 6., 8.) (2) 1., 2. und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Einbringen, Entspeichern, Zutagefördern, Zutagebringen und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Grundwassers herbeizuführen.
Sollte unvorhergesehen Grundwasser angetroffen werden, so sind gem. § 40 Abs. 4 SächsWG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bauzwecken ist unzulässig.

– Oberflächenwasserableitung

Oberflächenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen sind vor Ort zurückzuhalten, zu versickern und durch Vegetation ist der Abfluss zu zurhem. Die Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Bauarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölfasen, Verkippung von Chemikalien u. a.) bardert oder angetroffen werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Gemeinde oder des Landkreises sowie Umweltschutz Bautzen) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Grenz- und Gebäudeabstände

Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargrenzen richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

5. Natürliche Radioaktivität

Zum vorsorglichen Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zerfall von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder wie einen kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

6. Bohrarbeiten-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischen Bohrung (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrologische Untersuchungen) durchgeführt sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vorzulegen.

7. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer sich dem genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie der Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
Es wird auf § 213 BauGB und § 81 Sächs. Bauo hingewiesen.

Verfahrensvermerke:

1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" der Stadt Bernsdorf

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 die Erteilung der Verfahrens des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB beschlossen.
Beschluss 10–36–2018.
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" der Stadt Bernsdorf für die Flurstücke 495/31, 496/6 und TF von 497 der Gemarkung Bernsdorf Flur 1 wurde entsprechend der Satzung der Stadt Bernsdorf über die Form der öffentlichen Bekanntmachung (Bekanntmachungssatzung) im Bernsdorfer Stadtanzeiger am 09.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Siegel — Habel, Bürgermeister

2. Billigung und Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" i.d.F. vom 13.09.2018 für den Bereich der Flurstücke 495/31, 496/6 und TF von 497 der Gemarkung Bernsdorf Flur 1

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" i.d.F. vom 13.09.2018, einschließlich Begründung gebilligt.
Beschluss 05–41–2018.
Der Beschluss wurde entsprechend der Satzung der Stadt Bernsdorf über die Form der öffentlichen Bekanntmachung (Bekanntmachungssatzung) im Bernsdorfer Stadtanzeiger am 28.10.2018 öffentlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" i.d.F. vom 13.09.2018 , einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 12.10.2018 bis einschließlich 13.11.2018 in den Räumen der Stadtverwaltung Bernsdorf zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Parallel wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auf der Homepage der Stadt Bernsdorf und auf dem Beteiligungsportal des Freistaates Sachsen während dieser Zeitraums veröffentlicht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.2018 über den Entwurf des Bebauungsplanes informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Siegel — Habel, Bürgermeister

3. Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" i.d.F. vom 13.09.2018

Die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden vom Stadtrat Bernsdorf in seiner Sitzung am 21.02.2019 geprüft und wurden abgewogen.
Beschluss 09–46–2019.

Siegel — Habel, Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 den Bebauungsplan "Friedrich– Engels– Straße" der Stadt Bernsdorf für die Flurstücke 495/31, 496/6 und TF 497 der Gemarkung Bernsdorf Flur 1 bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen i.d.F. vom 12.02.2019 einschließlich Begründung als Satzung beschlossen.
Beschluss 10–46–2019
Der Satzungsbeschluss wurde entsprechend der Satzung der Stadt Bernsdorf über die Form der öffentlichen Bekanntmachung (Bekanntmachungssatzung) im Bernsdorfer Stadtanzeiger am 09.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Siegel — Habel, Bürgermeister

5. Genehmigung

Die Satzung für den Bebauungsplan "Friedrich– Engels– Straße" der Stadt Bernsdorf für die Flurstücke 495/31, 496/6 und TF 497 der Gemarkung Bernsdorf Flur 1 bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, i.d.F. vom 12.02.2019 einschließlich Begründung wurde gemäß § 10 (2) BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ...27.06.2019... erteilt.

Siegel — Habel, Bürgermeister

6. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Siegel — Habel, Bürgermeister

7. Rechtsverbindlichkeit

Die Erteilung der Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes "Friedrich– Engels– Straße" der Stadt Bernsdorf für die Flurstücke 495/31, 496/6 und TF 497 der Gemarkung Bernsdorf Flur 1 bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen i.d.F. vom 12.02.2019 wurde. Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu erhalten ist, ist am

.....öffentlich gemäß Bekanntmachungssatzung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3, BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am.....in Kraft getreten.

Siegel — Habel, Bürgermeister

Übersichtskarte M 1:25000

Stadt Bernsdorf
Landkreis Bautzen

Bebauungsplan "Friedrich– Engels– Straße" in Bernsdorf gemäß § 13b BauGB

betroffene Flurstücke Gemeinde Bernsdorf: TF 495/31, 496/6

Rechtsplan

12.02.2019

M 1 : 500

Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

COMMUNALCONCEPT
–Ingenieurbüro Peter Linke–
Dorothea-Erxleben Straße 1A
01129 Dresden
Tel.: 0351 79547150
Fax.: 0351 84709995
peterlinke@mac.com

CommunalConcept – Ingenieurbüro Peter Linke