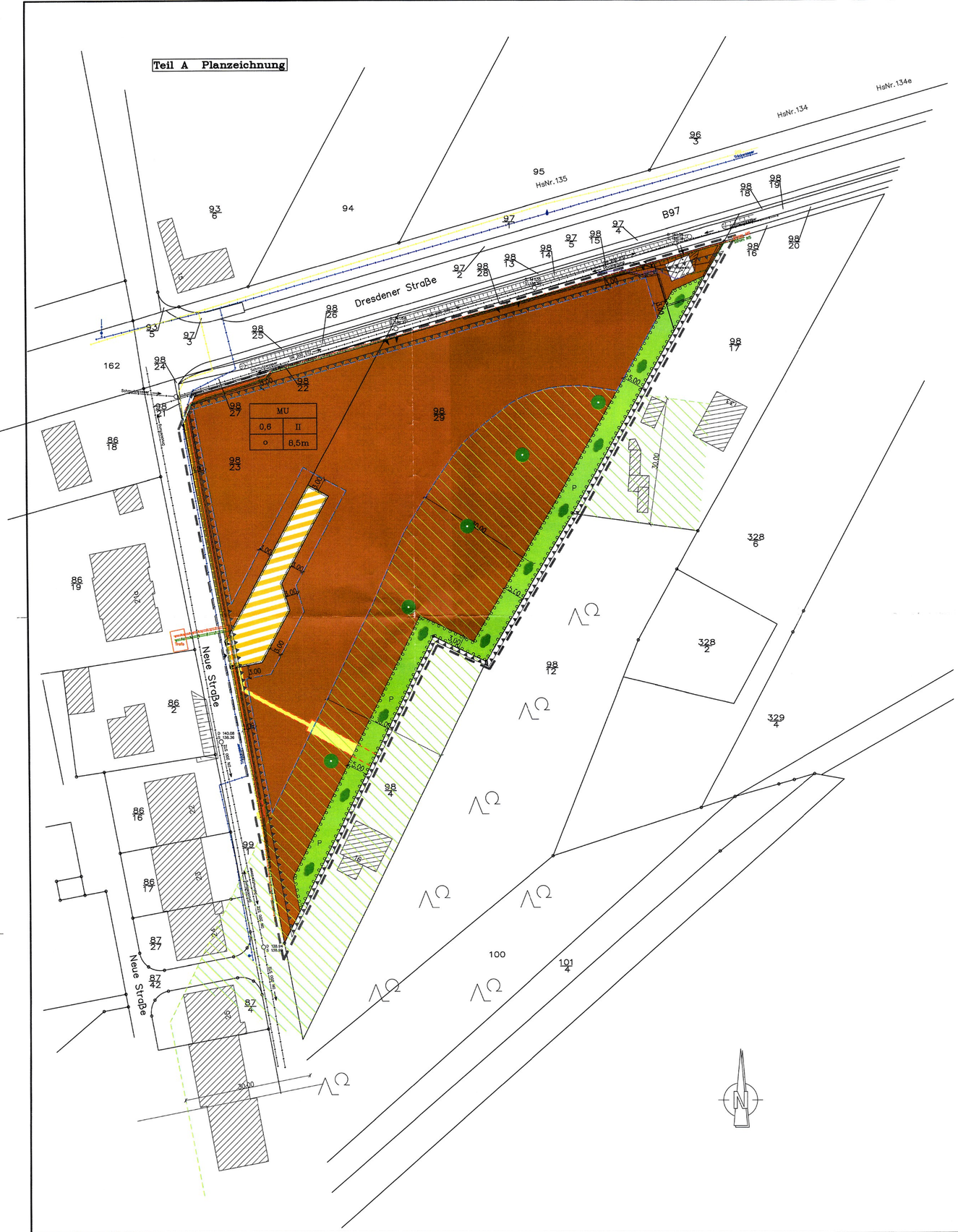
Teil A Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU — Urbanes Gebiet § 6a BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

8,5m — maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünfläche

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Hecken, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Waldfläche

Schutzzone

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Traufhöhe

II. Festsetzungen des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Sonstige Darstellungen zum Bestand

vorhanden Bebauung

Neue Straße — Straße mit Name und Klassifizierung

98/11 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Schmutzwasserkanal

Trinkwasserleitung

Gasleitung

Mittelspannungsleitung

Niederspannungsleitung

Telekommunikationsleitungen

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Für das in der Planzeichnung festgesetzte Höchstmaß für die Traufhöhe gilt:
– als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwandscheiben bzw.
die Oberkante der Attika des Baukörpers.
– als unterer Bezugspunkt die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

(2) Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Garagen und Carports sind mindestens 5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen.

5. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(1) Je 200 m^2 zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.

(2) Die Randbegrünung an der südöstlichen Baugebietsgrenze ist als freiwachsende Strauchbepflanzung anzulegen.

(3) Als Bepflanzung sind einheimische Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

(4) In der 30 m breiten Schutzzone des Waldes entlang der südöstlichen Bebauungsplangrenze dürfen keine Gebäude und baulichen Anlagen mit Feuerstätten errichtet werden.

(5) Das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und befestigter Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

(6) Das anfallende Niederschlagswasser der im Plangebiet vorgesehenen Anliegerstraße ist zu sammeln und in den südlichen Teil des Plangebietes zu leiten und zu versickern.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis einen befahrbaren Anliegerweg herzustellen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsbetriebe Hoyerswerda GmbH und anderer Medienträger unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Bei Gebäuden im Umkreis bis zu 35 m entlang der Dresdener Straße sind in Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in folgende Richtungen einzubauen: Nord / Nordwest
Ost / Nordost
West / Südwest

(2) Bei Gebäuden entlang der Neue Straße sind in Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in folgende Richtungen einzubauen: Nord / Nordwest
West / Südwest

(3) Bei Gebäuden, die nicht unter Absatz 1 und 2 fallen, sind in Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in folgende Richtungen einzubauen: Nord / Nordwest
Ost / Nordost

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

(2) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachaufbauten sind in ihrer Gesamtbreite auf die Hälfte der Traufänge des Gebäudes begrenzt.

(2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

III. Hinweise

1. Archäologischer Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich.
Das Landesamt für Archäologie ist mind. 3 Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs- und Ausschachtungsarbeiten) zu informieren.
Die Genehmigungspflicht für diese Bauvorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG.

2. Geologische Untersuchungen

Werden im Zuge der Bebauung weitere Untersuchungen mit geologischem Belang durchgeführt, ist zu beachten, dass für die Durchführung von Bodenaufschlüssen eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Sächsischen Landesamtes für umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) bestehen. Ergebnisse von geologischen Untersuchungen, welche von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden bzw. dieser zur Kenntnis gegeben sind, sind stets der Abteilung 10 des LfULG zu übergeben.

3. Bodenschutz

Bei der Ausführung der zukünftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen und unnötigen Versiegelungen sowie sonstigen schädlichen Einflüssen, zu beachten.

4. Kampfmittelbelastung

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

5. Altlasten

Sollten bei der Bauausführung Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Bodenschutz unverzüglich zu unterrichten.

6. Grundstückserschließung

Die Errichtung der einzelnen Grundstückszufahrten an der B 97 sind vor Baubeginn durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bei der Stadt Hoyerswerda zu beantragen. Die Stadt hat das Landesamt für Straßenbau und Verkehr, NL Bautzen vor Erlaubniserteilung anzuhören.
Die §§ 8a Abs. 3 i.V.m. 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 7a Bundesfernstraßengesetz (FstrG) sind einschlägig zu beachten.

Der Einmündungsbereich des Anliegerweges in die Neue Straße (kommunale Baulast) sollte so bemessen werden, dass beim Ein- und Ausfahren die jeweilige Gegenfahrspur der kommunalen Straße nicht benutzt werden muss und die Fahrbahnkanten und das Bankett nicht beschädigt werden. Als Bemessungsfahrzeug ist ein PKW heranzuziehen.

Die Bau- und Unterhaltungslast des Anliegerweges von der Neue Straße aus geht nach Fertigstellung in das Eigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer über.

Unabhängig von Genehmigungen Dritter ist beim zuständigen Straßenbaulastträger ein Antrag auf Mitbenutzung zu stellen, insofern Verlegungen von Medienleitungen unter Nutzung von Straßengrundstücken erforderlich werden sollten.

Pflanzenliste

Liste A (einheimische Bäume)

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Gemeine Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Rotbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Tilia cordata (Winterlinde)

Liste B (einheimische Sträucher)

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)	Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rubus fruticosus (Echte Brombeere)	Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rubus ideaeus (Himbeere)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	Sambucus racemosa (Traubenholunder)

Liste C (Gehölze für Feldhecke)

Carpinus betulus (Hainbuche)	Rosa dumalis (Graugrüne Rose)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa corymbifera (Heckenrose)
Corylus avellana (Hasel)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Prunus spinosa (Schlehe)	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Verfahrensvermerke

Offenlage

Die Offenlage der Planentwürfe, Stand März 2020 sowie Stand November 2020 erfolgten vom 30.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 sowie vom 17.12.2020 bis einschließlich 22.01.2021. Die von der Planung betroffenen Behörden wurden zu beiden Planentwürfen beteiligt.

Hoyerswerda, den
10.05.2021 (Oberbürgermeister)

Stadt Hoyerswerda (Siegel) Oberbürgermeister Město Wojerecy

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 die Satzung zum Bebauungsplan Nr. BM3 "Dresdener Straße – Neue Straße" in der Fassung vom 01.12.2020 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hoyerswerda, den
10.05.2021 (Oberbürgermeister)

Stadt Hoyerswerda (Siegel) Oberbürgermeister Město Wojerecy

Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hoyerswerda, den
10.05.2021 (Oberbürgermeister)

Stadt Hoyerswerda (Siegel) Oberbürgermeister Město Wojerecy

Grosse Kreisstadt Hoyerswerda

Wobtwarjenski plan

"Drjezdzanska droha – Nowa droha"

Bebauungsplan Nr. BM 3

"Dresdener Straße – Neue Straße"

Satzung 01.12.2020

Der Plan besteht aus: Teil A Planzeichnung M 1:500
Teil B Textliche Festsetzungen

Planverfasser: Architektur- & Ingenieurbüro Freitag
Dipl.Ing. (FH) Gerhard Freitag
Drachenweg 9
09224 Chemnitz OT Grüna
Tel.: 0371 / 8202384
Email: mail@aib-freitag.de

Maßstab: M 1:500 / A1 UL