



Zeichenerklärung - Topografie

Messpunkt (DGM geeignet)	Messpunkt mit Höhenbeschriftung	Höhenfestpunkt
Messpunkt (DGM ungeeignet)		Bohrpunkt
Verkehrsfäche (befestigt)	Straße Straßenbezeichnung	Befestigungswegweiser
Verkehrsfäche (unbefestigt)	Weg Verkehrsfäche (allgemein)	Fahrbahnmarkierung
Hochbord mit Bordabsonkung	Tierbord mit Bordabsonkung	Leitplanke
Alpakt 9 SD 1001 Sand unbel. 102 22 BP 11 Spagel	Befestigungsarten (Material)	Asphalt Beton Schotterdecke Splitt Sand unbefestigt
Verkehrsfäche	Ortsstraße	Betonfliesen Natursteinplatten Ziegelsteine Betonplatten Rasengitter
☐ Parkplatz, Haltestelle	☐ Eisenbahn (Schranke, Andreaskreuz Signal, Kilometerstein, Bäre)	☐ Leitplanke
☐ Gebäude (oberirdisch)	☐ Gebäude (unterirdisch)	☐ Gebäude (offen)
☐ Dachform	☐ Bauwerk (mit Dimensionen)	☐ Treppe mit Richtungs Pfeil aufsteigend
☐ Zaun mit Zaunhöhe und Zaunpfosten	☐ Mauer	☐ Mischwald
☐ Böschung (mit Ober- und Unterkante)	☐ Nutzungsgrenzung	☐ Hecke
☐ Laubbau (mit Kronendurchmesser)	☐ Nadelbaum (mit Kronendurchmesser)	☐ Strauch / Gebüsch
☐ Laubwald	☐ Nadelwald	☐ Grünland
☐ Zielfläche	☐ Nutzfläche	☐ Freizeitanlagen
☐ Strich Uferrinne mit Gewässerbezeichnung	☐ Durchlass (mit Dimension und Material)	☐ Fließrichtungspfeil
☐ Pegel 100,00 Höhe Wasserspiegel (Datum)	☐ Gewässerachse	☐ 1111 Pegel mit Nummerierung
☐ Schacht	☐ Hausanschlussschacht	☐ Schaltschrank
☐ Entlüftung	☐ Absperscherbekappe	☐ Merkzeichen
☐ Straßenleuchte	☐ Fallrohr	☐ Entwässerungsrinne
☐ Straßenleuchte mit Freileitung	☐ Freileitung Strom	☐ Freileitung Telefon
☐ Freileitung Strom	☐ Freileitung Telefon	☐ Funkmast
☐ Stütze / Säule	☐ Findling	☐ Pfahlbohrloch
☐ Parkbank	☐ Fahnenmast	☐ HSt / Stahlbetonmast
☐ Fahnenmast	☐ Stahlfahnenmast	☐ Stahlfahnenmast

4. Änderung des Bebauungsplans "Stadtzentrum" der Stadt Bernsdorf

Teil A: Planzeichen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
SOEH sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (SOEH) der Nahversorgung“ unterteilt in BF1 und BF2 (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 4.800m² Geschossfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 Firsthöhe (FH) in m ü. Bezugspunkt (BP) (§ 18 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
a Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
o abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Fläche für den Gemeinbedarf - Mehrzweckgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
MZG II Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Mehrzweckgebäude" (MZG)

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Rad-Wanderweg öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Rad-Wanderweg"
Ein-/Ausfahrt private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Ein-/Ausfahrt"

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 - Wegerandgrün
 - Abstandsgrün
 - Gewässerrandgrün
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz"
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Abstandsgrün"

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
offener Graben II. Ordnung
verrohrter Graben II. Ordnung

7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

8. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen
Baumerhalt
Abstandsmaß in m
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 38 WHG)
Abgrenzung zur:
 - unterschiedlichen Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen
 - unterschiedlichen Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen
 - unterschiedlichen Geschoss- und Verkaufsfläche
OK Schachtdeckel = 148,33 m ü. NHN außerhalb des Plangebietes
Niederspannungskabel innerhalb des Plangebietes
Mittelspannungskabel innerhalb des Plangebietes

9. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abstandsmaß in m
Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 38 WHG)
Abgrenzung zur:
 - unterschiedlichen Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen
 - unterschiedlichen Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen
 - unterschiedlichen Geschoss- und Verkaufsfläche
OK Schachtdeckel = 148,33 m ü. NHN außerhalb des Plangebietes
Niederspannungskabel innerhalb des Plangebietes
Mittelspannungskabel innerhalb des Plangebietes

10. Sonstige Darstellungen
Nutzungsschablone SOEH

1	2
3	4
5	6

 1 - Art der baulichen Nutzung
 2 - Zahl der Vollgeschosse
 3 - Grundflächenzahl (GRZ)
 4 - Geschossflächenzahl (GF) in m²
 5 - Bauweise
 6 - Pflanzgebot
Nutzungsschablone Baufenster (BF)

7	8
---	---

 7 - Name Baufenster
 8 - Firsthöhe (FH) in m ü. NHN
Nutzungsschablone MZG

1	2
3	4

 1 - Name (MZG)
 2 - Zahl der Vollgeschosse
 3 - Bauweise
 4 - Pflanzgebot

Teil B: Textliche Festsetzungen
 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 1.1 Art der baulichen Nutzung
 Festgesetzt ist ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel (SOEH) der Nahversorgung“ unterteilt in BF1 und BF2 gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Zulässige Nutzungen im Baufenster 1 (BF1):
 1. Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.750 m² bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² für Sortimente der Nahversorgung auf mindestens 85 % der Verkaufsfläche und sonstige zentrenrelevanten Sortimente gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste (Anlage der Begründung)
 2. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Außenwänden von Gebäuden
 3. Werbeflyere zur Eigenwerbung
 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck entsprechen
Zulässige Nutzungen im Baufenster 2 (BF2):
 1. Einzelhandelsbetriebe (Discounters) einschl. untergeordneter Nebenbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² für Sortimente der Nahversorgung und sonstige zentrenrelevanten Sortimente gemäß Bernsdorfer Sortimentsliste (Anlage der Begründung)
 2. Untergeordnete Anlagen zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an Außenwänden von Gebäuden
 3. Werbeflyere zur Eigenwerbung
 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen, die dem Nutzungszweck entsprechen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 Festgesetzt ist:
 - die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Die festgesetzte GRZ darf i. S. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ 0,9 überschritten werden.
 - die Geschossflächenzahl (GF) als Höchstmaß. Die Geschossfläche für Vollsortimenter ist auf 3.500 m² begrenzt. Die Geschossfläche für Discounters ist auf 1.300 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Vollsortimenter ist auf 1.900 m² begrenzt. Die Verkaufsfläche für Discounters ist auf 800 m² begrenzt.
 - Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) in m ü. Bezugspunkt = 0,0 = 148,33. Die FH für Vollsortimenter ist auf 158,0 m ü. BP begrenzt. Die FH für Discounters ist auf 155,0 m ü. BP begrenzt.
 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf für technisch erforderliche Bauteile (z. B. Lüftungsrohr) bis zu 2,0 m überschritten werden.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 2.1 Bauweise
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 In der abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude ohne Längenbeschränkung und ohne seitlichen Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken 205/16 und 212/45 errichtet werden.

3. Fläche für den Gemeinbedarf - Mehrzweckgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 Zulässige Nutzungen sind Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke:
 - Freizeitanlagen für Kinder, Jugend und Senioren
 - Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Veranstaltungsräume
 - Stellplätze und Verkehrsflächen i. S. § 12 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen
 - Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck entsprechen, einschl. PV-Anlagen auf dem Dach und an Außenwänden des Gebäudes

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 Festgesetzt sind öffentliche und private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Aufteilung des Verkehrsraumes ist nicht Inhalt der Festsetzung.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einzäunungen, Wege, Beleuchtung, Stadtmöbiliar sowie Spielgeräte sind nicht zugelassen.
 Festgesetzt sind öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wegerandgrün“, „Gewässerrandgrün“ und „Abstandsgrün“. Bei den Wegerandgrünflächen und Abstandsgrünflächen handelt es sich um Flächen für die keine baulichen Anlagen vorgesehen sind.

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A

7. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 Festgesetzt sind Flächen für die Belastung mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit zugunsten der Stadt Bernsdorf.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pflanzgebot 1 (Pg1) - Pflanzung Einzelbäume
 Innerhalb des Sondergebietes (SOEH) sind 25 standortheimische Laubbäume anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.
Pflanzgebot 2 (Pg2) - Pflanzung Bäume und Sträucher
 Innerhalb der Flächen Gemeinbedarf und Spielplatz sind 31 gebietsseigene Laubbäume oder 50 m² Gehölzfläche anstatt einem Baum anzupflanzen. Zu verwenden sind Arten der Pflanzliste.
 Pflanzliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Schwarzpappel	<i>Populus nigra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Witlerlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rot-Erle	<i>Alnus rubra</i>

9. Flächen mit Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Pflanzbindung 1 (Pb1) - Erhalt Einzelbäume
 Die in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pb1 gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
Pflanzbindung 2 (Pb2) - Erhalt Waldstrukturen
 Innerhalb der in der Planzeichnung mit Planzeichen und Pb2 gekennzeichneten Flächen, sind die Waldstrukturen zu erhalten.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 s. Zeichnung und Einschrieb im Planteil A
 10.1 Gewässerschutz
 Im Plangebiet befindet sich der Gewässerschutzstreifen des Saxoniagrabens (Gewässer II. Ordnung). Im Abstand von 5,0 m ab OK Böschung gilt § 24 Abs. 3 SächsWG.

11. Wald
 Im Plangebiet sind Waldflächen i. S. des § 2 SächsWaldG betroffen. Erforderlich ist eine Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 SächsWaldG und eine Erstaufforstungsgenehmigung nach § 10 SächsWaldG. Für die Erstaufforstung ist eine kommunale Fläche in der Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/15 vorgesehen.

Übersichtsplan: Erstaufforstung Gemarkung Bernsdorf, Flur 5, Flurstück 221/15

Verfahrensvermerke

1. Die 4. Änderung des Bebauungsplans "Stadtzentrum" der Stadt Bernsdorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
 Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.
 Bernsdorf, den
 Bürgermeister Harry Habel
 (Siegel)

2. AUSFERTIGUNG:
 Es wird bestätigt, dass die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans "Stadtzentrum" der Stadt Bernsdorf, bestehend aus
 - der Planzeichnung vom
 - den textlichen Festsetzungen vom
 - der Begründung vom
 jeweils erstellt vom Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke aus Bad Liebenwerda, dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bernsdorf vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.
 Bernsdorf, den
 Bürgermeister Harry Habel
 (Siegel)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans "Stadtzentrum" der Stadt Bernsdorf erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bernsdorf am
 In der Bekanntmachung wurde auf die Stelle, bei der der Plan auf die Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt wird, sowie auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und die Fälligkeiten / das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Bernsdorf, den
 Bürgermeister Harry Habel
 (Siegel)

KATASTERVERMERK
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.
 Hoyerswerda, den
 öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur
 (Siegel)

Lage des Plangebietes im Raum

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
 BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 Planflächenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist

Grundlageplan: Stand November 2022, erstellt durch ÖbVI A. Rosenau, Hoyerswerda

Datum	Name
01/2023	DI
01/2023	KJ
01/2023	Vorentwurf
NHN	

4. Änderung des Bebauungsplans "Stadtzentrum" der Stadt Bernsdorf
 Gelerigt:
 ISP Ingenieurbüro Stadtplanung Diecke
 Am Schwarzenberg 13 - 04524 Bad Liebenwerda
 Telefon (035341) 150-60 - Fax (035341) 150-61
 www.isp-bld.de
 Januar 2023
 Plan-Nr. 1
 M 1 : 500