

TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - 2.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
 - 2.2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4
 - 2.3 12 m Gebäudehöhe in m als Höchstmaß, z.B. 12,0 m
- 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - 3.1 o offene Bauweise
 - 3.2 Baugrenze
- 4 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 - 4.1 Straßenverkehrsfläche
 - 4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)
- 5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - 5.1 öffentliche Grünfläche
 - 5.2 private Grünfläche
- 6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 - 6.1 Umgrenzung von Maßnahmenflächen
 - 6.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.1.2 Pflanzung einer Feldgehölzhecke
 - 6.2 Erhaltung von Bäumen
 - 6.3 Anpflanzen von Bäumen
 - 6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- 7 SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - 7.2 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- 8 PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE**
 - 8.1 vorhandene Gebäude
 - 8.2 Kataster mit Flurstücksnummer
- 9 INFORMELLE PLANDARSTELLUNG**
 - 12,0 Bemaßung in m
- 10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
 - 10.1 Trinkwasserschutzgebiet (Zone III Zeil§g)
 - 10.2 °GWS Grundwassermessstelle mit Nummer
- 11 ZEICHNERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

1	1. Art der baulichen Nutzung
2	2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	3. Grundflächenzahl als Höchstmaß
4	4. Bauweise
5	5. Firsthöhe in m als Höchstmaß

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA (§ 3 BauNVO) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
 - 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.
 - 1.3. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
 - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal dreigeschossige Gebäude zulässig.
 - 2.2. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
 - 2.3. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO ist im WA 1 zulässig.
 - 2.4. Im WA 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebengebäude um bis zu 50 % zulässig.
 - 2.5. Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - 2.6. Die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,5 m über mittlerem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.
 - 2.7. Die maximale Firsthöhe beträgt 12 m über mittlerem Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.
 - 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgelegt.
 - 3.2. Als Bauweise wird für alle Bauflächen die offene Bauweise (§ 22 Abs. (2) BauNVO) festgelegt.
 - 3.3. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen aber nicht in den Grünflächen zulässig.
 - 3.4. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Gartenflächen zu erhalten.
 - 3.5. Pro Grundstück ist im WA 1 eine Zufahrt zulässig. Im WA 2 ist pro Gebäude eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3,5 m nicht überschreiten.
 - 4. Zufahrten und Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**
 - 4.1. Für jedes Grundstück im WA 1 ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig.
 - 4.2. Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der Bauflächen errichtet werden.
 - 4.3. Garagen müssen in Ausfahrtrichtung einen Mindestabstand von 5 m zur Grenze der öffentlichen Straße haben.
 - 5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 20 BauGB)**
 - 5.1. Niederschlagswasser der überbauten bzw. versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern für die Nutzung als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung zurückzuhalten.
 - 5.2. Überschüssiges Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den an das Gebäude angrenzenden Grünflächen und anderen unversiegelten Flächen breitflächig zu versickern. Punktuelle Einleitungen sind nicht zulässig.
 - 5.3. Der Bauaufsichtsbehörde ist mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige ein Versickerungsnachweis und ein Regenwasserentsorgungskonzept für das Baugrundstück zur Vorbereitung der Ausführung privater Baumaßnahmen vorzulegen.
 - 5.4. Eine Mitbenutzung der Straßenentwässerungsanlage für die private Regenwasserableitung ist im WA 1 ausgeschlossen. Im WA 2 ist die Dachflächenentwässerung ausnahmsweise über die Straßenentwässerungsanlage zulässig.
 - 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen sind parkähnlich zu gestalten.
 - 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 7 SächsNatSchG)**
 - 7.1. Maßnahme M 1: In den gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 40 % der Fläche Gehölze der Artenlisten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.2. An den gekennzeichneten Standorten sind großkronige Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

- 7.3. Maßnahme M 2: Im gekennzeichneten Bereich ist eine dreireihige Hecke, welche aus Gehölzen der Artenliste 2 besteht, anzupflanzen. In diese Hecke sind 10 großkronige Bäume der Artenliste 1 zu integrieren.
 - 7.4. In den allgemeinen Wohngebieten ist bei einer Grundstücksfläche unter 750 m² ein einheimischer Laubbau und sind bei Grundstücksflächen über 750 m² zwei einheimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.5. Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche (überbaute Flächen + versiegelte Wegeflächen und Stellflächen) sind zusätzlich zu den nach Punkt 7.4 zu pflanzenden Bäumen ein hoch- oder mittelstämmiger Obstbaum oder wahlweise 6 Sträucher gemäß Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 7.6. Sind auf den Grundstücken mit zeichnerischen Festsetzungen zu Baumerhaltung bzw. Anpflanzungen Gehölze gekennzeichnet, werden diese Gehölze für die Bilanz der betreffenden Fläche mitgezählt.
 - 7.7. Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Randeingrünung des Baugebietes. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist in diesen Flächen nicht zulässig.
 - 7.8. Die vorhandene Stieleiche im Haltestellenbereich der Hufelandstraße ist zu erhalten.
- 8. Maßnahmen für den Artenschutz**
 - 8.1. Es sind 6 Nistkästen für Melsen, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Star sowie 6 Fledermauskästen (4 Sommer- und 2 Winterquartierkästen) im Bereich der Altbäume entlang der Hufelandstraße aufzuhängen.
 - 8.2. Die Fällung von Bäumen sowie der Abbruch der Schachtanlagen sind ökologisch zu begleiten.
 - 8.3. Für jeden gefällten Baum, welcher Nisthöhlen aufweist, sind drei Fledermauskästen aufzuhängen.
 - 9. Maßnahmen im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes**

Im Bereich ist die Grundwasserüberdeckung zu erhalten. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist zu minimieren.
 - 10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB) (immissionsschutzrechtliche Maßnahmen)**
 - 10.1. Im umgrenzten Bereich sind für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume, an denen die Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) sind, schalldämmte Belüftungseinrichtungen (Schallschutzklasse 3) vorzusehen.
 - 10.2. Im umgrenzten Bereich sind Schallschutzmaßnahmen an den äußeren Hauswänden und Außenwandelementen der dem Schienenverkehr zugewandten Fassaden durchzuführen, welche gewährleisten, dass in den Aufenthaltsräumen die Innenschallpegel als Mittelungspegel von 25-30 dB nachts und 30-35 dB tags nicht überschritten werden.
- | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|---------------|-------------|--------------------|-------|--------------------|------------|------------------|-----------|----------------|-----------|------------------|----------|-----------------|------------|----------------|-----------|------------------|-----------|------------------|---------|---------------|-----------|------------------|--------------|--------------|--|-----------|------------------|-------|------------------|---------------|----------------------|------------------|------------------|----------------|--------------|-----------|-------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| <p>Artenlisten</p> <p><u>Artenliste 1 Bäume</u></p> <table border="0"> <tr><td>Stieleiche</td><td>Quercus robur</td></tr> <tr><td>Traubeneiche</td><td>Quercus petraea</td></tr> <tr><td>Weidenleiche</td><td>Tilia cordata</td></tr> <tr><td>Sommerlinde</td><td>Tilia platyphyllos</td></tr> <tr><td>Esche</td><td>Fraxinus excelsior</td></tr> <tr><td>Spitzahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr><td>Feldahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Rotbuche</td><td>Fagus sylvatica</td></tr> <tr><td>Hängebirke</td><td>Betula pendula</td></tr> <tr><td>Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr> <tr><td>Holzappel</td><td>Malus sylvestris</td></tr> <tr><td>Walnuss</td><td>Juglans regia</td></tr> <tr><td>Holzbirne</td><td>Pyrus pyraeaster</td></tr> <tr><td>Vogelkirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> </table> | Stieleiche | Quercus robur | Traubeneiche | Quercus petraea | Weidenleiche | Tilia cordata | Sommerlinde | Tilia platyphyllos | Esche | Fraxinus excelsior | Spitzahorn | Acer platanoides | Feldahorn | Acer campestre | Hainbuche | Carpinus betulus | Rotbuche | Fagus sylvatica | Hängebirke | Betula pendula | Eberesche | Sorbus aucuparia | Holzappel | Malus sylvestris | Walnuss | Juglans regia | Holzbirne | Pyrus pyraeaster | Vogelkirsche | Prunus avium | <p><u>Artenliste 2 Heckengehölze / Sträucher</u></p> <table border="0"> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr><td>Bibernellrose</td><td>Rosa pimpinellifolia</td></tr> <tr><td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr><td>Traubenkirsche</td><td>Prunus padus</td></tr> <tr><td>Hundsrose</td><td>Rosa canina</td></tr> <tr><td>Alpen-Johannisbeere</td><td>Ribes alpinum</td></tr> <tr><td>zweigfälliger Weißdorn</td><td>Crataegus laevigata</td></tr> <tr><td>eingriffliger Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr> </table> | Hainbuche | Carpinus betulus | Hasel | Corylus avellana | Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia | Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | Traubenkirsche | Prunus padus | Hundsrose | Rosa canina | Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum | zweigfälliger Weißdorn | Crataegus laevigata | eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Stieleiche | Quercus robur | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Traubeneiche | Quercus petraea | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Weidenleiche | Tilia cordata | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Esche | Fraxinus excelsior | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Spitzahorn | Acer platanoides | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Feldahorn | Acer campestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rotbuche | Fagus sylvatica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hängebirke | Betula pendula | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eberesche | Sorbus aucuparia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Holzappel | Malus sylvestris | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Walnuss | Juglans regia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Holzbirne | Pyrus pyraeaster | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vogelkirsche | Prunus avium | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hainbuche | Carpinus betulus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hasel | Corylus avellana | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Traubenkirsche | Prunus padus | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hundsrose | Rosa canina | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| zweigfälliger Weißdorn | Crataegus laevigata | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)**
 - 1. Einfriedungen**
 - 1.1 Bepflanzungen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken, ggf. mit einem integrierten Zaun zulässig. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
 - 1.2 Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10-15 cm ergibt. Die Errichtung von Sockeln, die mehr als 5 cm über das Fahrbahnniveau ragen ist unzulässig.
 - 2. Dachflächen**
 - 2.1 Die maximale Dachneigung beträgt 25 %.
 - 2.2 Glänzende und spiegelnde Dachdeckungen sind nicht zulässig.
- HINWEISE**
 - 1. Bodenfunde**

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird gemäß § 14 Abs. (3) SächsDSchG an den Kosten beteiligt. Vor Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG zu beantragen.
 - 2. Bohrungen, geologische Untersuchungen**

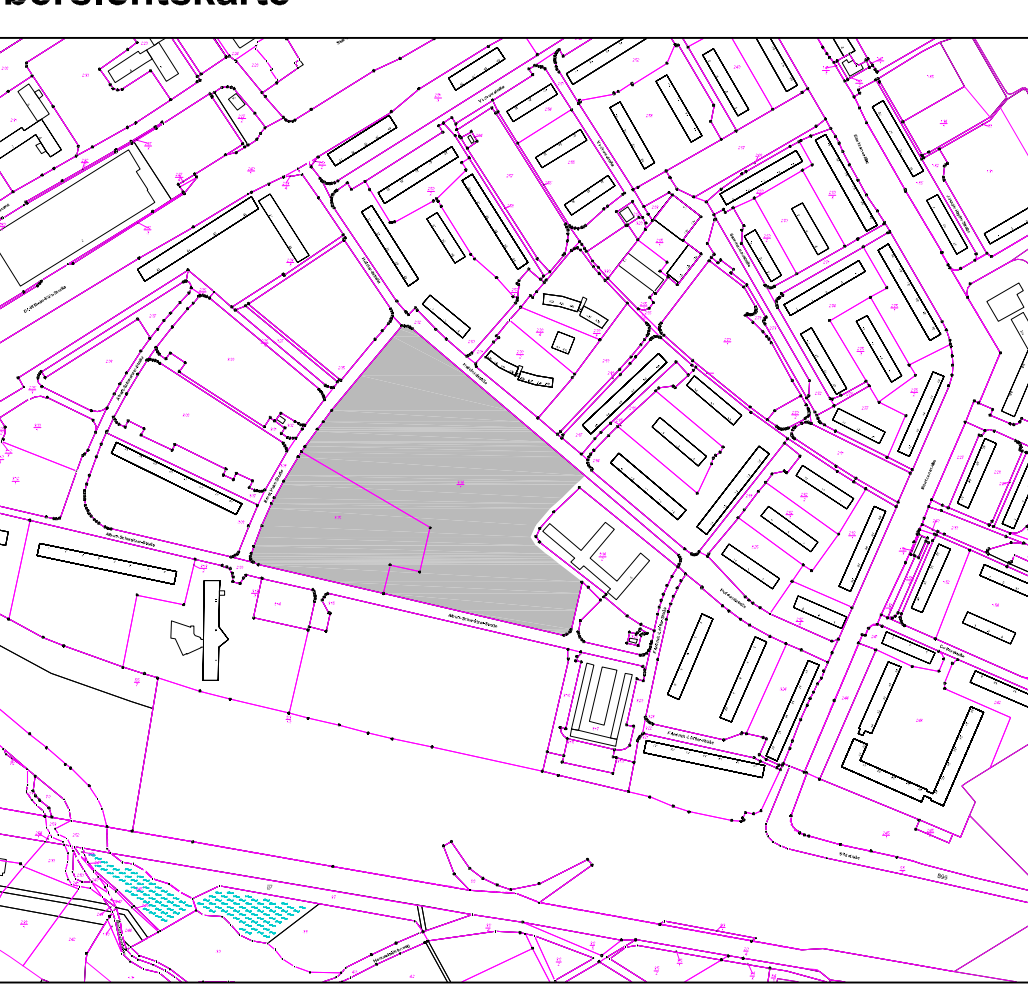
Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen gemäß § 11 SächsABG ebenfalls an das LfULG übergeben werden.
 - 3. Fernwärme**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Fernwärmeversorgung der Stadt Hoyerswerda. Auf den gemäß §§ 5 und 6 der geltenden Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Hoyerswerda bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang wird hingewiesen.
 - 4. Artenschutz**

Die Rodungs-/ Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.
 - 5. Trinkwasserschutzgebiet**

Für den gekennzeichneten Bereich gilt die "Verordnung zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Zeißig vom 13.07.2010". Die entsprechenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind zu beachten.

Übersichtskarte



STADT HOYERSWERDA - Město Wojerecy

Bebauungsplan Nr. 31
"Wohngebiet Hufelandstraße / Ernst-Heim-Straße"
Wobwarjenski plan
„Bydlenski wobwod „Hufelandowa dróha/Ernsta Heimowa dróha“

Satzung

Stand: April 2019 Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
 Stadtverwaltung Hoyerswerda
 Salomon-Gottlob-Frentzel-Straße 1
 02977 Hoyerswerda

Planverfasser:
dr. braun & barth freie architekten dresden
 Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
 Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de

