

Teil A - Planzeichnung



Quelle: Kartengrundlage ist die digitale Liegenschaftskarte 11/2023, Landesamt für Geobasisinformation Sachsen GeoSN

III Hinweise zur Planung

- 1 Mutterboden
2 Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
3 Altlasten
4 Radonschutz
5 Altbergbau
6 Baugrunduntersuchung
7 Vermessungs- und Grenzpunkte
8 Denkmalschutz

- 9 Kampfmittel
10 Immissionschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
11 unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
12 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz
13 Folgende gebietsseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" werden im Bereich des Gewerbegebietes zur Verwendung empfohlen:

Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist.
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist.

Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sachsenring"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.06.2025 (SächsGVBl. S. 285) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Bernsdorf am und nach Genehmigung durch das Landratsamt Zwickau vom die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sachsenring" in Bernsdorf bestehend aus Planzeichnung Teil A (M 1:1.000) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Bernsdorf, Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

Teil A - Planzeichnung im Bereich der 1. Änderung B-Plan

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 2 bis 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO
GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
GFZ 1,2 zulässige Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
II Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
OK 10,0 Höhe baulichen Anlagen über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO
Verkehrsfächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
10 Gestaltung der Dächer
10.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind - angepasst an die vorhandene Bebauung - als Flach-, Pult-, Walm- oder Satteldach zu gestalten.
10.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sowie auf Garagen, Parkplätzen oder Carports sind zulässig. Sie sind zu einheitlich geordneten Elementen zusammenzufassen.
11 Gestaltung der Fassaden
11.1 An Fassaden sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig.
12 Einfriedungen
12.1 Als Einfriedungen sind Stabtriebzäune bzw. Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.
12.2 Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
12.3 Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist.
13 Werbeanlagen
13.1 Werbeanlagen sind auf den Flächen mit Pflanzbindungen sowie an Gebäuden oberhalb der Brückungsoberkante des 1. OG bzw. höher als 5,0 m über Gelände nicht zulässig.
13.2 Nicht zulässig sind:
- Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- mobile Werbeanlagen
- freistehende Werbeanlagen auf Dächern.

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 1. Änderung (§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- 1 Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Es wird ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
1.2 Es sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- Geschäfts- und Bürogebäude nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
1.3 Folgende Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO.
- Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.
- Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
1.4 Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.
2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl GFZ mit 1,2 festgesetzt.
2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.
2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 10,0 m Gebäudehöhe festgesetzt.
2.4 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.
3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)
3.1 Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, da die geplante Gebäudelänge 50,0 m nicht überschreitet.
3.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
3.3 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
3.4 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.
4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 14, 21 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 In dem Mischgebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken herzustellen.
4.2 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze, Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
4.3 Die der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen werden gemäß § 14 Abs. 2 BauGB als Ausnahme zugelassen.

- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Das Mischgebiet ist durch die öffentlich gewidmete Straße "Am Sachsenring" erschlossen.
6 Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
6.1 Die Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers hat durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken der Änderungsfäche zu erfolgen.
6.2 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades ist der Anteil befestigter Flächen auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken.
7 erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
7.1 Den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel wird durch die Festsetzung eines Gebietes Rechnung getragen.
7.2 Tankstellen: Zur Reduzierung der CO2-Emissionen aus dem Verkehrsbereich sind ausschließlich alternative Kraftstoffe zulässig.
8 Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
8.1 Die zusammenhängende Gehölzpflanzung auf dem Flurstück 97/6 Gemarkung Hermsdorf ist wie in der Planzeichnung dargestellt in ihrem Bestand zu erhalten.
8.2 Die festgesetzten Baumbestandorte im Bereich der Stellplätze sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen.
9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9.1 Bei der Verwendung des Pflanzmaterials ist gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG darauf zu achten, dass ausschließlich gebietsseigere Gehölze des Vorkommensgebietes II "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" sowie Saatgut des Ursprungsgebietes 20 "Sächsisches Löss- und Hügelland" zulässig sind.
9.2 Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich gärtnerisch zu gestalten.

- II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)
10 Gestaltung der Dächer
10.1 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind - angepasst an die vorhandene Bebauung - als Flach-, Pult-, Walm- oder Satteldach zu gestalten.
10.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sowie auf Garagen, Parkplätzen oder Carports sind zulässig.
11 Gestaltung der Fassaden
11.1 An Fassaden sind grellfarbige, reflektierende Materialien unzulässig.
12 Einfriedungen
12.1 Als Einfriedungen sind Stabtriebzäune bzw. Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.
12.2 Mit Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
12.3 Einfriedungen sind so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (ca. 10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist.
13 Werbeanlagen
13.1 Werbeanlagen sind auf den Flächen mit Pflanzbindungen sowie an Gebäuden oberhalb der Brückungsoberkante des 1. OG bzw. höher als 5,0 m über Gelände nicht zulässig.
13.2 Nicht zulässig sind:
- Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- mobile Werbeanlagen
- freistehende Werbeanlagen auf Dächern.

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung des B-Planes

- 1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sachsenring" wurde vom Gemeinderat am 29.01.2024 (Beschluss Nr.: 187/39(01/2024) beschlossen und durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.02.2024 bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat am 16.09.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes M 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung / Veröffentlichung bestimmt (Beschluss Nr. 011/02/09/2024).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Homepage der Gemeinde und im Amtsblatt vom 30.10.2024 bekannt gemacht.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2024 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Gemeinde hat am 22.04.2025 (Beschluss Nr. 046/10/04/2025) den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, Maßstab 1:1.000 mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung / Veröffentlichung bestimmt.
6. Der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.

Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 10.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Bernsdorf: www.bernsdorf-erzgebirge.de sowie auf dem Zentralen Internetportal des Landes Sachsen: www.buergerbeteiligung.sachsen.de veröffentlicht.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

7. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

8. Der Gemeinderat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.08.2025 (Beschluss Nr.: 061/13/08/2025) abschließend abgewogen worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 25.08.2025 (Beschluss Nr.: 062/13/08/2025) vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde vom Az.: erteilt.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

11. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

12. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach ihrer Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Der Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf der Homepage der Gemeinde eingestellt und über das zentrale Internetportal Sachsen zugänglich gemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Datum: Rips-Plath Bürgermeisterin Siegel

Gemeinde Bernsdorf Landkreis Zwickau



1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Sachsenring"

SCZ Sachsen Consult Zwickau Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fischgrund 37 06317 Hohenstein-Ernstthal Tel. 03723 - 67 89 93 0
Maßstab 1:1.000 August 2025