

Zeichenerklärung:

I. **Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanV 90, § 2 (1), vom 18.12.1990**
 Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosses als Höchstmaß
TH = 6,95 m	max. zulässige Traufhöhe (Bezugspunkt: Fertige Gelände)
FH = 10,50 m	max. zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt: Fertige Gelände)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	abweichende Bauweise
a	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze

Verkehrflächen	Verkehrflächen
Verkehrsfäche	Straßenverkehrsfläche (§ 9 BauGB)
Verkehrslinie	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen	Grünflächen
private Grünflächen	private Grünflächen
Verkehrsrain	Verkehrsrain

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

Geltungsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Baufeldbemessung	Baufeldbemessung gem. Planinschrieb

z.B. 3,00	Baufeldbemessung gem. Planinschrieb
-----------	-------------------------------------

III. **Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)**

vorh. Gebäude	vorh. Gebäude
vorh. Zaun	vorh. Zaun
vorh. Böschung	vorh. Böschung
vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend	vorh. Flurstücksgrenzen, bestehend bleibend
vorh. Flurstücknummer	vorh. Flurstücknummer
vorh. Energieversorgungsleitung, Mittelspannung	vorh. Energieversorgungsleitung, Mittelspannung
vorh. Telekom-Freileitung	vorh. Telekom-Freileitung

Textliche Festsetzungen

I. **Planungs- und baurechtliche Festsetzungen**

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

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO. Generell ausgeschlossen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für spezielle Zwecke, Verwertung, 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 Planeintrag. Die Angaben zur Grundflächenzahl gelten als Höchstwerte. Die Angaben zu den Vollgeschossen gelten als Höchstwerte.

3. Bauweise, § 9 (1) 2 BauGB

Gemäß dem Planeintrag ist die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Gemäß Planeintrag kann bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Länge der Einzelhäuser 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 Planeintrag festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen ab der Abstand zwischen der Oberkante des obersten Dachstüpsels (der Dachstuhl) und der Oberkante des vorhandenen Geländes. Die Traufhöhe wird gemessen ab der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachstuhl 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 Versorgungsunternehmen 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 Versickerungsmöglichkeit ist im Baugenehmigungs-, bzw. Bauantragverfahren zu führen.

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

Öffentliche Grünflächen sind beseitigt die Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 5,00 m dürfen die öffentlichen Grünflächen unterbrochen werden. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Private Grünflächen sind gärtnerisch zu unterhalten. Bei Ausfall sind die Bäume gemäß nachfolgender Pflanzliste zu ersetzen.

- Stieleiche (Quercus robur)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Birke (Betula pendula)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Weißdorn (Crataegus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Birnbäumchen (Prunus - Sorten)
- Baumweide (Corylus colurna)
- Pflaume (Prunus)
- Apfelbaum (Malus - Sorten)
- Kirschenbaum (Prunus - Sorten)
- Nußbaum (Juglans)
- Salweide (Salix caprea)

Hinweise

1. **Archäologische Funde**

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen 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 exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abruch-, Ausschachtungs- oder Planarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird die Bauher im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsBO). Vor Beginn von Bodenergräben im Rahmen von Erschließungs- und Baubarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Baustätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind dochgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

2. **Grundwasser**
 Die Festlegungen im W10 § 3 (1) 5, 6, § 3 (2) 1, 2 und § 34 sind einzuhalten. Das betrifft das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser - das Entleeren, Zuzuführen, Zuzugießen 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 SächsBO die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Wasserbehörde beim Landratsamt Bautzen zu informieren. Die Verwendung von Grundwasser für Bewässerungszwecke ist unzulässig.

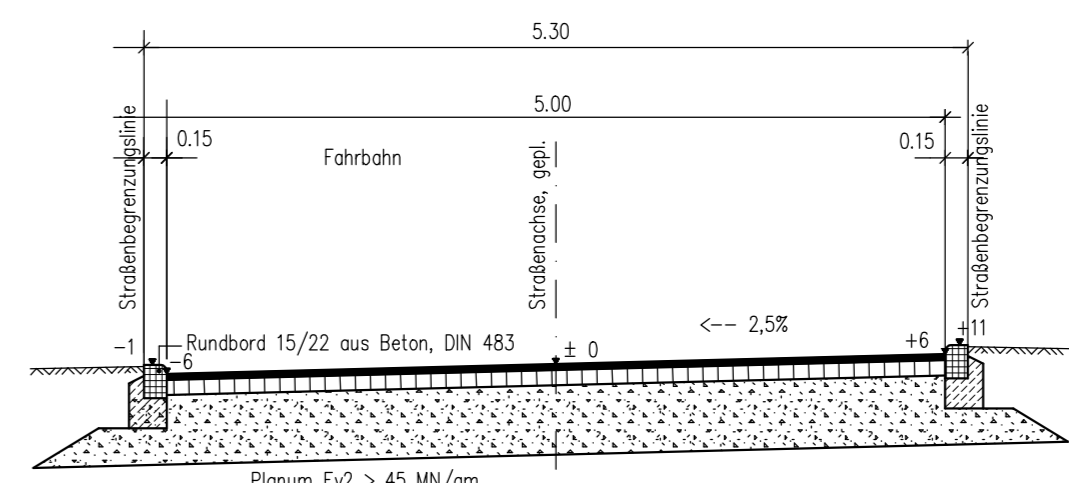
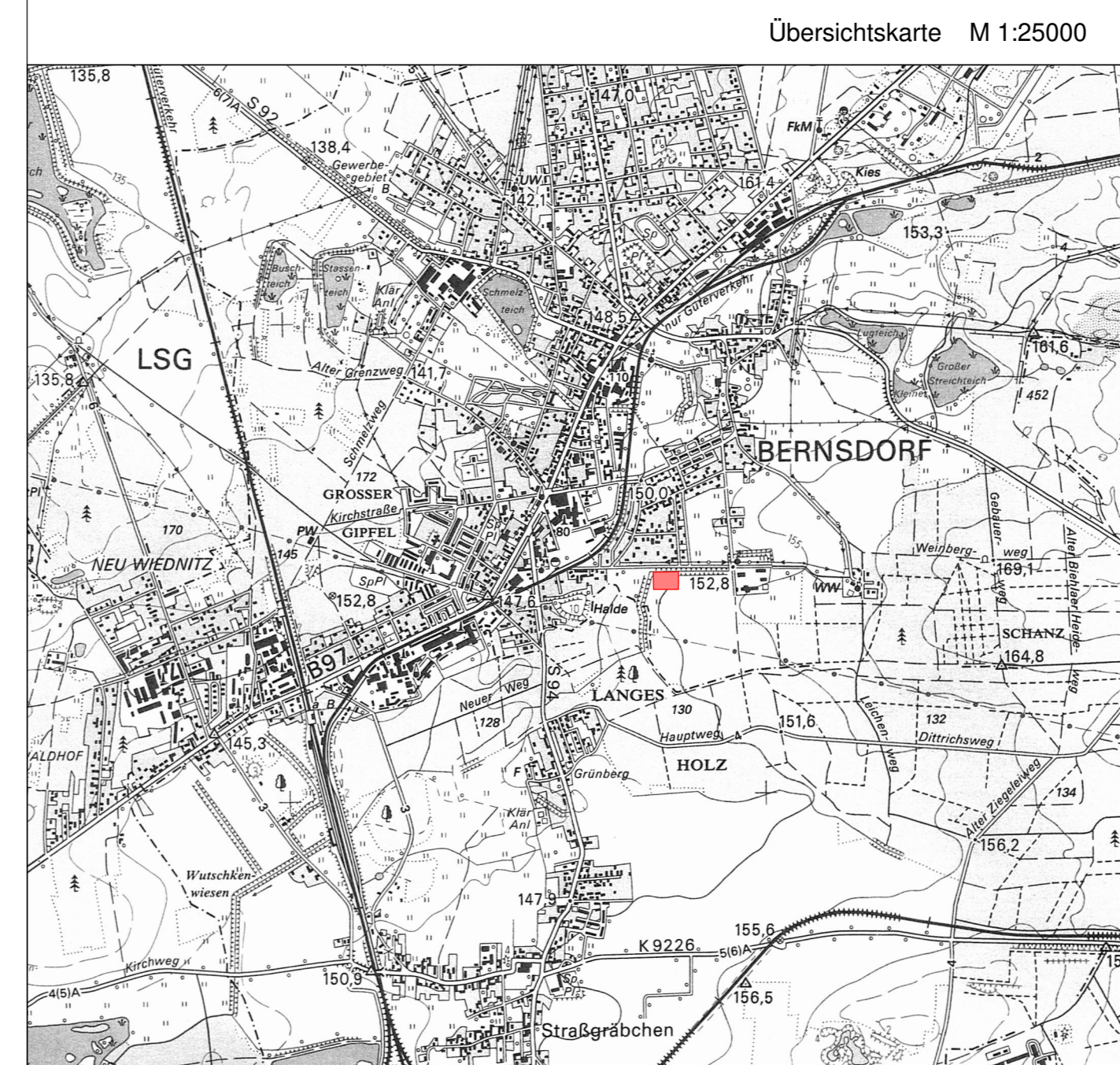
3. **Abfallwirtschaft/Bodenschutz**
 Sollte im Zuge der Erd- oder sonstiger Baubarbeiten ein unbekannter Kontaminationsherd (z. B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölen, Verkopfung von Chemikalien u. a.) berührt oder angeschnitten werden, so sind die Baubarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Umweltbehörden (Umweltamt der Gemeinde oder des Landkreises sowie Umweltchemie Bautzen) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. **Grenz- und Gebäudeabstände**
 Die seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude von den Nachbargebäuden richten sich nach den Bestimmungen der Bauordnung; sind jedoch durch Baugrenzen größere Grenzabstände festgesetzt, so sind diese einzuhalten.

5. **Natürliche Radonaktivität**
 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 radonologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

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

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



Fahrbahn Bk 0,3 - 1,8
 4 cm Deckschicht aus Asphaltbeton 0/8 11 D 5
 10 cm Asphalttragschicht AS 22 T 5
 46 cm Frostschutzschicht 0/42
 60 cm Gesamttiefe
 Regelprofil nach RaSt 06
 M 1:50



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

Entwurf

07.09.2021
 M 1 : 500

Stadt Bernsdorf
 Rathausallee 2
 02294 Bernsdorf

COMMUNALCONCEPT
 -Ingenieurbüro Peter Linke-
 Dorothea-Erben- Straße 1A
 01129 Dresden
 Tel.: 0351 7954750
 Fax: 0351 8470995
 peterlinke@mac.com