

Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanV 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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 6,95 m max. zulässige Traufhöhe, (Bezugspunkt Fertiggelände)

FH = 10,50 m max. zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt Fertiggelände)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünflächen

Verkehrsgrün / öffentliche Grünfläche

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanV 90, § 2 (2), vom 18.12.1990

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baufeldbemessung

z.B. 3,00m Baufeldbemessung gem. Pläneinschrieb

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

vorh. Gebäude

vorh. Zaun

vorh. Böschung

vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend

z.B. 531 vorh. Flurstücksnummer

vorh. Energieversorgungsleitung, Mittelspannung

vorh. Telekom-Freileitung

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß Pläneintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Pläneintrag. Die Angaben zur Grundflächenzahl gelten als Höchstwerte. Die Angaben zu den Vollgeschossen gelten als Höchstmaß.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß dem Pläneintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Gemäß Pläneintrag kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Länge der Haupt- und Nebengebäude darf 15,00 m nicht überschreiten.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Überdachte Stellflächen, Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB

Die Gebäudehöhen sind durch die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) gemäß Pläneintrag festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen als der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachziegels (der Dachhaut) und der Oberkante des vorhandenen Geländes. Die Traufhöhe wird gemessen als der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut sowie der Oberkante des vorhandenen Geländes.

6. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB

Zur gesicherten Erschließung des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 (1) 13 BauGB

Die neu zu verlegenden Ver- und Versorgungsanlagen bzw. -leitungen für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas und Telekommunikation sind in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu verlegen. Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen sind auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Der Nachweis über die zu versickernde Wassermenge und die Art der Versickerungsanlage(n) ist im Baugenehmigungs-, bzw. Bauanzeigeverfahren zu führen.

8. Private und öffentliche Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB

- Private Grünflächen
Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.
Private Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Stellflächen, überdachte Stellflächen, Grundstückszufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
- Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind beidseitig des Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 5,00 m dürfen die öffentliche Grünflächen unterbrochen werden. Öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Bei Ausfall sind die Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.

- Stieleiche (Quercus robur)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Spitzhorn (Acer platanoides)
- Birnbaum (Pyrus - Sorten)
- Baumhasel (Corylus colurna)
- Pflaume (Prunus)
- Apfelbaum (Malus - Sorten)
- Kirschbaum (Prunus - Sorten)
- Nußbaum (Juglans)
- Salweide (Salix caprea)

Hinweise

1. Archäologie / Denkmalschutz

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn für Erschließungs-, Abruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten mindestens drei Wochen im Vorab zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll die Flurstücksangaben, die ausführenden Firmen und den verantwortlichen Bauleiter benennen (poststelle@la.sachsen.de). Die Bauausführenden sind auf die Meldepflicht von archäologischen Funden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hinzuweisen.

Archäologische Bodenfunde können sein: auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a. Sofern sich im Vorhabenbereich bislang unbekannte Kleindenkmale wie historische Wege-, Grenz-, Ortsflur-, Gemarkungssteine o.ä. auffinden sollten, sind diese vor Gefährdung zu schützen und an Ort und Stelle zu erhalten. Wenn eine Standortänderung unabweichlich wird, bedarf diese im Vorab der Genehmigung nach § 12 SächsDSchG durch die zuständige Denkmalschutzbehörde (denkmalschutz@ra-bautzen.de).

2. Grundwasser

Die Festlegungen im WHG § 3 (1) 5, 6; § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, das Entleeren, Zulagern, Zuleiten und Ableiten von Grundwasser sowie alle Maßnahmen, die geeignet sind, schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Sollte unvorhergesehen Grundwasser angeschnitten werden, so sind gem. § 45 Abs. 4 Sächs.WG die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.

3. Abfallwirtschaft/Bodenschutz

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten. Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend §§ 15, 17, 28 und 50 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen. Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen.

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 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.

6. Bohranzeige-, Bohrergebnismittlungspflicht

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

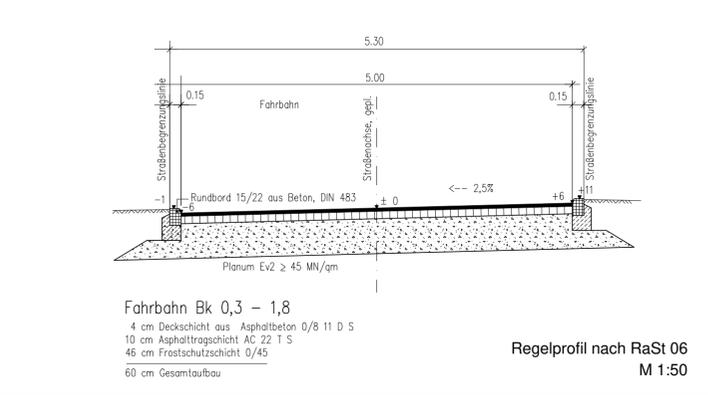
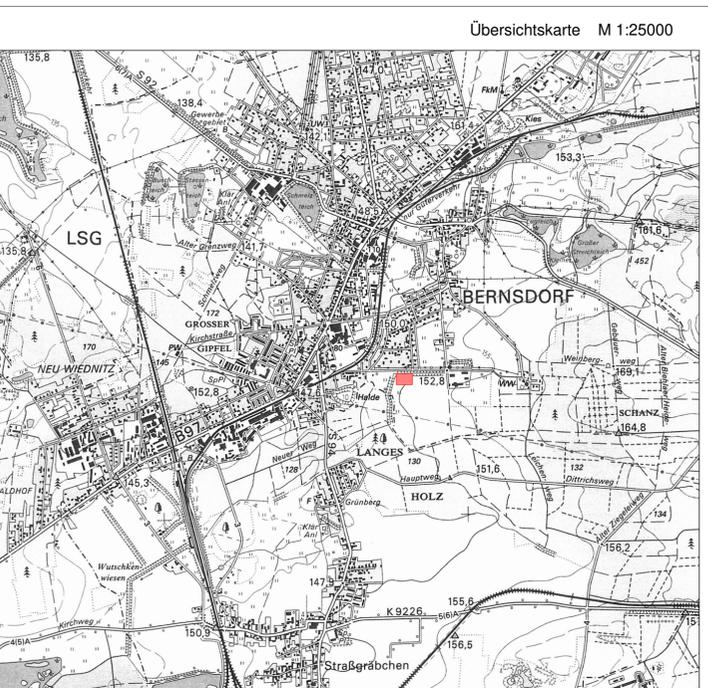
7. Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):
Schallschutzpegel Abstand (dB(A)) (m)
62 20
60 15
56 10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigenutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionswerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

8. Ordnungswidrigkeiten

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





Stadt Bernsdorf Landkreis Bautzen

Bebauungsplan "Apfelallee" in Bernsdorf,
(Verfahren gemäß § 13a BauGB)

betroffene Flurstücke Gemarkung Bernsdorf: TF 495/22, 526, 527, 528, 531,
532, 535, 536

Rechtsplan

10.05.2022
M 1 : 500

Stadt Bernsdorf
Rathausallee 2
02994 Bernsdorf

COMMUNALCONCEPT
-Ingenieurbüro Peter Linke-

Dorothea-Erleben Straße 1A
01129 Dresden
Tel.: 0351 7954750
Fax.: 0351 84709995
peterlinke@mac.com

CommunalConcept - Ingenieurbüro Peter Linke