

Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf  
Rechtsplan  
i.d.F. vom 12.02.2019

## COMMUNALCONCEPT

Wasserwirtschaft  
Tief- und Straßenbau  
Vermessungsleistungen  
Sportanlagen  
Infrastruktur  
**Bauleitplanung**  
Abrissbegleitung

# Begründung

Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf  
Rechtsplan  
i.d.F. vom 12.02.2019

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
3.0 Einfügung in die Bauleitplanung	4
4.0 Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB	5
5.0 Planinhalte und Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB	6
5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB	6
5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB	6
5.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	8
5.6 Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, § 9 (1) 21 BauGB	9
5.7 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO	9
6.0 Erschließung des Gebietes	9
6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung	9
6.2 Abwassererschließung	9
6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Breitbandversorgung, Gasversorgung, ÖB	11

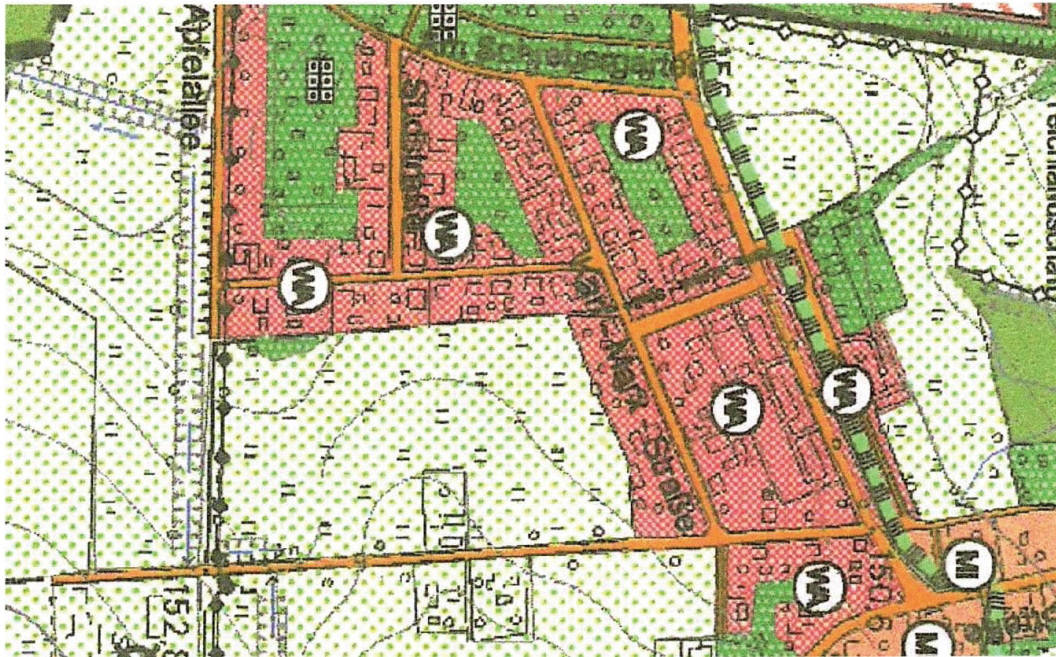


Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf  
Rechtsplan  
i.d.F. vom 12.02.2019

Die Friedrich- Engels- Straße ist auf kurzem Weg von der S 94 und der B 97 erreichbar, das Stadtzentrum ist noch zu Fuß erreichbar.

### 3.0 Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernsdorf ist die Fläche des hier beschriebenen Bebauungsplanes als Landwirtschaftsfläche dargestellt.



Der Flächennutzungsplan muss hier entsprechend der vorgelegten Planung angepasst werden. Ein diesbezüglicher Stadtratsbeschluss wird noch vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Im **Landesentwicklungsplan 2013** finden sich folgende grundsätzlichen Anmerkungen:

*Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden. Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.*

*Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.*

*Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf*

Fa. CommunalConcept -Ingenieurbüro Peter Linke

4 von 11

**Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf**  
**Rechtsplan**  
**i.d.F. vom 12.02.2019**

*(Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.*

*Brachliegende und brachgefallene Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt.*

Die Standortwahl des geplanten Baugebietes berücksichtigt die örtlichen Verhältnisse von Bernsdorf, wo an der mittig verlaufenden und stark befahrenen Bundesstraße Gewerbebetriebe angesiedelt sind und in den Randbereichen in ausreichender Entfernung zu dieser Straße die Wohnbaugebiete den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft bilden. Diese Bereiche zählen zu den lebenswertesten Flächen in Bernsdorf.

Die geplante Bebauung steht im Zusammenhang mit vorhandener Wohnbebauung and der Peripherie der Stadt . Sie nutzt die vorhandene Infrastruktur und führt damit zu einer Nachverdichtung in diesem Bereich.

Zur Bestimmung des Bedarfs an Wohnbauflächen kann neben den vorstehend genannten Anfragen aus der Bevölkerung auch die aus Sicht der Stadtverwaltung Bernsdorf gegebene Nähe zu Kamenz mit guter Verkehrsanbindung gewertet werden, wobei in Kamenz ein nur noch sehr begrenztes Angebot von Bauflächen für Eigenheime zur Verfügung steht. Dieser Umstand wird durch die Ansiedlung weiterer Industriebetriebe noch verschärft.

Im aktuellen **Regionalplan Region Oberlausitz- Niederschlesien** findet sich

*Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen sind regional bedeutsame Achsen, die die räumlichen Verflechtungen von Ober-, Mittel-, und Grundzentren wiedergeben. Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen dienen der Bündelung von Infrastruktureinrichtungen und der Konzentration der Siedlungstätigkeit. Zu den regionalen Verbindungsachsen zählt mit folgenden zentralen Orten im Achsenverlauf die Achse (Dresden) - Königsbrück - Bernsdorf - Hoyerswerda - (Cottbus).*

## **4.0 Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB**

*Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen (Flächen im Außenbereich) werden . Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.*

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4c wird nicht angewendet.

Es wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die bebaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 23.441 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4. Gemäß § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Es ergibt sich 23.441 m<sup>2</sup> \* 0,4 = 9.376,40 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>.

## **5.0 Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB**

Gemäß Planeintrag werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden Bebauung und steht damit mit dieser im Einklang. Auch die Unzulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungs- und Gartenbaubetrieben deckt sich mit der Nutzung des gesamten Gebietes. Deren Ausschluss dient somit auch dem Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgte aus dem selben Grunde und weil in diesem Teil von Bernsdorf keine Notwendigkeit zum Bau einer Tankstelle gesehen wird (Anmerkung: Tankstellen sind in Bernsdorf an der B 97 angesiedelt).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB, Höhenlage der baulichen Anlagen, § 9 (1) 2 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem Höchstwert der Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung. Die Geschossflächenzahl wurde durch die Vorgabe nach eingeschossiger Bebauung mit der Möglichkeit der Ausweisung von Aufenthaltsflächen in Nichtvollgeschossen gegenüber dem Höchstwert aus der BauNVO angepasst.

Gemäß § 90 (2) SächsBO gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse. Bei Unterschreitung der vorstehenden Vorgaben und Einhaltung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist es möglich Aufenthaltsräume im Dach auszuweisen. Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude orientiert sich an der Höhenlage der Erschließungsstraße. Da sich die Höhenlage der Erschließungsstraße am vorhandenen Geländeprofil orientiert (unter Einhaltung von erforderlichen Quer- und Längsneigungen der Straße) wird es auch auf den angrenzenden Grundstücken nur zu geringen Veränderungen des vorhandenen Geländereiefs kommen, was wiederum die erforderlichen Bodenbewegungen für Auffüllungen, Abgrabungen und der Ausbildung von Böschungen usw. verringert.

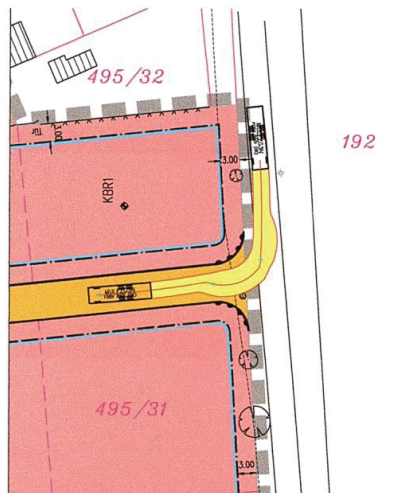
### **5.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB**

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und die Länge eines Hauses darf maximal 50,00 m betragen (Anmerkung: Die Stadt Bernsdorf wird die Bauflächen verkaufen und kann somit durch die Größe der einzelnen Baugrundstücke und die Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ, GFZ) die Größe der Wohngebäude dahingehend steuern, dass Gebäudelängen von 50,00 m in der Realität nicht auftreten werden). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9(1) 11 BauGB**

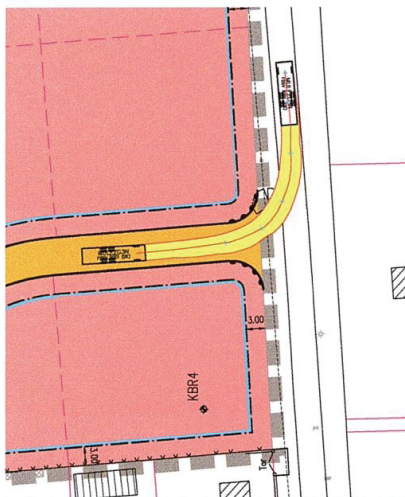
Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf  
Rechtsplan  
i.d.F. vom 12.02.2019

Die dargestellte hufeisenförmige Erschließungsstraße bindet an ihren beiden Enden an die Friedrich-Engel- Straße an. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.  
Für die Dimensionierung der Straße wurde die Befahrbarkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug zugrunde gelegt (Anmerkung: Damit ist auch die Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge gegeben).

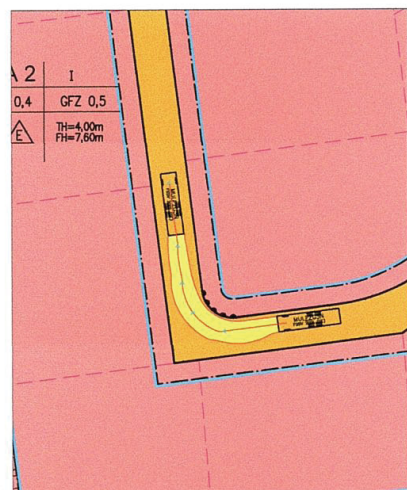


Fahrsimulation mit dreiachsigem Müllfahrzeug.

Die gewählte Straßenbreite ist für den Begegnungsfall Pkw . Lkw ausgelegt. Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgewiesen, d.h. der Straßenraum wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichsam genutzt. Es werden keine öffentliche Stellplätze errichtet (der Grundstückskäufer hat hier selbst für ausreichende Stellplatzfläche zu sorgen) und es wird kein separater Gehweg angebaut.



Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf  
Rechtsplan  
i.d.F. vom 12.02.2019



**5.5 Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB**



**Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf**  
**Rechtsplan**  
**i.d.F. vom 12.02.2019**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf jedem Bauplatz in Abhängigkeit von dessen Größe Bäume anzupflanzen. Damit soll die Fläche mit heimischen Arten gemäß der festgesetzten Vorgabe durchgrünt werden. Als Abschirmung zur offenen Landschaft und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind Hecken als Saumzone anzulegen.

### **5.6 Flächen die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt sind, § 9 (1) 21 BauGB**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl über vorhandene Medienleitungen in der Friedrich- Engels- Straße, wie auch von der Karl- Marx- Straße aus. Dabei soll ein kleiner Zugangsweg zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Karl- Marx- Straße, der sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Bernsdorf befindet genutzt werden. Im weitem Verlauf bis zum Erreichen der öffentlichen Erschließungsstraße ist es notwendig die Medien innerhalb von künftigen Bauplätzen zu verlegen, bzw. dort zu erhalten.

Die Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser aus dem Baugebiet erfolgt ebenfalls über eine Leitung (einen Kanal), der innerhalb von privaten Grundstücken verlegt werden muss (Anmerkung: Dieser Kanal soll in den vorhandenen Straßengraben längs der Apfelallee einmünden. Das geringe Gefälle im vorhandenen Gelände macht es erforderlich den Kanal an die westliche Grenze des Bebauungsplanes zu legen, um ihn im Freispiegel in den Graben einbinden zu können). Auf den betroffenen Grundstücken werden Leitungsrechte für die jeweiligen Medienträger eingetragen.

### **5.7 Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB mit § 89 örtliche Bauvorschriften SächsBO**

Mit der Festsetzung von Farben der Dacheindeckung sollen unnatürlich wirkende Materialien in grellen Farben ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen entlang von Erschließungsstraßen begründen sich durch die erforderlichen Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern und dem Erfordernis, dass insbesondere im Bereich der Mischverkehrsflächen Verkehrszeichen, Straßennamensschilder und Straßenlampen außerhalb der Verkehrsfläche in ausreichendem Abstand errichtet werden müssen. Der erforderliche Abstand ergibt sich aus dem Überhang von Lastkraftwagen über den Radverlauf hinaus (Annahme Rad verläuft direkt an der Bordsteinkante).

## **6.0 Erschließung des Gebietes**

### **6.1 Trinkwassererschließung, Löschwasserversorgung**

Gemäß Darstellung im beiliegenden Erschließungsplan soll die Trinkwassererschließung mit einer Ringleitung in der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen, mit zwei Anbindungen an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 in der Friedrich- Engels- Straße. Planung und Bau der der Trinkwasserleitung und der zugehörigen Anschlussleitungen soll in enger Zusammenarbeit mit der ewag kamenz durchgeführt werden. Für den Bau der Trinkwasserleitungen wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bernsdorf und der ewag kamenz geschlossen.

Vorhandene Trinkwasserleitungen sind in vorstehenden Lageplan schwarz, geplante Leitungen rot dargestellt.

Die vorhandene Trinkwasserleitung ist zwischen der Anbindung der Erschließungsstraße an die Friedrich- Engels- Straße und der Otto Buchwitz- Straße durch eine neue Versorgungsleitung DN 150 zu ersetzen und um 1 Hydranten auf Höhe der Erschließungsstraße zu ergänzen.

### **6.2 Abwassererschließung**

**Bebauungsplan „Friedrich- Engels- Straße“ in Bernsdorf**  
**Rechtsplan**  
**i.d.F. vom 12.02.2019**

Im Bebauungsplangebiet wird ein Trennsystem verlegt, d.h. ein separater Kanal für Schmutzwasser und ein weiterer Kanal für das Regenwasser. Der Schmutzwasserkanal wird wie vorstehend beschrieben im Freispiegel bis zur Karl- Marx- Straße verlegt und dort an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes angeschlossen.

Bei der Ableitung von Regenwasser sind die örtlichen Bodenverhältnisse zu berücksichtigen. Die OBUL GmbH, Oberlausitzer Baustoff- und Umweltlabor, Löbau hat im Auftrag der Stadtverwaltung eine erste Baugrunderkundung durchgeführt und ist zu folgender zusammenfassender Aussage gekommen:

*... „Aufgrund der bindigen Lagen ist eine genaue Grundwasserfließrichtung nicht zu bestimmen. Tendenziell kann davon ausgegangen werden, dass das Wasser von Ost - Nordosten nach Westen - Südwesten strömt.“*

*Die Bestimmung der Korngrößenverteilung erfolgte entsprechend DIN 18123 durch Nasssiebungen bzw. zusätzlicher Sedimentation. Die Ergebnisse sind als Anlage 4 beigefügt. Anhand der Korngrößenverteilung lassen sich folgende Durchlässigkeiten interpretieren:*

Tabelle 3: Ableitung der  $k_f$ -Werte

Aufschluss	Probe	Tiefe	Schicht	$k_f$ -Wert Beyer	$k_f$ -Wert Erfahrung	Durchlässigkeit
KRB 1	BP 1	0,4 - 1,5	Sanddeckschicht	$2,5 * 10^{-4}$		stark bis mittel
	BP 2	1,5 - 2,8	glazifluviatil		$1 * 10^{-7}$	schwach
	BP 3	3,8 - 4,8	glazifluviatil		$5 * 10^{-7}$	schwach
KRB 2	BP 1	1,0 - 2,5	glazifluviatil	$5,9 * 10^{-4}$		stark
KRB 3	BP 1	0,4 - 1,3	Sanddeckschicht	$1,9 * 10^{-4}$		stark bis mittel
KRB 4	BP 1	1,0 - 3,0	glazifluviatil	$4,3 * 10^{-4}$		stark
KRB 5	BP 1	0,5 - 2,5	glazifluviatil	$2,3 * 10^{-4}$		stark bis mittel
KRB 6	BP 1	1,6 - 2,8	glazifluviatil		$1 * 10^{-5}$	mittel
KRB 8	BP 1	0,6 - 1,2	glazifluviatil		$1 * 10^{-7}$	schwach
	BP 2	1,2 - 3,0	glazifluviatil		$5 * 10^{-5}$	mittel
KRB 9	BP 1	1,1 - 2,8	glazifluviatil	$5,3 * 10^{-4}$		stark
KRB 10	BP 1	1,0 - 2,0	Geschiebelehm		$5 * 10^{-9}$	sehr schwach
KRB 11	BP 1	4,0 - 5,0	Beckenablagerung		$1 * 10^{-9}$	sehr schwach

Sanddeckschicht ... vgl. Anl. 4.1; glazifluviatil ... vgl. Anl. 4.2 + Anl. 4.3

Aufgrund der unterschiedlichen Versickerungsfähigkeit im Boden wird folgende Vorgehensweise für die Ableitung des Niederschlagswassers vorgeschlagen. Die Verbringung von Niederschlagswasser der einzelnen Bauplätze soll nach folgendem Ablauf geregelt werden. Der Grundstückskäufer muss durch ein qualifiziertes Baugrundgutachten nachweisen ob und in welchem Umfang das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann. Falls eine Versickerung nachweislich nicht durchführbar ist oder der Bemessungsregen nicht in vollem Umfang auf der limitierten Grundstücksfläche abgeführt werden kann besteht die Möglichkeit das überschüssige Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal in der Straße einzuleiten. Diese Vorgehensweise führt zu einer sehr detaillierten Bewertung des Baugrunds, da ja auf jedem Bauplatz eine Sondierung vorgenommen wird.

Für den Bau der Abwasserleitungen wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Bernsdorf und dem Abwasserzweckverband geschlossen.

### **6.3 Stromversorgung, Telekommunikation, Breitbandversorgung, Gasversorgung, ÖB**

Die Verlegung der weiteren Medien erfolgt nach der vorstehenden Herangehensweise und ist im Detail noch abzustimmen. Auch werden Vereinbarungen zur Erschließung zwischen der Stadt Bernsdorf und den einzelnen Medienträgern abgeschlossen. Die öffentliche Beleuchtung der Ringstraße wird an die vorhandenen Beleuchtung in der Friedrich- Engel- Straße angebunden.