



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 53/2024, GeoSN

### Planzeichen als Festsetzung

- Grenze und Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (der im Zusammenhang bebaute Ortsteil endet an der Innenkante der Umgrenzungslinie)
- Einbeziehungsfäche mit Umgrenzungslinie gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (die Ergänzungsfäche endet an der Innenkante der Umgrenzungslinie)
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (Ergänzungsfäche 5)
- VI Nummer der Klarstellung
- 1 Nummer der Ergänzungsfäche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- A1 Anlage einer Blühwiese mit Obstbäumen
- A2 Anlage einer freiwachsenden Hecke / Strauchpflanzung mit gebietseigenen Gehölzen

### Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich eines in Kraft gesetzten / in Aufstellung befindlichen / aufgehobenen Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Nachtrag von Gebäuden, die für die Ermittlung der Abgrenzung von Relevanz, aber die noch nicht Kartenbestandteil sind (unmaßstäblich ohne Vermessung)
- Gebäude, Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemassung
- Versorgungsleitung oberirdisch mit Bezeichnung des Mediums
- Versorgungsleitung unterirdisch mit Bezeichnung des Mediums
- zu belastende Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- unterirdisches Hohlraumgebiet (nachrichtliche Übernahme)
- Voranggebiet Hochwasser / Überschwemmungsbereich (Regionalplan Region Chemnitz)

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bernsdorf hat am 11.03.2024 die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bernsdorf (Rechtskraft 2014) beschlossen (Beschluss Nr. ...) und durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ... vom ... bekannt gemacht.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

2. Der Gemeinderat hat am ... (Beschluss Nr. ...) den Entwurf mit Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gebilligt und zur Veröffentlichung / öffentliche Auslegung bestimmt.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

3. Der Entwurf der Satzung bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ... am ... bekannt gemacht und kann auf der Internetseite (<https://www.bernsdorf-erzgebirge.de>) der Gemeinde sowie auf dem Zentralen Landesportal Sachsen unter [www.buergerbeteiligung.sachsen.de](http://www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen konnten bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung war.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

5. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ... (Beschluss Nr. ...) abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

6. Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen wurde am ... (Beschluss Nr. ...) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

7. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.

Datum: R. Müller Siegel  
Bürgermeisterin

### Hinweise

1 Mutterboden  
Gemäß § 202 BauGB genießt der Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Baubeschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.

2 Bodenschutz  
Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen des § 4 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubes vermieden werden.

3 Altlasten  
Es sind im Geltungsbereich der Ergänzungsfächen keine Altlastenverdachtsflächen erfasst. Falls Verdachtsflächen bzw. Anhaltspunkte für schädliche Boden- und / oder Grundwasseränderungen auftreten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Zwickau von dem Sachverhalt in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise mit der Behörde zu klären (§ 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsKWBSchG).

4 Baugrunduntersuchung  
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen sollte eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchgeführt werden. Hierbei sollten vorhandene Geodaten des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie recherchiert und angemessen berücksichtigt werden. Die für Baugrunduntersuchungen anzulegenden Bohrungen sind nach Geologiedatengesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Bohrbeginn beim Geologischen Dienst, Abteilung Geologie des LfULG anzumelden (§ 8 GeoDG). Für diese Anzeigen wird das Online-Portal ELBA-SAX empfohlen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind die Bewertungen, Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeoDG).

5 Archäologische Denkmale  
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

6 Vermessungs- und Grenzpunkte  
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz SächsVermKatG).

7 Munitionsfunde  
Sollten bei der Bauausführung verdächtig kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist die Bautätigkeit unverzüglich einzustellen, der Sachs. Kampfmittelbeseitigungsdienst zu kontaktieren und die nächste Polizeidienststelle ist zu informieren.

8 Schornsteinaustrittsöffnungen  
Die Einhaltung der Abstandsregelung für Schornsteinaustrittsöffnungen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. Bundes-Immissionsschutzverordnung als zwingende Voraussetzung für die Zulassung des Betriebes von Kaminöfen und Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe ist bei der Gebäudeplanung vorsorglich zu beachten.

9 Artenschutz  
Zur Vermeidung von Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote hat die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Auch spätere intensive und stark in Gehölze eingreifende Pflegeschnitte oder nicht vermeidbare Baumfällungen sind auf diesen Zeitraum zu beschränken.

10 Klimaschutz  
Die zu errichtenden Gebäude sollen vorrangig in einer nachhaltigen und Ressource schonenden Bauart und -weise errichtet und betrieben werden. Die Häuser sollen mit einer Klima schonenden Haustechnik, wie z.B. Wärmepumpen, Geothermie oder Biomasseheizung ausgestattet werden. Die Ausrichtung des Wohnhauses soll eine aktive und passive Solarnutzung ermöglichen, z.B. durch den Einbau von Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen. Eine Ausrichtung der geeigneten Hauptdachfläche nach Süden ist begünstigend.  
Nebengebäude wie Gartenhäuser, Carports o.ä. sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

## Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zur Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

### 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Bernsdorf

Die Gemeinde Bernsdorf erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsfächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für die Gemeinde Bernsdorf einschließlich der Ortsteile Rüsdorf und Hermsdorf.

§ 1 räumlicher Geltungsbereich  
Der von der Satzung erfasste im Zusammenhang bebaute Ortsteil (§ 34 BauGB) der Gemeinde Bernsdorf mit den Ortsteilen Rüsdorf und Hermsdorf umfasst die Gebiete, die innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie des Satzungsplans liegen (M 1:1.000 / 1:4.000) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

Die Ergänzungsfächen umfassen die Gebiete, die innerhalb der eingezeichneten Begrenzungslinie gegenüber dem Innenbereich und dem Außenbereich liegen (M 1:1.000 / 1:4.000) sowie nach Planlegende entsprechend dargestellt ist.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben  
(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.  
(2) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des § 4 und im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Inhalt der 2. Änderung (August 2024)  
(1) Die Planzeichnung wird auf die aktuelle Liegenschaftskarte (ALKIS), Stand 07/2024 übernommen.  
(2) Es werden 8 Änderungen durch Klarstellung (Klarstellungsfächen VIII - XV) sowie fünf Ergänzungen (Ergänzungsfächen 10 - 13 und 15) der Satzung durchgeführt.  
(3) Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden durch Ergänzungen, Änderungen und Entfall aktualisiert.  
(4) Die aktuellen Gesetzesgrundlagen werden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses übernommen.

§ 4 textliche Festsetzungen zur 2. Änderung  
Entsprechend § 9 BauGB werden für den Geltungsbereich der Satzung folgende Festsetzungen getroffen:  
(1) Als Hauptgebäude ist ausschließlich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen oder Carports zulässig.  
(2) Die Bebauung muss gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt werden. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdach zu gestalten.  
(3) Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt auf dem jeweiligen Grundstück. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offenporige, versickerungsfähige Beläge für die Stellplätze, Wege sowie Terrassen zu verwenden.  
(4) Natur und Landschaft: Nach § 18 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 14 ff. BNatSchG und § 9 SächsNatSchG stellen Vorhaben im Außenbereich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG im Falle seiner Zulässigkeit zu kompensieren ist.  
(4.1) A 1 - Auf dem Flurstück 75 der Gemarkung Bernsdorf (ca. 400 m²) ist eine Blühwiese mit standortgerechtem Saatgut zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Mahd soll ein- bis zweimal jährlich erfolgen; das Mahdgut ist anschließend zu beräumen. Auf dieser Wiese sind mindestens fünf Obstbäume zu pflanzen.  
(4.2) A 2 - Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 201 sind zwei ca. 3,0 m bzw. 5,0 m breite, frei wachsende Hecken (gesamt ca. 165 m²) mit gebietseigenen Gehölzschutz- und Vogelnährgehölzen unterschiedlicher Wuchshöhe fachgerecht anzupflanzen (artengerechte Pflanzenanbände in Hecken 1 StL 3 m², Heister 2xv, h = 100 - 150 cm, Sträucher: vStr. 3-5 Tr. h 60-100 cm) und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung gilt eine 3-jährige Herstellungs- und Entwicklungsfrist. Ein Durchwachsen zu einem reinen Baumbestand ist durch regelmäßige Pflege zu verhindern. Alle 10 bis 25 Jahre ist außerhalb der Brutzeit die Hecke alternierend auf den Stock zu setzen. Ergänzend ist ein ca. 1,0 m breiter Saum des Gehölzstreifens vorzulegen.  
(4.3) Der gesamte Außenbereich ist gärtnerisch zu gestalten; Schotter- und/oder Kiesflächen sind unzulässig.  
(4.4) Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach dem Bau abgeschlossen sein.  
(4.5) Neben Obstgehölzen aller Art werden folgende gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes II "Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland" im Bereich der geplanten Bebauung zur Verwendung empfohlen:  
Bäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Traubeneiche (*Quercus robur*), Vogelbeere / Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feld-Ulm (*Ulmus minor*)  
Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweig. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Pfifferhölchen (*Euonymus europaeus - giffii*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Obstbäume: Apfelsorten: Antonovka, Bollenapfel, Harbets Renette, Hermit, Kaiser Alexander, Nordhausen, Purpurroter Cousinrot, Rote Sternnetze / Birnensorten: Güte Graue, Güte Lüse, Marianne, Peterlbirne, Philippsbirne, Poilsau / Kirscharten: Altenerburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knapel, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knapel / Pflaumensorten: Hauszweitsche, Große Grüne Renekinde, Kirkes Pflaume, Viktoriapflaume, Wangenheims Frühzweitsche

§ 5 Klimaschutz  
Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird Rechnung getragen, in dem bei der Errichtung des Gebäudes bauliche und sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Wärmepumpe) getroffen werden müssen.

§ 5 Inkrafttreten  
Die Ergänzungssatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

### Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzonenverordnung (PlanZV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 01. März 2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.

**Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. November 2023 (SächsGVBl. S. 870) geändert worden ist.

## Gemeinde Bernsdorf Landkreis Zwickau

### 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Bernsdorf Teil 1, Entwurf

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Am Fuchsgang 37 0337 Mahrens-Ernsthal Tel.: 03723-67 93 930

Maßstab 1:4.000, 1:1.000 August 2024