



A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

I Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 6 und 11 BauNVO)
 sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse zwingend
 Verkaufsfäche mit Flächenangabe
 geschlossene Bauweise

3. Bauweisen, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 geschlossene Bauweise
 Bauweise
 Festsicherung

4. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fußweg

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Planes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungstabellen

Baugeteil	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	Verkaufsfäche
Bauweise	Dachform / Dachneigung

II. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 8 BauGB
 Messstelle Grundwasserspiegel ist ständig zu erhalten als Grundwasserüberwachung

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücknummer
 Böschung

2. Sonstige erläuternde Planzeichen
 Bemaßung in Meter
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bisher rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanV 60) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 Sachliche Bauordnung (SachBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SachsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 02. April 2014 (SachsGVBl. S. 238, 258, 322)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Sonstige Sondergebiete SO (§ 11 BauNVO)

In Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist eine großflächige Einzelhandelsverrichtung ausschließlich für Waren des kurzfristigen Bedarfs gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen.
 In Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind Einkaufszentren ausschließlich für Waren des kurzfristigen Bedarfs gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die zulässige Grundfläche (G_z) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SachsBO)

- Die festgesetzten Sattel- und Walmdächer sollen im Querschnitt symmetrisch sein.
- Die festgesetzten Sattel- und Walmdächer sollen Deckungen mit Dachziegeln oder Dachsteinen erhalten, deren Oberfläche weder glänzt noch Lichtreflexe bildet. Sonnenkollektoren sind zulässig.
- Trauf- und Ortsgangbereiche dürfen maximal 0,50 m über die Außenwand ausragen.
- Ausnahmen von den Festsetzungen 1 bis 3 können für Teile des Daches bis zu maximal einem Drittel der Dachfläche zugelassen werden.
- Im Gebiet SO 1 ist die Fassade, die zur Ernst-Thälmann-Straße zeigt, mit Schaufenstern auszubilden. Die Schaufensterfläche muss mindestens 50% dieser Fassadenfläche betragen.
- Fassadenmaterialien, die andere Materialien vortäuschen (z.B. Klinker- oder Sandsteinimitationen) und Vollholz sind als Fassadenoberflächen im Plangebiet nicht zugelassen.
- Erdridgehäuser sind im Plangebiet nicht zugelassen.
- Werbeanlagen sind bis 8,00 m Höhe über Gelände zugelassen.

III HINWEISE

1. ARCHÄOLOGIE
 Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baulität betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind nachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Genehmigungspflicht ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten, etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder unter Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie des Vorgehens werden in einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Vorlage beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe von Vorteil.

2. ALTLASTEN / BODENSCHUTZ
 Im Jahr 2003/04 erfolgte die Altlastenbeseitigung im Plangebiet. Dabei wurden die belasteten Böden ausgetauscht und durch für eine Bebauung geeignetes Material ersetzt. Bei Baumaltlasten/Gründungsarbeiten anfallendes Aushubmaterial (Bodenrecyclingmaterial) ist getrennt zu erfassen, zu deklarieren und einer entsprechenden Verwertung zuzuführen. Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt unverzüglich zu informieren. Bei der Planung und Herstellung von Grünflächen sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ
 Die im Plangebiet vorhandenen Pegel zur Grundwasserüberwachung werden voraussichtlich bis 2008 benötigt. Die Grundwasserpegel (Pegel) sind nach dem Abschluss der Grundwasseranerkennung zur notwendigen Grundwasserüberwachung zu erhalten oder auch als Unterpflanzung im Bereich der Straße A auszubauen.
 Gewerliches, industrielles o.ä. zusammengesetztes Abwasser ist vor der Ableitung soweit vorzubehalten, dass es weder die Abwasserreinigungsanlage der Stadt noch die im Plangebiet vorhandenen Gewässer in schädlicher Weise beeinflussen kann.

4. LANDESMESSEUNG
 Gemäß §§ 9 und 17 SachVermG sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Wird eine Gefährdung der vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte festgestellt, so ist das dem Vermessungsamt Kamenz unverzüglich anzuzeigen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sind mit Schreiben vom 26.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum", Planstand 05.02.2015, aufgefordert worden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat am 19.02.2015 mit Beschluss-Nr. 03-07-2015 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum" nach § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.
 Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Überprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Mitteilungsblatt Ausgabe Kamenz vom 28.02.2015 sowie per Auslage am 20.02.2015.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 1

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat am 19.02.2015 mit Beschluss-Nr. 04-07-2015 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum", Planstand 05.02.2015 einschließlich Begründung genehmigt und zur Offenlage bestimmt (Bülgungs- und Auslegungsbescheid).
 Der Beschluss wurde öffentlich bekanntgemacht im Mitteilungsblatt, Ausgabe Kamenz vom 28.02.2015.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 2

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum", Planstand 05.02.2015, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 08.03.2015 bis 13.04.2015 nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Bernsdorf öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt, Ausgabe Kamenz vom 28.02.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 3

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen TÖB sind mit Schreiben vom 26.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum", Planstand 05.02.2015, aufgefordert worden.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 4

Der Stadtrat der Stadt Bernsdorf hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der TÖB zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum", Planstand 05.02.2015, am 23.04.2015 gemäß Abwägungsbeschluss-Nr. 03-09-2015.
 Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 08.05.2015 mitgeteilt worden.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 5

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) ist gemäß § 10 BauGB am 23.04.2015 mit Beschluss-Nr. 04-09-2015 als Sitzung beschlossen worden.
 Die Begründung (Teil C) wurde mit Beschluss-Nr. 04-09-2015 des Stadtrates der Stadt Bernsdorf vom 23.04.2015 gebilligt.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 6

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum" bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C) Fassung vom 05.02.2015 mit redaktionellen Änderungen vom 08.04.2015 wird neuem ausgefertigt.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 7

Der Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtzentrum" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind im Mitteilungsblatt, Ausgabe Kamenz vom 28.02.2015, öffentlich bekanntgemacht worden.

Bernsdorf, den 08.05.2015
 Harry Habel
 Bürgermeister 8

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und des Missbrauchs der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 15 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeiten und Erläuterungen von Ermittlungsersuchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 26.5.15 in Kraft getreten.

Übersicht Geltungsbereich (unmaßstäblich / verkleinert)

Projekt:
3. Änderung Bebauungsplan "Stadtzentrum"
 Planbezeichnung:
Planzeichnung - Teil A und B
 Geltungsbereich:
 Stadtzentrum Bernsdorf
 Ernst-Thälmann-Straße / Rathausstraße
 Gemeinde: Bernsdorf
 Planungsamt: Stadt Bernsdorf, Rathausallee 2, 02994 Bernsdorf
 Datum: 26.5.2015
 Geprüft: Harry Habel, Bürgermeister
 Unterschrift: Harry Habel
 Stempel: Stadt Bernsdorf

Planungsbüro:
PLANUNGSBÜRO SCHUBERT ARCHITEKTUR & FREIRAUM
 FRIEDHOFSTRASSE 2 - 01454 RADEBERG
 TEL. 035284196-0 - FAX: 035284196-29
 E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

LPH:
 SATZUNG i.d.F. vom 05.02.2015 mit redakt. Änderungen vom 09.04.2015
 gez.: [Signature] Datum: 08.05.2015
 SS/ML: Blattgröße: DIN
 Maßstab: B1 = 1:170 / 297 (0,35 m²)
 Maßstab: 1:1.000
 FB / LPH / Plannr.: F 3 L01
 Index: -