



Zeichenerklärung:

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanVz 90

Art der baulichen Nutzung
 GE 1, GE 2.1, GE 2.2 u. GE 3 Gewerbegebiet (§ 8 BauVVO)
 GI 1.1, GI 1.2 und GI 2 Industriegebiet (§ 9 BauVVO)

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,8, bzw. 0,4 Grundflächenzahl
 OK = 15,00 m, bzw. 5,00 m max. zulässige Gebäudeoberkante (Beaupunkt/ Oberkante Erdgeschossfußboden)

Bauweise, Bauplan, Baugrenzen
 a abweichende Bauweise
 o offene Bauweise
 a Baugrenze

Verkehrsfächen
 Strossenverkehrsfläche
 Strossenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Errichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 Fläche für Abwasserbeseitigung
 Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 Entwässerungsgraben / Regenwasserkanal
 vorh. Trinkwasserleitung
 vorh. Schmutzwasserkanal
 vorh. Telekommunikation

Grünflächen
 öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

II. Sonstige Zeichnerische Festsetzungen gemäß PlanVz 90

--- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 --- Grenze des Änderungsbereichs
 --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 z.B. 65/47
 --- Emissionskontingente tags / nachts
 --- EFFH =

III. Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen (Hinweise und Vermerke)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 z.B. 3,00
 --- Bepflanzung
 --- Flurstücksgrenze
 --- Flurstücksummer
 --- Flurstücksgrenze, geplant
 --- Gebäude
 --- vorh. Bichtung
 --- vorh. Geländehöhe, gemessen

Textliche Festsetzungen

I. Planungs- und baurechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB
 Gemäß Planentwurf sind für die Bebauung vorgesehenen Flächen im GE 1, GE 2.1 und GE 2.2 nach der Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als "Industriegebiet" (GI) nach § 8 BauVVO. Unzulässig sind folgende, ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässigen, Nutzungen: Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 4 BauVVO). Zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (1) Nr. 1 BauVVO).

2. Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB
 Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2.1 und GE 2.2) und im Industriegebiet (GI 1.1, GI 1.2 und GI 2) wird gemäß § 16 (3) BauVVO festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. In der Fläche für die Abwasserbeseitigung wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen. Die Angaben zur Grundflächenzahl und zur Höhe der baulichen Anlagen gelten als Höchstmaß.

3. Bauweise, die überbauten und die nicht überbauten Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB
 Gemäß Planentwurf ist die Bauweise im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2.1 und GE 2.2) und im Industriegebiet (GI 1.1, GI 1.2 und GI 2) als abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauVVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Es sind Gebäudungen von über 50,00 m zugelassen. In der Fläche für die Abwasserbeseitigung ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbauten Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauVVO sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zugelassen. Gemäß § 24 Sächsisches Städtegesetz dürfen außerhalb der zur Errichtung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs der Staatsstraßen oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Staatsstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB
 Die Oberkante (höchster Punkt) der baulichen Anlagen darf die Festsetzungen im Planentwurf nicht überschreiten. Betriebsbedingte Schornsteine dürfen als Ausnahmefall die festgesetzten Höhenlagen übersteigen.

5. Verkehrsflächen, § 9 (1) 11 BauGB
 Für gesicherten Erschließung des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil befestigte Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, § 9 (1) 13 BauGB
 Die Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. -leitungen sind in öffentlichen Flächen zu errichten. Niederschlagswasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu belassen und zu versickern. Sollte aufgrund der Baugrunderhältnisse eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, ist das Niederschlagswasser aufzufangen, zu speichern und über einen geschlossenen Abfluss dem Entwässerungsgraben / Regenwasserkanal zuzuführen. Der maximale Drosselabfluss darf 30 l/s * ha bezogen auf die Grundstücksfläche von 1 ha nicht überschreiten.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, § 9 (1) 14 BauGB
 Gemäß Planentwurf wird an der Weißiger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigung auch von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) festgesetzt.

8. Grünflächen, § 9 (1) 15 BauGB
 Im zeichnerischen Teil sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Extemporales unter Verwendung von autochthonen Sozialen auszubilden. Sie sind durch ein- bis zweistöckige Mauer zu pflegen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind mit einer 2,00 m breiten Hecke aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Grundstückszufahrten innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind zugelassen. Die Hecke sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich des Entwässerungsgrabens / Regenwasserkanals sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Pflanzliste Sträucher:
 Baumkrokus (Hydrangea paniculata)
 Brombeere (Rubus fruticosus)
 Buche (Fagus sylvatica)
 gefüllter Schneeball (Viburnum opulus)
 Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris)
 Halbbuche (Corylus betulus)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Hundstreu (Rosa canina)
 Kornelkirsche (Cornus mas)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
 Salweide (Salix caprea)
 Spornblume (Hesperis matronalis)
 Schiele (Prunus spinosa)
 Schwarze Hülse (Sambucus nigra)
 Weiden (Rosa rugosa)
 Zweigflügel Weibdom (Crataegus lanuginosa)

9. Flächen oder Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) 20 BauGB
 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sanctionen zur Gebietsbegrenzung sind mit standorttypischen Gehäusen auszubilden. Es sind mittelgroße Bäume zu pflanzen, gleichmäßig Pflanzgruppen Quantität: 6 Pflanzgruppen 4 Sträucher. Abstand zwischen den Pflanzgruppen 5,00 m, zwischen den Bäumen maximal 15,00 m. Die Pflanzgruppen dienen auch als Unterpflanzung der Baumgruppen.
 Die Gehäusen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die vorstehende und nachfolgende Pflanzliste ist bindend:

Pflanzliste Bäume:
 Apfelbaum (Malus - Sorten)
 Buchenbaum (Corylus colurna)
 Birke (Betula pendula)
 Eichenbaum (Fagus - Sorten)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Kirschenbaum (Prunus - Sorten)
 Nussbaum (Juglans)
 Pflaume (Prunus)
 Rotbuche (Fagus sylvatica)
 Salweide (Salix caprea)
 Spornblume (Acer platanoides)
 Steineiche (Quercus robur)
 Winterlinde (Tilia cordata)

II. Hinweise

1. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG - Immissionsschutzgesetz BImSchG)

Erster Abschnitt
 Genehmigungsbedürftige Anlagen
 § 4 Genehmigung

(1) Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu beschädigen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen einer Genehmigung.

2. Archäologische Funde
 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen oder Art, u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 89026, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern. Diese Bestimmung ist schriftlich im Wortlaut der bei Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Dokumenten vorliegen.

3. Schonung des Landschaftsaufbaues
 Gebäude, bauliche Anlagen und Freizeitanlagen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

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

5. Abfallwirtschaft/Bodenschutz
 Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz), so ist durch den Verpflichteten gemäß § 13 Abs. 3 SächsWHG (Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz) das Landratsamt Bautzen, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, als zuständige Behörde umgehend zu informieren.

Zum Erhalt des Bodens i. S. § 202 BauGB i. V. m. § 1 BImSchG gelten aus fachlicher Sicht für den Umgang mit Bodenschutt folgende Hinweise:
 - Vor Baugebühren ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen, Nebenanlagen und Ablagerungsflächen zu sichern.
 - Ein Überschütten von Mutterboden mit Aushub- oder Baumaterial ist nicht zulässig.
 - Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu trennen und zu lagern.
 - Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmaterialien mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
 - Zuleitungen von Böden sind in Form von trapezförmigen Mäulen bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdrängungen, Versenkungen und Erosion vermieden werden.
 - Die Bodenverfestigung sollte durch eine wasserdruchlässige Bauweise im Bereich der Zufahrten und Stellplätze begrenzt werden.

6. Bodenerkundung, Vermessung und Geoinformation
 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.

7. 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.

8. Ordnungsgeldigkeiten
 Ordnungsgeldig handelt, wer sich oben genannten Bauvorschriften, den zeichnerischen Festsetzungen sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden widersetzt.
 Es wird auf § 213 BauGB und § 81 SächsBO hingewiesen.

Übersichtskarte M 1:25000

Stadt Bernsdorf
Landkreis Bautzen

1. Änderung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet Straßgräbchen / Fläche F2" gemäß § 13 BauGB

betroffene Flurstücke Gemarkung Straßgräbchen:
 77/11, 77/13, 77/14, 77/36, 77/39, 77/40

Entwurf
 07.09.2021
 M 1 : 1000

Stadt Bernsdorf
 Rathausallee 2
 02994 Bernsdorf

COMMUNALCONCEPT
 -Ingenieurbüro Peter Linke-
 Dorthea-Erleben Straße 1A
 01129 Dresden
 Tel.: 0351 7954750
 Fax: 0351 84709995
 peterlinke@mac.com

