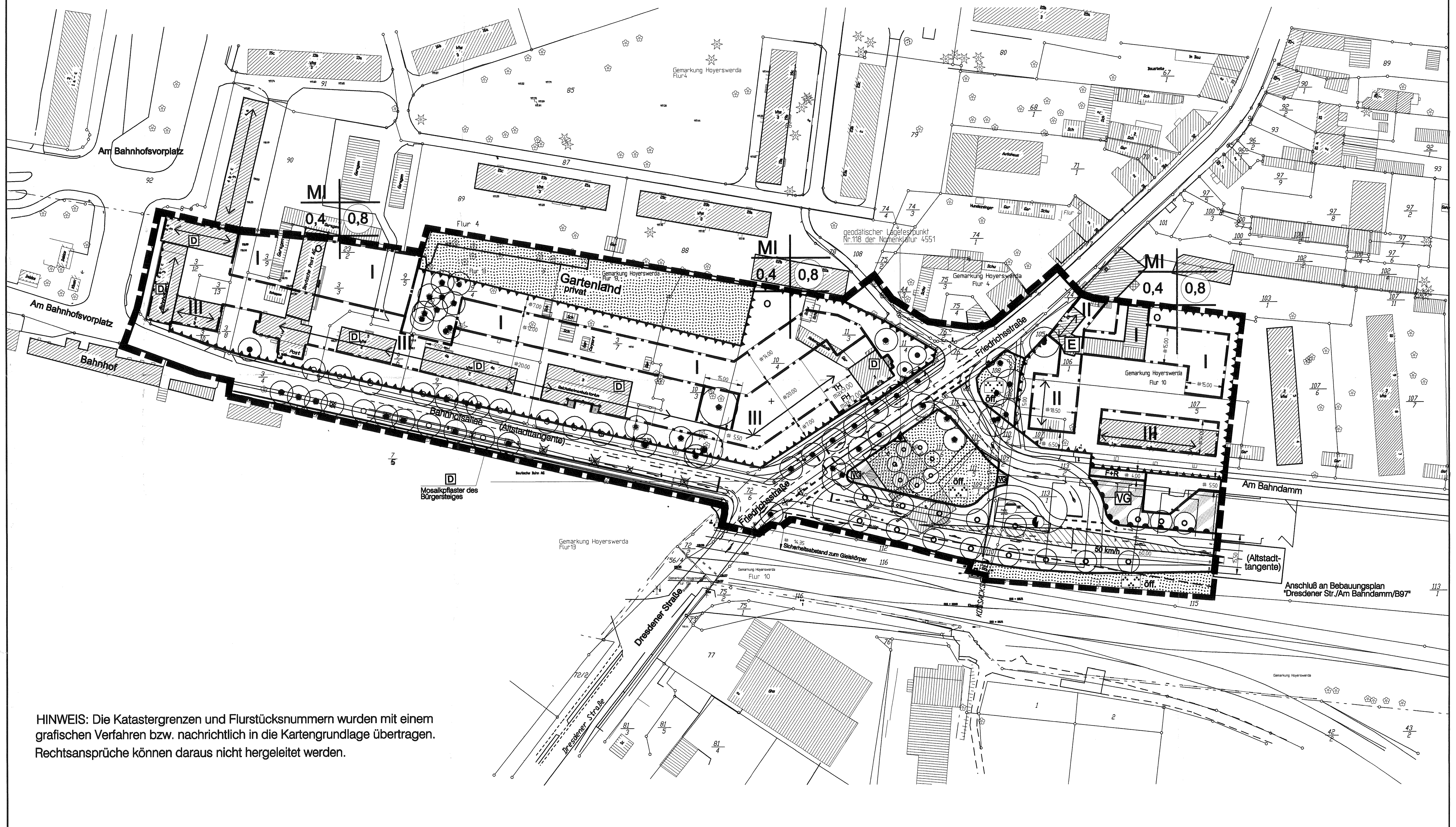
TEIL A: PLANZEICHNUNG



HINWEIS: Die Katastergrenzen und Flurstücksnummern wurden mit einem grafischen Verfahren bzw. nachrichtlich in die Kartengrundlage übertragen. Rechtsansprüche können daraus nicht hergeleitet werden.

A1 PLANZEICHENERKLÄRUNG

LEGENDE GEMÄSS § 2 PLANZV '90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. (0,8) — Geschossflächenzahl (Dezimalzahl im Kreis)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (Dezimalzahl)

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)

Höhe bauliche Anlagen als Höchstgrenze

z.B. TH — Traufhöhe über Geweg

z.B. FH — Firsthöhe über Geweg

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise

Baulinie — Baugrenze

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

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen (Darstellungen zur Verkehrsführung innerhalb der öffentl. Verkehrsfläche gelten nur der Information und sind keine Festsetzungen)

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung auch gegenüber Verk.fl. bes. Zweckbest.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

VG — Verkehrsgrün; F+R — Fuß-/Radweg

Sichtdreieck für Anfahrsicht (Information)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen mit Zweckbestimmung: (siehe Plan)

priv. — privat

öff. — öffentlich

Parkanlage

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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Anpflanzung Bäume — Erhaltung Bäume

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D — Einzelanlagen (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts (Entfällt bei Überlagerung mit Baulinie, Baugrenze)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN

MI	II
0,4	(0,8)
o	

Nutzungsschablone

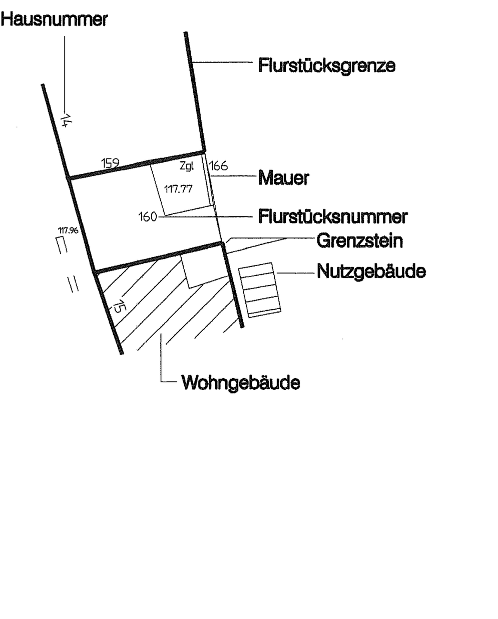
Hauptfirstrichtung

geodätischer Lagefestpunkt

E — erhaltenswertes Gebäude

entfallende Alleebäume (siehe Begründung)

DARSTELLUNGEN IN DER KARTENUNTERLAGE



TEIL B: TEXT

B1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO "Tankstellen" nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO unzulässig.

2. Maß der zulässigen Nutzungen

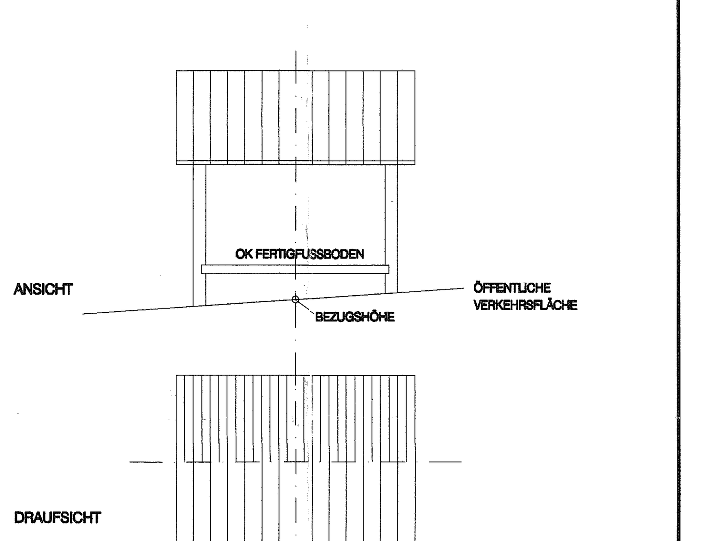
Bei der Geschossfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht - Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Die Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses darf

- o entlang der Bahnhofsallee und der Friedrichsstraße nicht mehr als 0,5 m über dem Mittelwert der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) liegen,
- o in den übrigen Gebieten nicht mehr als 1,0 m über dem vorhandenen Gelände liegen.

3.2 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB können bis zu 0,5 m zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht bestehen.



4. Stellung der Gebäude

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

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den Mischgebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelästigung durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und durch den geplanten Straßenausbau (Altstadttangente) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Dabei dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.
Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Raumart	Mittelungspegel
a) Schlafräume nachts	30 dB(A)
b) Wohnräume tagsüber	40 dB(A)
c) Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissanordnung und Baukörpergestaltung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenteile wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände ect. zu verwenden.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Für den Fall, dass Schlafräume oder schutzbedürftige Räume mit Sauerstoff verbrauchenden Energiequellen Lärmschutzfenster erhalten müssen, sind diese mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen zu versehen.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

Pflanzgebot

Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Südtangente Altstadt.
Langfristig ist die bestehende Baumallee an der Bahnhofsallee in östlicher Richtung entlang der Südtangente Altstadt mit standortgerechten Bäumen zu erweitern. Entsprechend der bestehenden Baumarten an der Bahnhofsallee ist die Kaiserlinde - Tilia Pallida zu verwenden.

B2. HINWEISE

7. Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für die Altstadt Hoyerswerda.

8. Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet "Hoyerswerda - Bahnhofsvorstadt".

9 Grundwasserwiederanstieg

Gegenwärtig befindet sich der Grundwasserstand im zu beurteilenden Bereich bei + 110 bis + 116 mNN.
Die LMBV weist mit Schreiben vom 17.04.2001 auf folgenden Sachverhalt hin:
Der Grundwasserstand an der Messstelle Hy Hw 48/00 (Bereich Busbahnhof Bahnhofsvorplatz) betrug am 13.11.2000 + 107,91 mHN.
Nach den derzeit vorliegenden Modellberechnungen sind für diesen Bereich Grundwasserstände ohne Abwehrmaßnahmen zwischen + 115,0 mHN bis + 113,5 mHN prognostiziert.

Am 26.04.2000 wurde beim Regierungspräsidium Dresden ein Antrag zur Errichtung und zum Betreiben des Systems zur Grundwasserniederhaltung für die Altstadt Hoyerswerda (Vorhabensträger: Stadt Hoyerswerda) eingereicht. Eine Genehmigung liegt derzeitig noch nicht vor.

Im Rahmen dieses Verfahrens ist geplant, das Ableitungssystem im Bereich der Bahnhofsallee, Friedrichsstraße und Am Bahndamm zu errichten. Detaillierte Antragsunterlagen können in der Stadtverwaltung Hoyerswerda eingesehen werden.

Auf Grund der geologischen und hydrologischen Verhältnisse empfehlen wir bei der weiteren planungstechnischen Vorbereitung für alle anzeige- und genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen folgende Maßnahmen:

- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Vorhaben
- Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV mbH, Abteilung Zentrale Markscheiderei (VT 30.2).

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach § 112 Bundesberggesetz der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBgG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden.

Unsere Zustimmung bzw. unser Verlangen zur Einleitung von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zum geplanten Bauvorhaben erhält der Bauherr nach Sichtung und Bewertung der im zweiten Ansicht aufgeführten Unterlagen durch die dort angegebene Abteilung.

10. Bodendenkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Für Arbeiten in diesem Bereich sind denkmalschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich.
Das Landesamt für Archäologie weist mit Schreiben vom 25.03.1999 darauf hin, daß die ausführenden Firmen gem. § 20 Sächs. Denkmalschutzgesetz verpflichtet sind, Bodenfunde zu melden.

11. Sicherheitsabstände

Im Schreiben vom 19.04.1999 der DB Netz wird auf folgende Abstände hingewiesen:
Zu hochspannungsführenden Anlageteilen ist grundsätzlich ein Sicherheitsabstand von 1,50 m durch Menschen und Geräte einzuhalten.
Zu Mastfundamenten ist bei Tiefbauarbeiten ein Mindestabstand von 6,00 m einzuhalten.
Für die Parallelführung von Straßen (gilt auch für Parkplätze) mit der DB - Strecke sind u.a. die Bedingungen der DS 800 01, gültig vom 01.03.1993, zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf die einzuhaltenden Mindestabstände gem. Anlage 11 verwiesen.
Danach gelten Abstände E von wenige4r als 8,90 m als unzulässig. Der möglichst zu vermeidende Bereich der Abstände E von 8,90 m bis 14,35 m. Dieser Bereich kann sich in Abhängigkeit vom Höhenniveau vergrößern und bedarf gesonderter Schutzmaßnahmen und Begründung.

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998, zuletzt geänd. durch Gesetz v. 29.09.1998 (BGBl I S.2994)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBL I S. 880), zul. geä. durch Investitionserleichterungs- u. Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBL I S.466)
- VERORDNUNG Z. DURCHFÜHRUNG D. SÄCHS. BAUORDNUNG (SächsBO-DurchführVO) v. 15.09.1999 in d. Fassung d. Bekanntmachung v. 29.10.1999 (SächsGVBL S. 553)
- SÄCHSISCHE BAUORDNUNG (SächsBO) vom 26.07.1994 i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 04.07.1994 (SächsGVBL S.1261), geä. durch Gesetz z. Änderung der Sächs. 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 (SächsGVBl S. 85)
- GESETZ ZUR VEREINFACHUNG DES BAURECHTS IM FREISTAAT SACHSEN v. 18.03.1999 ARTIKEL 1 SÄCHS. BAUORDNUNG (Sächs.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 (Sächs. 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. 26.10.1999 i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.1999 (Sächs. Amtsblatt Sonderdruck S.379)
- GEMEINDEORDNUNG für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) v. 14.06.1999 in der Bekanntmachung der Neufassung v. 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.
Stand: August 2001

FREISTAAT SACHSEN · AUSSENSTELLE HOYERSWERDA · STAATLICHES VERMESSUNGSAMT KAMENZ (Siegelabdruck)

Kamenz, den 14.12.01

Leiter Staatliches Vermessungsamt Kamenz

i.V. [signature]

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

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

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

Hoyerswerda, den ....

....

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

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

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.2 BauGB am 20.03.2001 beteiligt.

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

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

Hoyerswerda, den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 25.03.1999 bis 12.04.1999 durchgeführt worden. (Offenlage des Bebauungsplan-Vorentwurfs).

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

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

Hoyerswerda, den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am 11.03.1999 beteiligt.

Hoyerswerda, den ....

(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 bis stattgefunden.

Hoyerswerda, den .... (Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

BILLIGUNG DES ENTWURFS

Der Stadtrat hat am 27.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nach § 10 BauGB am 30.10.01 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu haben nach § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2001 bis 30.04.2001 öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 20.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberbürgermeister)

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. 358 am 22.01.02 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 22.01.02 in Kraft getreten.

Hoyerswerda, den ....

(Siegelabdruck)

(Oberürgermeister)

STADT HOYERSWERDA · MĚSTO WOJERECY (Siegel)

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN

" Bahnhofsallee / Friedrichsstraße "

Gemarkung Hoyerswerda
Flur 10 und Flur 13

Stand: Nov. 2000
ergänzt: September 2001

0 10 20 30 50m

M 1 : 1.000

N

gruppe hardtberg
stadtplaner · architekten
Am Haag 14 · 02977 HOYERSWERDA
gh

Anlage 10.1