



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist mit der Höhe von 128,30 m ü. NHN (im DHHN2016) festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf maximal 1,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe (**GH**) gilt als Maß von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur Oberkante der Attika/oberer Wandabschluss.

2.2 Garagengeschosse (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** ist folgendermaßen definiert:

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge des Gebäudes darf höchstens 65 m betragen.

3.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen und Balkone ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf bis zu 55% der Fassadenlänge zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind Stellplätze nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung ‚Gemeinschaftsgarage‘ (**Gga**) zulässig. [Es sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.](#)

4.1 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Abfallbehältersammelplätze sind zu begrünen und einzuhausen.

**5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****5.1 Flächenbefestigungen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig.

5.2 Dachbegrünung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind die Dächer der Hauptgebäude mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht ohne Drän- und Filterschicht ist mit einer Stärke von mind. 15 cm auszubilden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

5.3 NiederschlagswasserbewirtschaftungRetentions Gründächer

Das auf den Dachflächen der Gebäude und den Garagendachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Retentions-Gründächern (i. V. m. Punkt 5.2) zurückzuhalten und über geeignete Anlagen gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten. Der Gesamtabfluss aus allen befestigten Flächen im Plangebiet in die Kanalisation darf maximal 5,0 l/s betragen.

Oberflächenentwässerung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** ist das auf befestigten Freiflächen anfallende überschüssige, ungenutzte Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen breitflächig zur Versickerung zu bringen.

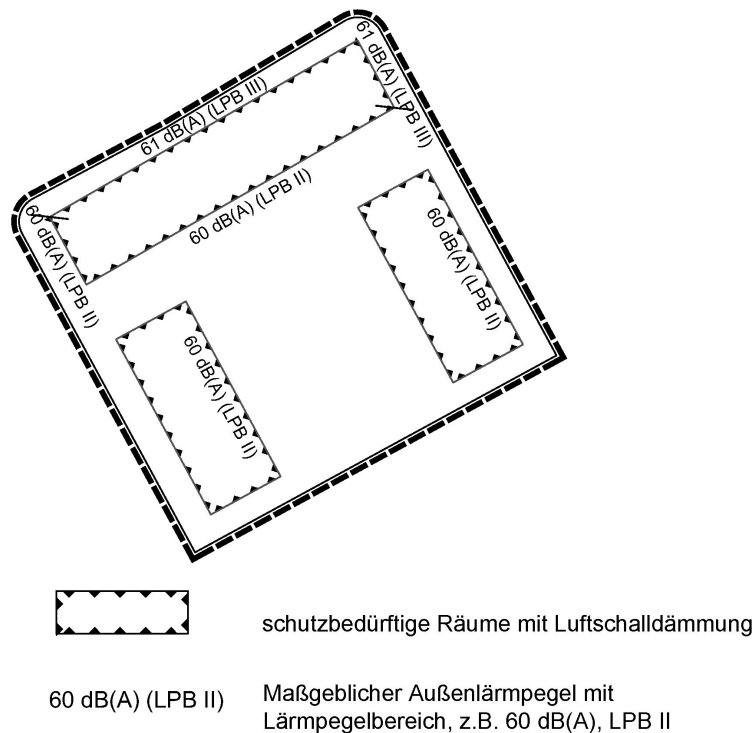
6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**6.1 Anforderung an die Außenbauteile**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018 (Schallschutz im Hochbau) an den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.

Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von dem festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018 (nur informativ)	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
56-60	II	30	30
61-65	III	35	30

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109-1:2018



Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel

6.2 Lüftungseinrichtungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 1** sind an den Fassaden zur Klebendorfer Straße und zur Adolph-Menzel-Straße Räume mit besonders sensibler Nutzung (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten.

7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte ist um bis zu 5,0 m innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.

Strauchpflanzungen

Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens ein Strauch pro m²) zu bepflanzen.

8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Straßenraum der Klebendorfer Straße zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.



II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** ist das oberste Geschoss **mindestens an den straßenzugewandten Seiten sowie an den Südostseiten der Gebäude** zurückgesetzt als Staffelgeschoss auszubilden. Der Versatz muss dort mindestens 1,50 m betragen.

Fassadengestaltung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1** und **WA 2** sind als Fassadenmaterialien nur Holz, Putz, Mauer- und Natursteine sowie zementgebundene Plattenwerkstoffe und Glas zulässig. Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Versiegelungen sind nur für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze, Abfallbehälterstandplätze und Terrassen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,40 m zulässig.

Sockel sind nicht zulässig.

III Hinweise

1 Grünordnerische Hinweise

1.1 Erhalt und Schutz von Gehölzen

Erforderliche Fällungen/**Rodung** von **Gehölzen** sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Großbäume an Baufeldrändern und nahe an Arbeitsbereichen sind mit einem wirkungsvollen Stammschutz zu versehen. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Wurzelraum von Großbäumen sind wirkungsvolle Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen.

1.2 Nutzung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen sollte gesammelt und zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen genutzt oder andere Entsorgungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser geprüft werden, z. B. Verdunstungsteiche mit gedrosselter Einleitung in das Kanalnetz, um so viel Niederschlagswasser wie möglich innerhalb des Plangebiets zu belassen. Es kann z. B. in Zisternen gesammelt werden und in trockenen Jahreszeiten für die Bewässerung von Vegetationsflächen genutzt werden. Damit verbleibt das Wasser im Plangebiet und es werden Entwässerungssysteme entlastet bzw. können in reduzierter Form hergestellt werden.

2 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

2.1 Naturverträgliche Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme V1)

Die Fällung der zu beseitigenden Bäume, die Rodung von Gebüsch und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

2.2 Wahl einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung

Es ist ausschließlich insektenfreundliche Straßenbeleuchtung zulässig. Diese umfasst den Einsatz von sich nur gering erhaltenden Leuchtkörpern (bspw. LED), die Verwendung von



dichtschließenden Leuchtkörpern und Leuchtkörpern mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin.

2.3 Vermeiden ungewollter Lichtabstrahlungen (Vermeidungsmaßnahme V2)

Zahl und Höhe der Straßenlaternen sind möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, dass keine ungewollten Abstrahlungen erfolgen. Sollte dies durch die Ausrichtung der Lampenköpfe nicht zu erreichen sein, sind Blenden anzubringen, welche die Abstrahlung verhindern.

2.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen Vermeidungsmaßnahme V3)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

2.5 Maßnahmen zum Igelschutz

Unter Zäunen, welche die Grundstücke trennen, ist ein lichter Freiraum von 12 cm Höhe zu halten.

2.6 Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Vor Baufeldfreimachung ist die Baufläche im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durch einen geeigneten Fachgutachter zu kontrollieren. Die Umsetzung aller Artenschutzmaßnahmen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu überwachen und der zuständigen Naturschutzbehörde zu dokumentieren. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen sind der zuständigen Naturschutzbehörde innerhalb der festgesetzten Fristen anzuzeigen.

3 Archäologie / Denkmalschutz

Alle Vorhaben im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens „WA Nordwest“ unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Mit Erteilung der Genehmigung sind die nachfolgenden Auflagen zu erwarten:

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Gemäß § 20 SächsDSchG sind bei Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten mögliche Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Es besteht die Melde- und Sicherungspflicht gemäß § 20 SächsDSchG.

4 Immissionsschutz / Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Geräuschemittierende technische Anlagen sind hinsichtlich Produktart (bezogen auf den maximalen Schallleistungspegels) und Positionierung so zu wählen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die städtebaulichen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel gemäß DIN 18005-1 nicht überschritten werden.

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Stand: 28.08.2013), berücksichtigt werden.



5 Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Außerhalb von festgelegten Radonvorsorgegebieten kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher wird empfohlen generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Weitere Hinweise zum Radonschutz sind der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) erläutert.

6 Standortkonkrete und objektbezogene Baugrund-Hauptuntersuchungen

Nach Vorliegen detaillierter Objektplanungen sind standortkonkrete und objektbezogene Baugrund-Hauptuntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 notwendig, um Planungssicherheit für die Standorte der einzelnen Bauvorhaben zu erhalten.

7 Anzeige und Übergabe der Ergebnisse von geologischen Untersuchungen

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

8 Schutz von Leitungen und Kabeltrassen

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutzplatten oder -folien einzubauen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.



9 Pflanzenlisten

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Art

Clematis vitalba	Waldrebe
Fallopia aubertii	(Schling-Knöterich)
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelänger-jelieber
Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	(Wilder Wein)
Wisteria sinensis	Blauregen



10 Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Taucha, Schloßstraße 13, 04425 Taucha, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.