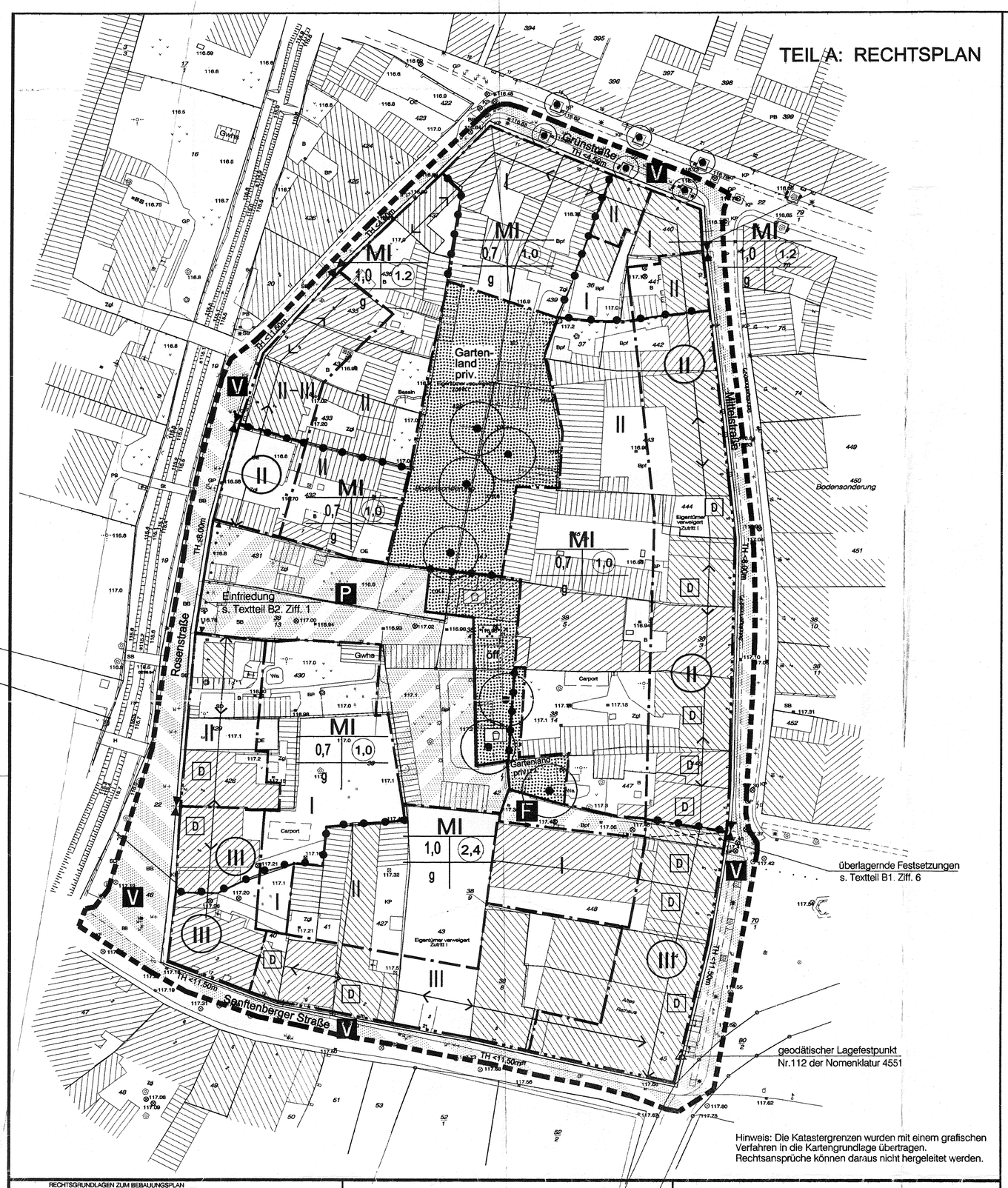
TEIL A: RECHTSPLAN



RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S.2141) geä. durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB v. 16.01.1998 (BGBl. I S 137)
- GESETZ Z. ÄNDERUNG D. BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- u Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) v. 18.08.1997 (BGBl. I S.2081), zuletzt geä. durch Gesetz v. 15.12.1997 (BGBl. I S.2902)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungsgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINH. (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 21.09.1998 (BGBL. I S. 892), zuletzt geänd. durch Gesetz vom 29.09.1998 (BGBl. I S.2994)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) vom 26.07.1994 i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 04.07.1994 (SächsGVBl. S.1281), geä. durch Gesetz z. Änderung der Säche. Bauordnung v. 29.03.1996 (GVBl. S.122)
- SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (SächsNatSchG) v. 11.10.1994 (SächsGVBl. S.1601), geä. durch Art.3 Gesetz zur Vereinfachung d. Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999 i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 30.03.1999 (SächsGVBl S. 85)
- GESETZ ZUR VEREINFACHUNG DES BAURECHTS IM FREISTAAT SACHSEN v. 18.03.1999 ARTIKEL 1 SÄCHS. BAUORDNUNG (Säche.BO) in der Fassung d. Bekanntmachung v. 30.03.1999 (SächsGVBl S. 85)
- VERORDNUNG Ü. D. AUSGLEICH V. EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT (Naturschutz-Ausgleichsverordnung - NatSchAVO) v. 30.03.1995 i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 12.05.95 (SächsGVBl. S.148)
- STRASSENGESETZ FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (Säche. Straßengesetz - Sächs.StrG) v. 21.01.1993 (SächsGVBl. S.93), geä. durch Art.8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Aufbaus im Freistaat Sachsen v. 04.07.1994 (SächsGVBl. S.1261)
- GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER KULTURDENKMALE im Freistaat Sachsen (SächsDenkmalschutzgesetz - SächsDSchG) v. 03.03.1993 (GVBl. S.229), geä. durch Art.2 SächsAufbauG vom 04.07.1994 (SächsGVBl. S.1261)
- VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUR SächsBO - VWV SächsBO v. 20.02.1995 i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 08.03.1995 (Säche. Amtsblatt S.109)
- GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) v. 21.04.93 (Sächs.GVBl.,S.301)
- GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) v. 14.06.1999 i. d. Fassung d. Bekanntmachung der Neufassung vom 09.07.1999 (SächsGVBl S.345)
- VERORDNUNG ÜBER D. LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (LEP) v. 16.08.19994 in der Bekanntmachung vom 05.09.1994 (SächsGVBl S.1489)

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgenommene Eintragung der Grenzen und Flurstücksnummern stimmt inhaltlich mit der amtlichen Katasterkarte überein; kann jedoch nur zu Übersichtszwecken dienen.

Kamenz, den .....

Staatliches Vermessungsamt Kamenz

(Siegelabdruck)

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

Hoyerswerda, den .....

.....

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

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

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

Hoyerswerda, den .....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

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

Hoyerswerda, den ..... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

BILLIGUNG DES ENTWURFS

Der Stadtrat hat am 29.09.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nach § 10 BauGB am 01.06.1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

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

Hoyerswerda, den ..... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.11.1998 bis 09.12.1998 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 27.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde durchgeführt.
AZ.: ..... am 12.02.00
51-2511.21/64/Hoyerswerda-15/1

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 27.11.1997 bis 12.12.1997 durchgeführt worden. (Offenlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs).

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.2 BauGB am 12.10.1998 beteiligt.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

Redaktionelle Änderung entsprechend Bescheid des Regierungspräsidium Dresden vom 22.02.2000, AZ 51-2511.21/64/Hoyerswerda-15/1 sind in den Plan eingetragen worden.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am 10.11.1997 beteiligt.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.03.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hoyerswerda, den .....07.03.00.....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

BEKANNTMACHUNG

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Nr. .3.0.7..... am 18.04.00 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 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18.04.00 in Kraft getreten.

Hoyerswerda, den .....

(Oberbürgermeister)

(Siegelabdruck) STADT HOYERSWERDA * MĚSTO WOJERECY *

A1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

Legende gemäß § 2 PlanzV '90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiete

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. II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (römische Ziffern)
- z.B. (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (römische Ziffer)
- TH — Traufhöhe über Bezugspunkt (s.Text,B1)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 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

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- priv. — privat
- öff. — öffentlich
- Parkanlage
- Spielplatz

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

- Erhaltung: Baum

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

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

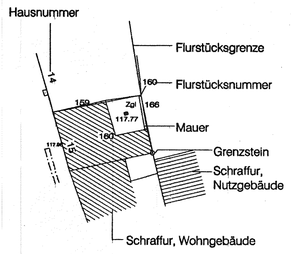
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzgen, z.B. v. Baugebieten oder Abgrenzungen d. Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

- Hauptfirstrichtung
- MI / 0,6 | 0,8 / g — Nutzungsschablone

DARSTELLUNGEN IN DER KARTENUNTERLAGE



- Flurgrenze
- Stützmauer
- Zaun
- E-Pfeil
- Schacht (eckig)
- Verkehrsschild
- Brunnen
- Leuchte
- Leuchte
- Straßenbeläge
- Zgl Ziegel
- B Beton
- Bpf Betonpflaster
- Garten
- Rasen (Zier-, Sport-, Erholungsfläche)
- Wasserzeichen
- Ampel
- Gebüsch
- Gebüschfläche
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Pflanzbeet
- Gwhs Gewächshaus

TEIL B: TEXTTEIL

B1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

Art der zulässigen Nutzungen

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6-8 BauNVO entsprechend §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 An der Senftenberger Straße sind im Erdgeschoß entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen nicht zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können Wohnungen im Erdgeschoß zugelassen werden, wenn die vorwiegende geschäftliche Prägung des Erdgeschosses nicht in Frage gestellt wird.

Maß der zulässigen Nutzungen

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

Nebenanlagen

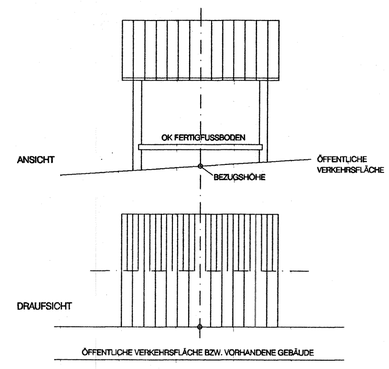
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 15 cbm umbauten Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig.

Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf

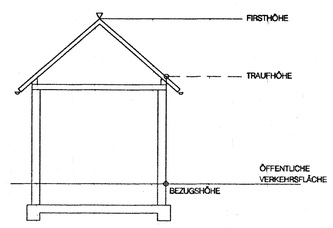
- o unmittelbar an der Senftenberger Straße, Grün-, Mittel- und Rosenstraße nicht mehr als 0,5m über dem Mittelwert der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) liegen.
- o in den rückwärtigen Bereichen nicht mehr als 1,0 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

4.2 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB in Bezug auf die Höhenlage des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses können aus Gründen des Denkmalschutzes oder wenn städtebauliche Bedenken nicht bestehen bis zu 0,5 m zugelassen werden.



Traufhöhe

5. Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen der Ebene der Dachhaut und der Fassade bestimmt (s. Skizze).
Als Bezugshöhe gilt die angrenzende Verkehrsfläche in Gebäudemitte.



Bei Eckgebäuden gilt als Bezugshöhe die Verkehrsfläche der höheren Seite.

Fußgängerdurchgang

6. Auf dem Flurstück Markt 4 gelten für den gekennzeichneten Bereich folgende überlagernde Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB:
- Erdgeschoß: öffentliche Verkehrsfläche, Breite min. 2,50 m, Höhe min. 2,20 m
- Obergeschoß: Mischgebiet

Stellung der Gebäude

7. Die Hauptfirstrichtung setzt die Stellung des Gebäudes fest. Gliederungen des Daches durch Gauben, Zwerchhäuser u.ä. sind zulässig. Auf die Einschränkungen durch die Gestaltungssatzung wird hingewiesen.

Parkplatzbegrünung

8. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche "Parkplatz" ist je 100 qm befestigter Fläche 1 standortgerechter Baum und je 20 qm ein standortgerechter Strauch zu pflanzen.

B2. FESTSETZUNGEN NACH BAUORDNUNG (SächsBO)

Einfriedungen

1. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" ist zur Rosenstraße hin durch eine min.1,40 m hohe verputzte Mauer oder eine beschnittene Hecke gleicher Höhe aus Liguster oder Hainbuche unter Berücksichtigung notwendiger Ein- und Ausfahrten abzugrenzen.

B3. HINWEISE

Gestaltungssatzung

1. Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Hoyerswerda.

Archäologisches Kulturdenkmal Altstadt

2. Das Bebauungsplangebiet liegt auf einem höchst archäologierelevanten Gelände. Es ist wahrscheinlich, daß auf den betroffenen Flächen unbekannte archäologische Kulturdenkmale im Boden stecken. Das Plangebiet ist als Teilbereich des historischen Stadtkernes archäologisches Kulturdenkmal gem. § 10 SächsDSchG.
Vor Baumaßnahmen sind archäologische Erkundungsgrabungen durchzuführen.

Baugrundverhältnisse / Grundwasserwiederanstieg

3. Das Planungsgebiet ist vom bergbaubedingten Grundwasserwiederanstieg betroffen. Es wird empfohlen, bei der Planung die langfristig sich einstellenden Grundwasserverhältnisse (ohne Stadtentwässerungsmaßnahmen) zu berücksichtigen. (siehe 4.) Auf Grund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse ist für jedes Bauobjekt eine Stellungnahme von der LMBV mbH, Abteilung Sanierungsplanung (VT12), abzufordern. Es wird darauf hingewiesen, daß nach § 112 Bundesberggesetz (BBergG) der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurde.

4. Es werden sich im Planungsgebiet vermutlich folgende Grundwasserstände einstellen:

Mittelfristig: 111,0m - 111,5m ü.HN ± 0,5m

Langfristig: 115,2m ü.HN ± 0,5m

(Staatliches Umweltfachamt Bautzen, 21.10./ 02.12.1998)

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN

" MARKT / MITTEL- / GRÜN- ROSENSTRASSE "

GEMARKUNG: Hoyerswerda
FLUR: 5

M 1: 500
Stand: 07/1998
ergänzt: 04/1999
Redaktionelle Änderung : 03/2000

Nord

gruppe hardtberg
stadtplaner
SENFTENBERGER STRASSE 1
02977 HOYERSWERDA

gh