S T A D T H O Y E R S W E R D A

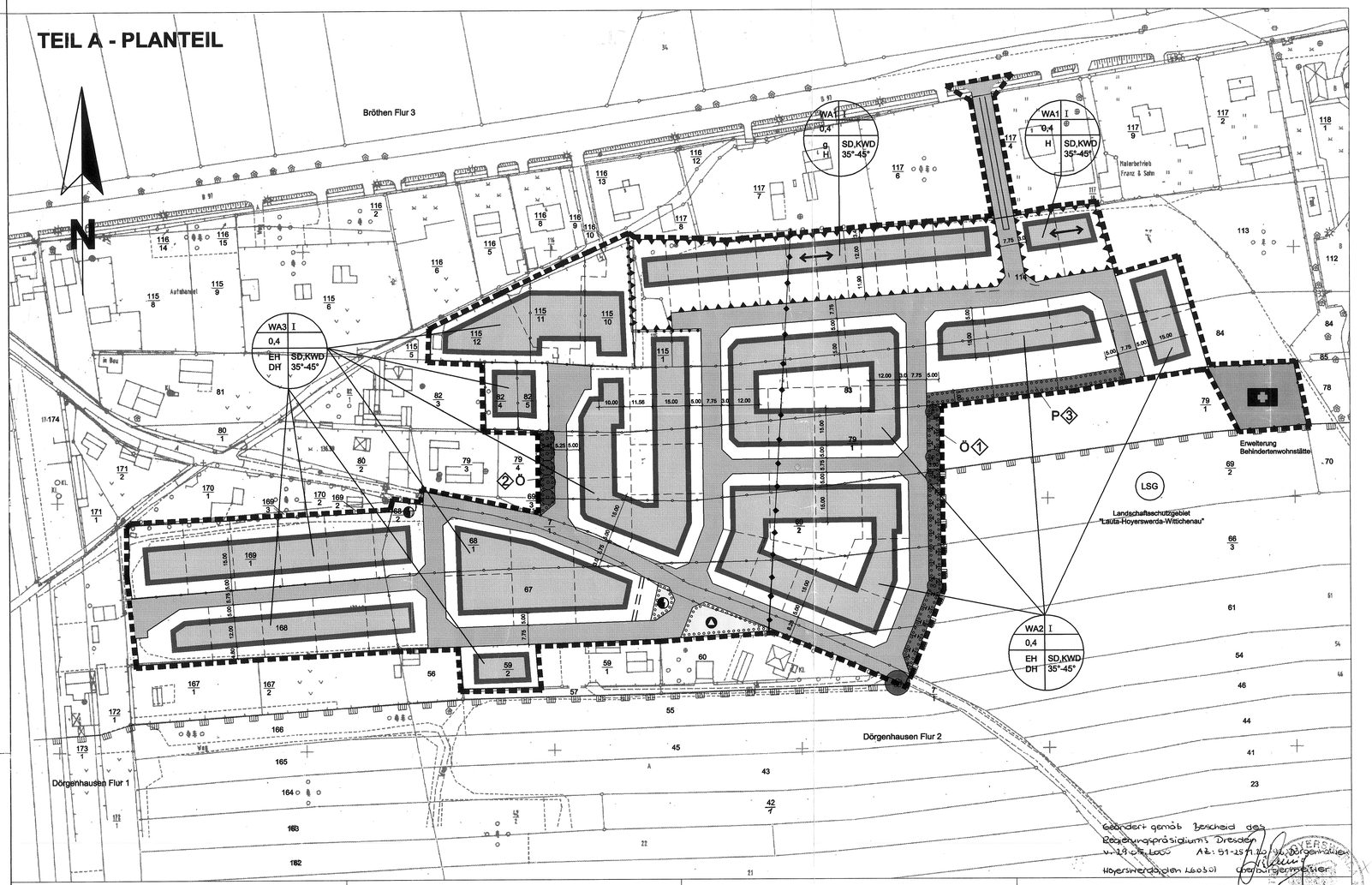
OT DÖRGENHAUSEN
FREISTAAT SACHSEN

BEBAUUNGSPLAN
"BRÖTHENER STRASSE"

M 1: 1000

[redacted]

TEIL A - PLANTEIL



Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Hoyerswerda, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

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

Hoyerswerda, den 24.08.01
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 17.03.1993 gem. § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.03.1993 bis zum 29.04.1993.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 16.07.1992 durchgeführt worden.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

5. BILLIGUNG DES ENTWURFS
Die Gemeindevertretung hat am 26.01.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

6. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.02.1994 bis 14.03.1994 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde durch Aushang vom 04.02.1994 bis 15.03.1994 bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.04.1996 bis 10.05.1996 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde durch Aushang vom 21.03.1996 bis 29.03.1996 bekannt gemacht.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

7. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.2 BauGB am 18.02.1994 sowie nach § 2 Abs.1 und 4 BauGB Maßnahmengesetz am 28.03.1996 beteiligt.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.05.1994 und am 13.08.1996 (Abwägungsbeschluß) geprüft.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

9. Die Gemeindevertretung hat diesen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nach § 10 BauGB am 13.08.1996 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

~~Hoyerswerda~~ ~~Dörgenhausen~~, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

10. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan wurde am 22.06.99 durch den Stadtrat aufgehoben.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Hoyerswerda, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

11. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.07.99 bis 09.08.99 erneut öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 29.06.99 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

12. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.2 BauGB am 25.06.99 beteiligt.

Hoyerswerda, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

13. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hoyerswerda, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

14. Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nach § 10 BauGB am 29.02.00 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoyerswerda, den 06.03.00
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

15. GENEHMIGUNG
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde, AZ 51-2511.20-92 Dörgenhausen vom 29.05.01 erteilt.

Hoyerswerda, den 24.08.01
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

16. BEKANNTMACHUNG
Der vom Stadtrat als Satzung beschlossene Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Nr. 3/00 am 21.08.01 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 21.08.01 in Kraft getreten.

Hoyerswerda, den 24.08.01
Oberbürgermeister — Siegelabdruck

geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden v. 29.05.2001 AZ: 51-2511.20-92/Dörgenhausen
Hoyerswerda, den 26.03.01 Oberbürgermeister

TEIL B - TEXTTEIL / BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S.2141 vom 03.09.1997), geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl I S.137)
2. GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES BAUGESETZBUCHS UND ZUR NEUREGELUNG DES RECHTS DER RAUMORDNUNG
BAU- UND RAUMORDNUNGSGESETZ 1998 (BauRoG) vom 18.08.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1997 (BGBl I S.2081), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 15.12.1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12 1997 (BGBl I S.2902)
3. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S.466)
4. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
5. GESETZ ZUR VEREINFACHUNG DES BAURECHTS IM FREISTAAT SACHSEN vom 18.03.1999, ARTIKEL 1 - SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.1999 (SächsGVBl S.85)
6. GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 21.09.1998 in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.1998 (BGBl I S.2994)
7. SÄCHSISCHES GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(SächsNatSchG) vom 11.10.1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.11.1994 (SächsGVBl S.1601), zuletzt geändert durch Art.3 Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts im Freistaat Sachsen vom 18.03.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.03.1999 (SächsGVBl S.85)
8. GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (SächsGemO) vom 21.04.1993 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.04.1993 (SächsGVBl S.301)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT SACHSEN (SächsGemO) vom 14.06.1999 in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 09.07.1999 (SächsGVBl S.345)

2. Kartengrundlage

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

Kamenz, 6.3.2000
Staatliches Vermessungsamt Kamenz

FREISTAAT SACHSEN STAATLICHES VERMESSUNGSAMT KAMENZ

3. Planzeichenerklärung nach PlanzV 90
(gemäß § 2 PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. § 16-21 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) Obergrenze
I — Zahl der Vollgeschosse

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

g — geschlossene Bauweise
EH — Einzelhäuser
DH — Doppelhäuser
H — Hausgruppen
SD — Satteldach
KWD — Krüppelwalmdach
Dachneigung — 35° - 45°
Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 5 BauNVO)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise g	Dachform und -neigung

4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung :

gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung :

Trafostation
Wertstoffsammelbehälter

7. Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.15+25 BauGB)

Ö — öffentliche Grünfläche
P — private Grünfläche
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
Landschaftsschutzgebiet
zu erhaltender Baum
anzupflanzender Baum

8. Sonstige Planzeichen

Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen :
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)
vorgeschlagene Grundstückstellung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten TW-Leitung 1* zum Flurstück 59 (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
Firstrichtung

9. Hinweise zum Bestand

Flurstücksgrenze
176/2 Flurstücksnummer
04 kV-Freileitung

4. Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

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

- Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngeblet -WA- ausgewiesen (§ 4 BauNVO).
- Zulässig sind nur Einrichtungen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO.
- Es sind maximal 2 WE je Wohnhaus zulässig.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt.
- Die Firsthöhe wird mit max. 9,5m über der jeweils maßgebenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- OKF EG wird mit max. 1,0m über der für das Grundstück maßgebenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.2 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- Offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in den Baufeldern WA 2 und WA 3.
- Im Baufeld WA 1 ist nur eine sich über die gesamte Baufeldlänge erstreckende Hausgruppe zulässig (geschlossene Bauweise).
- Die Baugrenzen für Wohnhäuser mit angebauten Garagen, Nebenanlagen, Carports und Stellplätzen sind nach § 23 Abs.1 und 3 BauNVO als Baufenster (blau) in der Planzeichnung dargestellt.

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

- Garagen in den Hausgruppen sind in die Häuser zu integrieren.
- Garagen, Nebenanlagen, Carports oder Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster (blau) zulässig.

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

- Auf der gekennz. Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der TW-Leitung des Flurstückes 59 festgesetzt.

4.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch geeignete Grundrißgestaltungen sind Räume mit Ruheschutzanspruch, insbesondere die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.
Soweit dies nicht möglich ist, sind Schallschutzmaßnahmen durch bauliche Verbesserungen an Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume vorzusehen, die die Einwirkungen durch Verkehrslärm mindern. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle.
Umfassungsbauteile sind Bauteile, die schutzbedürftige Räume baulicher Anlagen nach außen schließen, insbesondere Fenster, Türen, Rolladenkästen, Wände, Dächer sowie Decken unter nicht ausgebauten Räumen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. § 2 24.BImSchV).

5. Festsetzungen nach Bauordnung (SächsBO)

- Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Die Dacheindeckung ist nur in roter bis dunkelbrauner Ziegel- oder Betonsteindeckung zulässig.
- Die Dachneigung ist von 35° bis 45° für die Hauptgebäude zulässig.
- Die Dachneigung für Garagen und Nebenanlagen ist von 24° bis 45° zulässig.
- Flächen für Stellplätze sind nur innerhalb des Baugrundstückes zu realisieren.
- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1m zulässig.

Hinweise :

- Rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten müssen auf der Fläche archäologische Prospektionen durchgeführt werden. Hierfür muß zwischen der Stadt Hoyerswerda und dem Verursacher eine Prospektionsvereinbarung abgeschlossen werden.
- Bei den Erdarbeiten sind die vorhandenen Grenzzeichen der Flurstücksgrenzen zu schützen und zu erhalten. Die Bodenordnung soll nach § 45 BauGB vorgenommen werden.
Die im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordenen oder vom verpflichteten verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG anzuzeigen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist als Übergang zur Landschaft als freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

(1) Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist mit Bäumen gemäß Artenliste 1 und mit Sträuchern gemäß Artenliste 4 (1 Strauch je qm festgesetzte Fläche) landschaftsgerecht zu bepflanzen.

(2) Auf der ausgewiesenen öffentlichen Grundfläche sind Bäume gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Mindestens 50% der Grünfläche sind als Gehölzfläche landschaftsgerecht anzulegen und mit Sträuchern gemäß Artenliste 6 (4 Sträucher je qm festgesetzte Gehölzfläche) zu bepflanzen.

(3) Die ausgewiesene private Grünfläche ist als Gehölzfläche landschaftsgerecht anzulegen und mit Sträuchern gemäß Artenliste 3 (1 Strauch je qm festgesetzte Fläche) zu bepflanzen.

- Die ausgewiesenen Ver- und Entsorgungsflächen sind mit Sträuchern der Artenliste 5 (1 Strauch je qm festgesetzte Gehölzfläche) zu bepflanzen bzw. einzufassen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20)

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Je 200m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
- ~~Nicht mit Gehölzen zu bepflanzende öffentliche Grünflächen sind als Wiese anzulegen, zu entwickeln und extensiv durch zweimalige Mahd zu bewirtschaften.~~
- Das von Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen bzw. einer Nutzung zuzuführen.
- Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sind Anfahrten, Hof- bzw. Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Artenliste 1 (Bäume für öffentliche Grünflächen)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Artenliste 2 (Bäume für öffentliche Grünflächen)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Sorbus x intermedia - Schwedische Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche

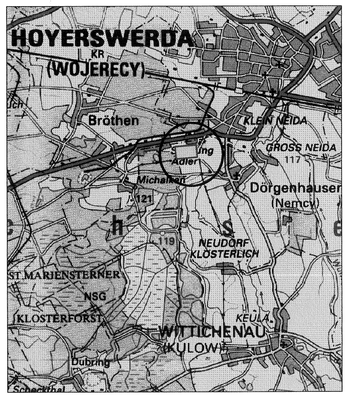
Artenliste 3 (Sträucher für private Grünflächen)
Buddleja alternifolia - Chinesischer Sommerflieder
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Philadelphus coronarius - Europäischer Pfeifenstrauch
Ribes aureum - Gold-Johannisbeere
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Rosa canina - Hundsrose
Spiraea x arguta - Schnee-Spiere
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenliste 4 (Sträucher für öffentliche Grünflächen)
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehdorn
Pyracantha coccinea - Feuerdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa multiflora - Vielblütige Rose
Rosa rubiginosa - Wein-Rose
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Artenliste 5 (Sträucher für Ver- und Entsorgungsflächen)
Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris - Sauerdorn, Berberitze
Cytisus scoparius - Besenginster
Deutzia - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Pyracantha coccinea - Feuerdorn
Ribes aureum - Gold-Johannisbeere
Spiraea x arguta - Schnee-Spiere
Symphoricarpos x chenaultii - Purpurbeere

Artenliste 6 (Sträucher für öffentliche Grünflächen)
Chaenomeles japonica - Scheinquitte
Deutzia - Deutzie
Symphoricarpos x chenaultii - Purpurbeere

Gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 29.05.01
AZ: 51-2511.20-92
Dörgenhausen
Dresden, 26.07.01



Entwurf	.....
Genehmigungsfassung	.....
Rechtskräftige Fassung	.....

CO PLAN
Cottbuser Planungsbüro für Stadtentwicklung, Dorfgestaltung und Baubetreuung GmbH

OT DÖRGENHAUSEN
Stadt Hoyerswerda

Bebauungsplan "Bröthener Strasse"
Genehmigungsfähige Planfassung

Obj.-Nr.	08/018	Büroleiter	Baumhekel	Datum	April 99, ergänzt Dez.99
Maßstab	1 : 1000	Bearbeiter	Letsch	Blatt	

Anlage 22.2