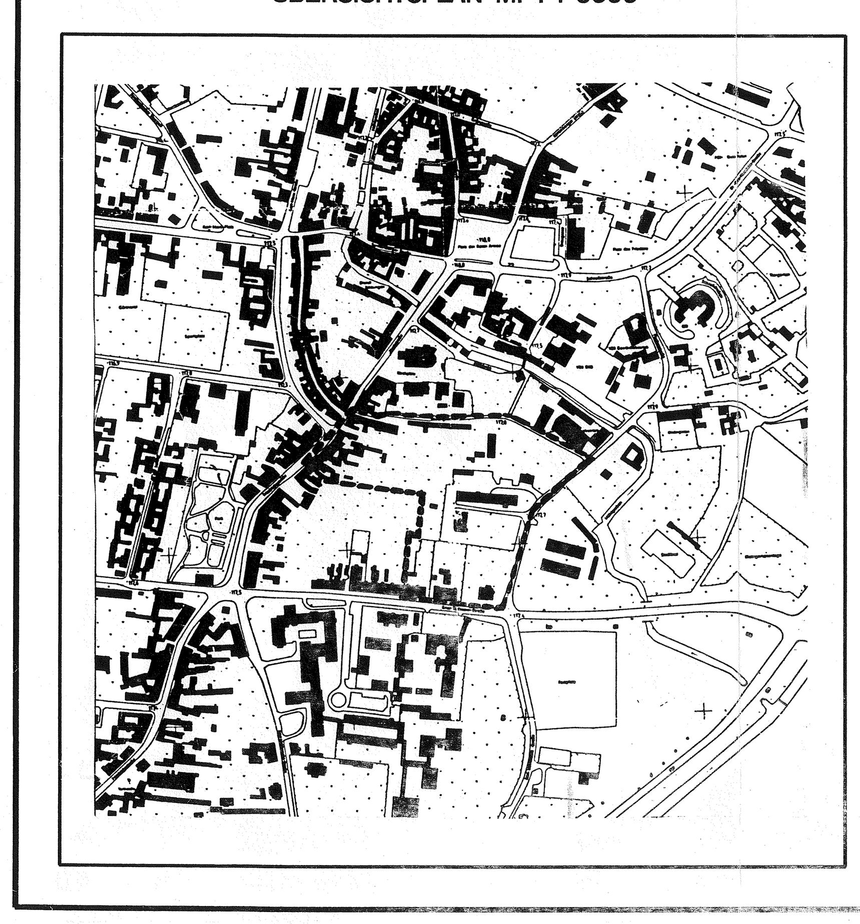
TEIL A: PLANZEICHNUNG

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) BGBl. III 213-1-2 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) BGBl. III 213-1-6
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geänd. durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) vom 19.08.1992 (SächsGVBl. S. 375)
- SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (SächsNatSchG) v. 16.12.1992 (GVBl. S. 571)
- GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) v. 21.04.93 (Sächs.GVBl.,S.301)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom .... gem. § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt worden.

Hoyerswerda , den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am 10.02.1995 beteiligt.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.2 BauGB am 18.06.1996 beteiligt.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB / eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 I.V. m § 13 BauGB hat in der Zeit vom 08.10.1997 bis einschließlich 10.11.1997 stattgefunden.
Die erneute Auslegung wurde am 30.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Die Vollständigkeit und sachliche Richtigkeit der wiedergegebenen Liegenschaftsinformationen, jedoch nicht deren maßstabsgerechte Umsetzung in den Bebauungsplan, wird bestätigt.

Hoyerswerda , den 30.6.98 (Siegelabdruck)

Leiter Staatliches Vermessungsamt Hoyerswerda

Der Aufstellungsbeschluß wurde am .... gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda , den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

BILLIGUNG DES ENTWURFS

Der Stadtrat hat am 28.05.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.1997 und 03.03.1998 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nach § 10 BauGB am 26.05.1998 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Nr. ...249... am ...11.05.98... 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. 2 BauGB) und § 4 Abs.4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, Abs.3, Satz 1 u. 2 und Abs.4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ...11.05.98... in Kraft getreten.

Hoyerswerda , den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Hoyerswerda , den 30.6.98

....

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist vom 13.02.1995 bis 28.02.1995 durchgeführt worden.
(Offenlage des Bebauungsplan - Vorentwurfs).

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.1996 bis einschließlich 18.07.1996 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 07.06.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Änderungen / Ergänzungen des Planinhaltes sind aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 25.03.1997 erfolgt.

Hoyerswerda , den 13. JUL 1998 (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

GENEHMIGUNG

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde, Az: .... am .... erteilt.

Hoyerswerda , den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Dieser Plan ist Urkunde./
Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. *

Hoyerswerda , den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

* Nichtzutreffendes streichen

A1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legende gemäß § 2 PlanzV '90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeine Wohngebiete mit Nummerierung der Einzelgebiete (z.B. WA1)
- MI — Mischgebiete mit Nummerierung der Einzelgebiete (z.B. MI1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. (0,7) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (Dezimalzahl im Kreis)
- z.B. 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß (Dezimalzahl)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
- z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (römische Ziffer im Kreis)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie — Baugrenze

Sofern nicht vermaßt, gilt die Baugrenze/ Baulinie für die angrenzende Flurstücksgrenze/ Gebäudekante o.ä.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung auch gegenüber Verk.fl. bes. Zweckbest.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (s.u.)
- P — öffentliche Parkflächen
- F — Fußweg
- V — Verkehrsberuhigte Zone
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- unterirdisch
- FW — Fernwärme
- TW — Trinkwasser

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Öff. — Öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Text,B1)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Erhaltung: Bäume
- ND — Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

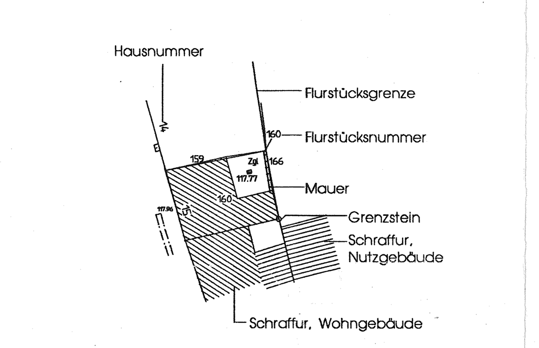
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.
- Ga — Garagen; St — Stellplätze
- GR — Mit Gehrechten zu belastende Flächen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzgen, z.B. v. Baugebieten oder Abgrenzungen d. Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

- Firstrichtung
- WA1 / 0,4 (0,6) / E/D — Nutzungsschablone
- Freifläche (s.Text, B1/5.2)

DARSTELLUNGEN IN DER KARTENUNTERLAGE



- Flurgrenze
- Stützmauer
- Zaun
- E-Pfeil
- Schacht (eckig)
- Verkehrsschild
- Brunnen
- Leuchte
- Leuchte
- Wasserzeichen
- Ampel
- Gebüsch
- Baum

TEIL B: TEXT

B1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

1.1. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2. An der Friedrichsstraße (östliche Straßenseite) sind von Hausnummer 1-10 im Erdgeschoß entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen nicht zulässig.

1.3. In den Mischgebieten MI-4 und MI-5 (Lessingstraße) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

2.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Wohnungen

3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens 15 Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzungen

4. Bei der Geschoßfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

Nebenanlagen

5.1. In den Mischgebieten MI-1, MI-2 (Friedrichsstraße) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig.

5.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 cbm umbauten Raum im gekenzeichneten Innenbereich zwischen den Baufeldern nicht zulässig.

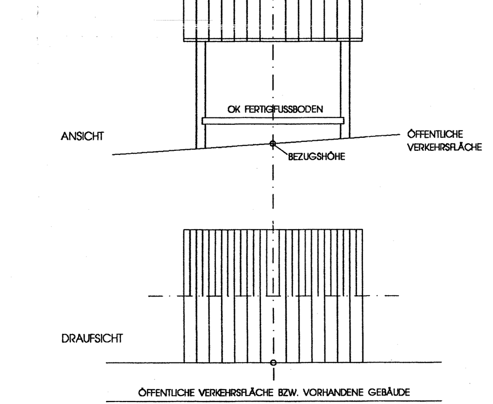
Bauweise

6. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudelänge 18,0 m nicht überschreiten.

Höhenlage der Gebäude

7.1. Die Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf
- o bei den Gebäuden bzw. Gebäudeteilen entlang der Friedrichsstraße, der Frentzelstraße und des Bleichgässchens nicht mehr als 0,5 m,
- o in den übrigen Gebieten nicht mehr als 1,0 m über der Bezugshöhe liegen.

7.2. Als Bezugshöhe gilt für die Bebauung an der Friedrich- und Lessingstraße sowie im Bleichgässchen die Höhe der Straßenbegrenzungslinie in der Gebäudemitte, in dem übrigen Gebiet das vorhandene Gelände auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite in Gebäudemitte.

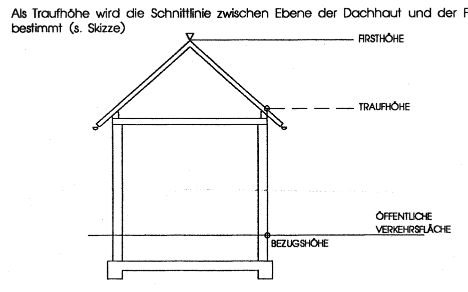


First- und Traufhöhe

8.1. Die Firsthöhe und die Traufhöhe der Gebäude dürfen die folgenden Werte über der Bezugshöhe (s. Ziff. 7.2.) nicht überschreiten.
(siehe Tabelle)

Bereich mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse	I	II	III	IV
zulässige Firsthöhe	9,0m	12,0m	15,0m	18,0m
zulässige Traufhöhe	4,0m	7,0m	10,0m	13,0m

Als Traufhöhe wird die Schnittlinie zwischen Ebene der Dachhaut und der Fassade bestimmt (s. Skizze)



Anpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten

9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je 200 m^2 nicht überbauter Fläche ein großkroniger Baum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und zu erhalten.

Arten Bäume:

- Traubeneiche - Quercus petraea
- Stieleiche - Quercus robur
- Winterlinde - Tilia cordata
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Feldahorn - Acer campestre
- Weißdorn - Crataegus monogyna
- Mehlbeere - Sorbus aria

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

10. Auf der entsprechend festgesetzen Flächen ist mindestens ein Strauch je 1 m^2 festgesetzter Flächen aus der nachfolgenden Artenliste aus Baumschulware zu pflanzen. Die Strauchpflanzung darf nur durch Ein- und Ausfahrten bis zu 3,0 m Breite unterbrochen werden.

Arten Sträucher:

- Hainbuche - Carpinus betulus
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Hundsrose - Rosa canina
- Gem. Schneeball - Viburnum opulus
- Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
- Haselnuß - Corylus avellana

Gehrechte

11. Das Flurstück 58 (Frentzelstraße 8) ist entsprechend der Planzeichnung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

B2. FESTSETZUNGEN NACH SÄCHSISCHER BAUORDNUNG (Sächs.BO)

Abweichend von der in diesem Gebiet ansonsten geltenden Gestaltungssatzung für die Altstadt Hoyerswerda wird folgendes festgesetzt:

Im Gebiet WA-1 beträgt die zulässige Dachneigung 20-25°.
Bei 3-geschossiger Bebauung müssen die Außenwände des obersten Geschosses um mindestens 0,5 m zurückgesetzt und farblich dunkler gestaltet werden.

B3. HINWEISE

Bodenfunde

Mit dem Schreiben vom 28.06.1996 weist das Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte darauf hin,
- daß für die ausführenden Firmen bei Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG eine Meldepflicht besteht.
- das Landesamt mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu unterweisen ist.

Grundwasserwiederanstieg

Mit dem Schreiben vom 05.11.1997 weist das Staatliche Umweltfachamt Bautzen auf den Grundwasserwiederanstieg hin:
Das Plangebiet ist vom bergbaubedingten Grundwasserwiederanstieg betroffen.
Es wird empfohlen, bei der Planung alle langfristig sich einstellenden Grundwasserverhältnisse (ohne Stadtentwässerungsmaßnahmen) zu berücksichtigen.

Es werden sich im Plangebiet vermutlich folgende Grundwasserstände einstellen.

Mittelfristig 113,5 m ü.HN ± 0,5 m
Langfristig ca. 115,7 m ü.HN ± 0,5 m

STADT HOYERSWERDA
BEBAUUNGSPLAN
" FRENTZEL-,FRIEDRICHS-STRASSE, BLEICHGÄSSCHEN,

FLUR: 3, 9 und 10
GEMARKUNG: Hoyerswerda

M. 1 : 500

Nord

Stand: 08/1997
Ergänzung 03/1998

gruppe hardtberg
stadtplaner
SENFTENBERGER STRASSE 1
02977 HOYERSWERDA
gh