

# BEBAUUNGSPLAN BERNSDORF EISENWERKSTRASSE

## Gemarkung Bernsdorf Flur 3 Fl.Nr.70 und T.v.69/2

Vorentwurf 24.04.2025 Dipl.Ing. Architektin Palme



### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung §89SächsBO

- 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 Straße und außerhalb der Sichtdreiecke sind nur Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 2m 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- / Bohrergebnismittlungspflicht**  
Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie gemäß § 15 Sächs.Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz
- 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.
- Naturschutz**  
Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten.  
Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß §2Abs.2SächsBO folgende Pflanzperiode abzuschließen.  
Die Beseitigung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 1.März bis zum 30.September Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten) nicht gestattet.

8. Schallschutz	
Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:	
Schalleistungspegel[dB(A)]	Abstand m
59	20
57	15
53	10

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

### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan Bernsdorf Eisenwerkstraße bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit Planstand .....2025 sowie der Begründung mit Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Bernsdorf, den .....2025 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)

### BEKANNTMACHUNG

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt KW ..../2025 am ..../2025 durch Abdruck 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 (§215 Abs. 2BauGB und §4Abs4SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bernsdorf, den .....2025 (Bürgermeister) (Siegelabdruck)



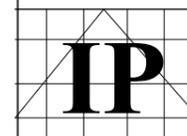
## STADT BERNSDORF

### BEBAUUNGSPLAN BERNSDORF EISENWERKSTRASSE

#### Gemarkung Bernsdorf Flur 3 Fl.Nr.70 und T.v.69/2

Auftraggeber: Stadt Bernsdorf  
Rathausallee 2 02994 Bernsdorf

Bearbeitung: VORENTWURF 24. 04. 2025



Architekturbüro Ilona Palme  
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz  
Tel 03578 315319 Handy 01735826714  
e-mail: Palme.Kamenz@t-online.de

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A, Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)  
 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)  
Gartenbaubetriebe und 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  
Bauweise  
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)  
 Einzel- und Doppelhaus zulässig  
Baugrenze §23 (1) BauNVO  
Außerhalb der mit Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen im Sinne des §12 und 14 BauNVO errichtet werden außer im 3m Bereich zur Straße.

- Verkehrsflächen** (§9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche

- Versorgungsanlagen und -leitungen** (§9 Abs. 1, Nr. 12, 13 und 14 BauGB)  
AW → vorhandene Abwasserleitung

**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten wird der Kreis der Begünstigten wie folgt bestimmt:

LR1: Geh- und Fahrrecht für Eigentümer Bernsdorf Flur 3 Fl.Nr.71

- Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang mit heimischen Arten zu ersetzen.

Pflanzfestsetzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Angelegt wird ein Gehölzgürtel mit Sträuchern und Laubbäumen entsprechend Pflanzliste.

zu verwendende Arten:  
Bäume: *Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Malus sylvestris* (Wildapfel)  
Sträucher: *Carpinus betulus* (Hainbuche)

- Pro Baugrundstück sind mind.3Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.**

Heckenpflanzung Hainbuche

- Begrenzung der Bodenversiegelung**  
Die Befestigung der Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30%Fugenanteil.)

- 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.

- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG** (§9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz).  
Zum Schutz vor nächtlichen Schallimmissionen durch den Gießereimaschinenbau soll mindestens ein Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzter Räume (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer) an der zur Eisenwerkstraße abgewandten Seite angeordnet werden. Alternativ kann auch ein Einbau einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung erfolgen, wenn die Anordnung der Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen so nicht gewollt wird.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

nachrichtliche Übernahme

Gebäudebestand

vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer