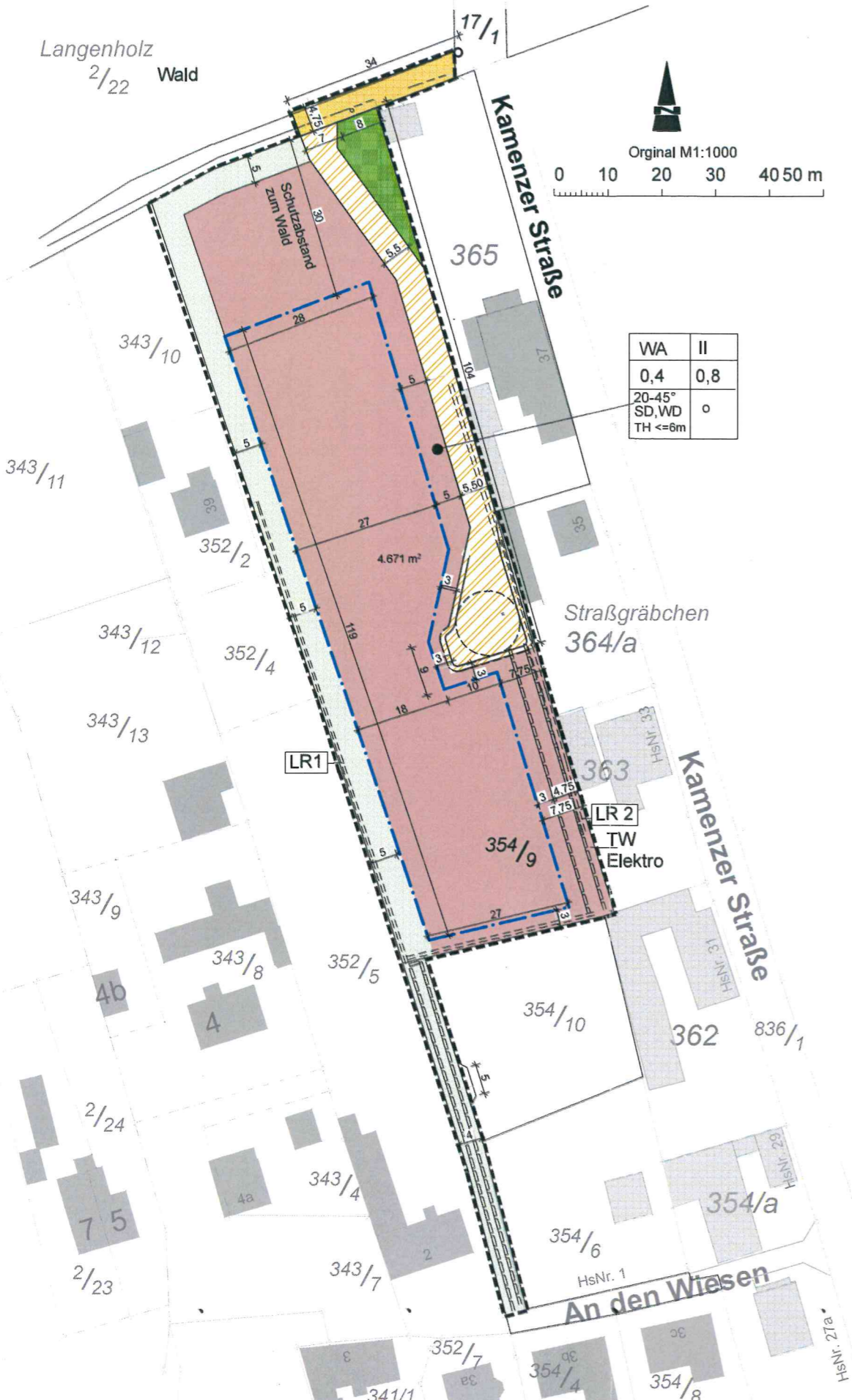


# BEBAUUNGSPLAN STRASSGRÄBCHEN " AN DEN WIESEN"

geänderter Entwurf 05.03.20 Architekturbüro Palme



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A, Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
 Tankstellen sind unzulässig.
  - 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      |
| Dachneigung       |                           | Bauweise                 |
| Dachform          |                           |                          |
| max. Traufhöhe    |                           |                          |

    - II max.zulässige Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
    - GFZ 0,8 max. mögliche Geschossflächenzahl
    - GRZ 0,4 max. mögliche Grundflächenzahl
    - TH 6,0m max.zulässige Traufhöhe
    - Außenwandhöhe vom mittleren Niveau der angrenzenden Straße bis Traufe höchstens
  - Bauweise** (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Baugrenze §23 (1) BauNVO
    - Außerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des §12 und 14 BauNVO errichtet werden, außer im 30m Schutzabstand zum Wald dürfen nach §25 SächsWaldG keine Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten errichtet werden.
  - Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
    - Verkehrsmischfläche  
Die öffentliche Nutzung der Verkehrsmischfläche ist zu gewährleisten.
    - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Grünflächen**
    - private Grünflächen Zweckbestimmung Hausgärten
    - Öffentliche Grünflächen  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung einer Anlage für Regenwasserrückhaltung zulässig.
  - Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - 6.1. Pro Baugrundstück sind mind.30Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.
    - 6.2. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdruchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30%Fugenanteil.)
    - 6.3. Rückhaltung von Niederschlagswasser  
Das auf den Wohngrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten (Z.B.Zisternen) oder zu verwerten (als Brauchwasser) oder zu versickern.
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9Abs.1 Nr.21 BauGB)
    - bei schmalen Flächen
 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:  
 LR1: Leitungsrecht für EWAG und ENSO, Gasversorger  
 LR2: Leitungsrecht für EWAG und ENSO, Telekom
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - SD,WD Satteldach/ Walmdach
  - Hinweise
  - Gebäudebestand
  - vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung §89SächsBO )
- Gestaltung des Daches**  
 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20°, 45° zulässig.  
 Für Nebengebäude sind darüber hinaus Flachdächer zulässig.
  - Freiflächen**  
 Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Grundstückseinfriedungen**  
 Entlang der Straßen außerhalb der Sichtdreiecke sind nur Zäune und Laubgehölzhecken bis maximal 1,50m Höhe zulässig.

## C. Hinweise

- Flächen für Stellplätze und Garagen**  
 Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.
- Meldepflicht von Bodenfunden**  
 Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
- 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.
- 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.
- Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**  
 Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- 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.

**AUSFERTIGUNG**  
 Der Bebauungsplan Straßgräbchen" An den Wiesen" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen vom 05.03.2020 wird hiermit ausgefertigt.

Bernsdorf, den 31.08.2020 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

**BEKANNTMACHUNG**  
 Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.03.2020 durch Abdruck im Mitteilungsblatt Nr. Bernsdorfer Straßgräbchen 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 (§219 Abs. 2 BauGB und §4Abs4SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 05.03.2020 in Kraft getreten.  
 Bernsdorf, den 07.03.2020 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

**SATZUNGSPLAN**  
**STADT BERNSDORF**

## BEBAUUNGSPLAN STRASSGRÄBCHEN" AN DEN WIESEN"

**Auftraggeber:** Stadtverwaltung Bernsdorf  
 Rathausallee 2 02994 Bernsdorf

**Bearbeitung:** Entwurf 10.09.2019  
 Änderung 05.03.2020

**Architekturbüro Iona Palme**  
 Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz  
 Tel 03578/ 315319 Fax.308680 Handy 0173/5826714  
 e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de