Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

In Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 12 Absatz 3a Satz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 1 und § 9a des BauGB sowie § 4 der BauNVO)

Die drei Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA3) werden zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb aller Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen zulässig:

a. Wohngebäude,

b. in den Keller- und Erdgeschossen baulicher Anlagen der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe,

c. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb aller Allgemeinen Wohngebiete sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

a. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

b. Anlagen für Verwaltungen.

(§ 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 und § 1 Absatz 8 der BauNVO)

Innerhalb aller allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Im WA1 ist eine Aufständerung von PV-Anlagen auf Gebäuden im nördlichsten gelegenen Baufenster an der Friedrich-Ebert-Straße unzulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet „Quartiersgarage" (§ 12 Absatz 3a des BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 1 und § 9a des BauGB sowie § 11 Absatz 2 Satz 1 der BauNVO)

Das Baugebiet zur Errichtung einer Quartiersgarage wird zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersgarage" gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiete mit Zweckbestimmung „Quartiersgarage" sind folgende Nutzungen zulässig:

a. Garagengeschosse zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze und

b. Fahrradstellplätze,

c. Anlagen für den Verleih und Betrieb von Car-Sharing-Fahrzeugen, von muskelbefahrenen Fahrzeugen und Elektroahrzeugen,

d. Nebenanlagen für den Betrieb der Quartiersgarage.

1.3. Urbane Gebiete

Die zwei Urbanen Gebiete werden zeichnerisch gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO als Urbanes Gebiet gem. §6a BauNVO festgesetzt.

Innerhalb der Urbanen Gebiete 1 und 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

a. Wohngebäude,

b. Geschäft- und Bürogebäude,

c. c) Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortimente aus nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Sortimentsliste für die Stadt Taucha" des aktuellen Einzelhandelskonzepts Taucha bestehen oder den Kriterien „Tauchaer Läden" desselbigen Konzeptes entsprechen, wenn ein qualifizierter gutachterlicher Nachweis erbracht wird, dass der Betrieb auf Geschäfte in Zentralen Versorgungsbereichen im Gefolge von Umsatzumverteilungen keine schädlichen Wirkungen hat (Verträglichkeitsgutachten);

d. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes,

e. Sonstige Gewerbebetriebe,

f. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Vergnügungsstätten, sonstigen nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben der Unterart „Bordelle" sowie „bordellartige Betriebe" und Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, Abs. 1, Nr.1 und Nr. 3)

2.1. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in allen Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit 0,4, in den Urbanen Gebieten (MU) und Sonstigen Sondergebieten „Quartiersgarage" mit 0,8 festgesetzt.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen von Fahrradstellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen auf zwingend fünf Vollgeschosse und in Teilbereichen auf zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt. In den Baugebieten WA 2 und WA3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend vier Vollgeschosse festgesetzt. Im Baugebiet SO „Quartiersgarage" wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. In den Baugebieten MU 1 und MU 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei Geschosse festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Im Baugebiete WA 1 wird die Oberkante (OK) der Bebauung in Teilbereichen als Höchstmaß auf 18,0 m festgesetzt und in Teilbereichen auf das Höchstmaß von 4,5 m festgesetzt. In WA 2 und WA 3 wird die Oberkante (OK) der Bebauung von 15,0 m festgesetzt. In der SO „Quartiersgarage" wird die Oberkante (OK) der Bebauung als Höchstmaß auf 11,3 m festgesetzt. In den Baugebieten MU 1 und MU 2 wird die Oberkante (OK) der Bebauung als Höchstmaß auf 11,3 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des jeweiligen Baugrundstückes.Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen und abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 BauGB, Abs. 1, Nr.2 und Nr. 2a)

2.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß (§ 23 Abs. 1 BauNVO) zeichnerisch durch Baugrenzen und mit Baulinien festgesetzt.

2.6. Abweichung von überbaubarer Grundstücksfläche: Staffelgeschoss

Das oberste zulässige Geschoss des WA1 ist als Staffelgeschoss zu errichten, dessen Fassade mindestens 2,0 m hinter der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben muss. Eingeschossige Gebäude und die Treppenhäuser von mehrgeschossigen Gebäuden sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 89 SächsBO; §23 Abs. 2 BauNVO)

2.7. Nichtüberbaubare Grundstücksflächen: Oberhalb der Geländeoberfläche

Die nach Süden orientierten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Balkone und verglaste Loggien um bis zu 2,0 m und durch Terrassen um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind ausschließlich Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO mit Zweck Müllsammelplatz auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Fläche für Gemeinbedarf

3.1. Fläche für Gemeinbedarf „Schule" und und „Sportanlagen"

Mittels zeichnerischer Festsetzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" und „Sportanlagen" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule" und „Sportanlagen" sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

a. Schulgebäude mit Sporthalle,

b. Schulhof mit Sport- und Spielflächen,

c. Schulgarten bzw. andere bepflanzte Flächen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf „Schule" und „Sportanlagen" sind zudem außerschulische Nutzungen des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Freianlagen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Spielplatz und Grünfläche genutzt werden.

3.2. Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten"

Mittels zeichnerischer Festsetzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten" sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig:

a. Kindergartengebäude

b. Spiel- und Hofflächen

4. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1. PKW-Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen

Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der festgesetzten Garagengeschosse des Sonstigen Sondergebiets Quartiergarage (§ 12 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO) und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 BauNVO), auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule" und „Sportanlagen" sowie im urbanen Gebiet 2 (MU2) zulässig (§ 12 Absatz [4 Satz 3/5 Satz 2 in Verbindung mit § 12 Absatz 4 Satz 3] der BauNVO). Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) ist ausnahmsweise Kurzzeitparken zum Be- und Entladen zulässig.

4.2. Fahrradabstellplätze

Fahrrad-Stellplatzflächen sind mit einem dauerhaft versickerungsfähigen Belag oder mit einem Ökopflasterstein herzustellen.

4.3. Nebenanlagen (nach §14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind unzulässig.

Nebenanlagen zum Zweck von Müllsammelplätzen und/oder überdachten Fahrradabstellplätzen sind bis insgesamt 30 m² pro Baufenster ausnahmsweise außerhalb der zu bebaubaren Grundstücksfläche oberhalb der Geländeoberfläche zulässig, insofern sie dem Nutzungszweck selbst dienen und der Eigenart des Gebiets nicht widersprechen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 BauGB, Abs.1, Nr.11 und Nr. 21)

5.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Mit diesen Festsetzungen wird das Erschließungskonzept gesichert, welches der Bebauungsplanung zugrunde liegt. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Quartieres.

5.2. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

Mit diesen Festsetzungen wird das Erschließungskonzept gesichert, welches der Bebauungsplanung zugrunde liegt. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Beruhigung des Verkehrs im Eingangsbereich der östlich davon gelegenen Schule und der davon westlich gelegenen Wohnbebauung.

5.3. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkfläche)

Mit diesen Festsetzungen wird das Erschließungskonzept gesichert, welches der Bebauungsplanung zugrunde liegt. Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Parkfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Parken nördlich der Kindertagesstätte und südlich der Gemeinbedarfsfläche „Schule".

6. Öffentliche Grünfläche (§9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

7.1. Maßnahme 1 (M1): Versiegelungsbeschränkung

In allen Baugebieten und auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze sowie Wege und Plätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster, wassergebundene Decken, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) herzustellen, sofern keine anderen gesetzlichen Regelungen entgegenstehen.

7.2. Maßnahme 2 (M2): Regenwasserentsorgung:

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass das dort auftreffende Regenwasser kurzzeitig in tieferliegenden Flächen gesammelt wird und anschließend gedrosselt versickern kann.

Das auf den Baugrundstücken WA1, WA2 und auf der Fläche für Gemeinbedarf „Schule" und „Sportanlagen" anfallende Regenwasser, insbesondere von Dachflächen, ist auf selbigen Baugrundstücken in Zisternen zur Speicherung und Entnahme zwecks Grünflächenbewässerung abzuleiten. Die Zisterne ist in Rasenmulden anzuordnen, die den Zisternenüberlauf aufnehmen sollen.

Das auf den Dächern im Baugebiet WA3 und auf der Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten" anfallende Regenwasser ist in einen Verdunstungs- und Versickerungsteich innerhalb der Fläche WA 3 zur Verdunstung, Versickerung und zum Verbrauch durch Pflanzen abzuleiten.

Das auf den Dächern in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU2 und dem Sondergebiet SO Quartiersgarage anfallende Regenwasser ist in zwei Verdunstungsteichen innerhalb der Fläche MU2 sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Schul- und Sportcampus" zur Verdunstung und zum Verbrauch durch Pflanzen abzuleiten.

7.3. Maßnahme 3 (M3): Vermeidung von Vogelschlag

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.

7.4. Maßnahme 4 (M4): Verbot von Schottergärten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen mit einer Größe von über 10 m² (Schottergärten), auf denen Gräser und Kräuter einen flächigen Deckungsgrad von weniger als 70 % erreichen, unzulässig. Ausgenommen sind Flächen, welche der Erschließung oder der Zugänglichkeit baulicher Anlagen dienen und Flächen im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,5 m Breite.

7.5. Maßnahme 5 (M5): Waldabstand; Extensivwiese mit Einzelsträuchern

Die mit M 5 bezeichnete Fläche ist als Extensivwiese mit Einzelsträuchern zu entwickeln. Dazu sind die befestigten Flächen im Bereich der Fläche M 5 abzubrechen und zu entsiegeln. Nach dem Rückbau der Versiegelung ist der Unterboden zu lockern und entstandene Volumendefizite sind durch Oberbodenauftrag zu kompensieren, so dass die natürlichen Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.

Der vorhandene Gehölzaufwuchs ist zu roden, wobei Einzelsträucher (maximal 1 Strauch je 250 m²) erhalten bleiben können. Nach dem Abbruch der versiegelten Flächen und den Gehölzrodungen ist die Fläche plan herzustellen und mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat zu begrünen und als Extensivwiese zu entwickeln. Auf den Extensivwiesenflächen ist die Anlage von Habitatelementen für Zauneidechsen bis zu einem Flächenanteil von 5 % zulässig.

7.6. Maßnahme 6 (M6): Anlage eines Zauneidechsenlebensraumes

Die mit M 6 bezeichnete Fläche ist als Zauneidechsenlebensraum anzulegen.

Dazu sind die befestigten Flächen im Bereich der Fläche M 6 abzubrechen und zu entsiegeln. Nach dem Rückbau der Versiegelung ist der Unterboden zu lockern und entstandene Volumendefizite sind durch Oberbodenauftrag zu kompensieren, so dass die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Der vorhandene Gehölzaufwuchs ist zu roden, wobei Einzelsträucher (maximal 1 Strauch je 250 m²) erhalten bleiben können. Durch die Stubbenrodungen entstandene Vertiefungen sind mit Sand oder feinem Kies aufzufüllen.

Nach dem Abbruch der versiegelten Flächen und den Gehölzrodungen ist die Fläche plan herzustellen.

Auf der Fläche sind drei U-förmige Steinriegel (mindestens 15 m²; ca. 1 m hoch) mit eingeschlossenen Sandschüttungen (Höhe mindestens 30 cm) und drei angrenzenden Totholzhaufen aus Wurzelstubben (Fläche 6 bis 8 m²; ca. 1 m hoch) anzulegen.

Im Bereich der Totholzhaufen sind die obersten 25 cm Boden abzutragen. Ebenso unter den Steinschüttungen wobei der Abtrag hier punktuell bis auf 1 m Tiefe vorzunehmen ist.

Die Steinschüttungen sind wie folgt aufzubauen: 60 % der Steine müssen eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt. Im Inneren sind gröbere Steine zu verwenden (20- 40 cm), welche mit kleineren Gesteinen zu bedecken sind (10- 20 cm).

Die Flächen außerhalb der Habitatelemente und Sträucher sind mit einer wildkräuterreichen Wiesenansaat dauerhaft als Extensivwiese herzustellen.

7.7. Maßnahme 7 (M7): Anlage von Teichen zur Regenrückhaltung

Die mit M 7 gekennzeichneten Flächen sind als naturnah ausgebildete Teiche zur Regenrückhaltung anzulegen. Dazu sind die Verdunstungs- bzw. die Verdunstungs- und Versickerungsbeckenbecken (vgl. M2) in Erdbauweise in Zonen mit verschiedenen Wassertiefen, flachen Böschungswinkeln und einer Mindesttiefe von 1,5 m herzustellen. Zur Initialbepflanzung sind im Flachwasserbereich Schilfrhizome auszubringen.

Notwendige Einrichtungen zur Bewirtschaftung sind zulässig. Weitere Nutzungen der Fläche sind unzulässig.

8. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

8.1. Maßnahme 8 (M8): Begrünung

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche in den Baugebieten MU 1 und MU 2, ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14- 16 cm) zu pflanzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen und außerhalb der Waldumwandlungsfläche stehen, sind anzurechnen.

Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeschlossen sein.

8.2. Maßnahme 9 (M9): Anlage von Anwohnergärten

Die mit M9 gekennzeichneten Flächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen. Dazu sind je angefangene 200 m² Gartenfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14- 16 cm) oder ein halb oder hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mindestens 6- 8 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 10 % der Gartenflächen mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen. Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen. Befestigte Flächen sind nur für Zugänge, Wegeführung, Feuerwehrstellplätze, Stellplätze für Abfallbehälter und Wohnterrassen zulässig. Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeschlossen sein.

8.3. Maßnahme 10 (M10): Straßenbegleitgrün

Innerhalb der mit M10 gekennzeichneten Flächen sind außerhalb von Zufahrten, Straßen- und Wegeeinmündungen, gemäß zeichnerisch festgesetzten Anzahl, Laubbäume der Art Eberesche (Sorbus aucuparia; Stammumfang mindestens 16- 18 cm, Hochstamm) in einem Pflanzabstand von 8 bis 12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Jeder Baum ist in eine offene Baumfläche (Baumscheibe) mit einer Mindestfläche von 6 m² zu pflanzen.

Die Fertigstellung der Gehölzpflanzungen muss spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Hauptbaukörper auf dem jeweiligen Baugrundstück abgeschlossen sein.

8.4. Maßnahme 11 (M11): Begrünung

Die Fläche M 11 ist intensiv mit Gehölzen zu begrünen. Dazu sind je angefangene 150 m² der mit M 10 gekennzeichneten Gemeinbedarfsfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 14- 16 cm) zu pflanzen. Weiterhin sind 15 % der Fläche M 11 mit Sträuchern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Stück je 10 m²; Höhe des Pflanzgutes 60 bis 100 cm). Abgänge sind zu ersetzen.

Vorhandene Gehölze, welche die vorbenannten Anforderungen erfüllen, sind anzurechnen.

8.5. Maßnahme 12 (M12): Heckenpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist auf der gemäßen Planzeichnung festgesetzten und mit M 12 bezeichneten Flächen auf der gesamten Länge eine mindestens 2 m hoch aufwachsende Laubgehölzhecke aus standortheimischen Sträuchern (verpflanzter Strauch, 3- 5 Triebe, Pflanzgröße 60- 100 cm) als mindestens 1-reihige Pflanzung und mit einem Abstand zwischen den Pflanzen von höchstens 1 m anzupflanzen.

8.6. Maßnahme 13 (M13): Begrünung von Dächern (§9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung (12 cm Substratschicht) zu versehen.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dacheinund aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 BauGB Abs. 1, Nr.24)

Auf den Planflächen mit sportlichen Nutzungen sind die in Tabelle 2 (vgl. Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 53a der Stadt Taucha „Schulcampus Ebertwiese": Tabelle 2) aufgeführten Lärm-Emissionskontingente LEK durch den künftigen Betrieb der Sportanlagen und des Parkplatzes der geplanten Schule einzuhalten. Der Nachweis der Einhaltung hat gemäß 18. BImSchV zu erfolgen.

Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile sind die gesetzlich geregelten Lärmpegelbereiche maßgebend. (vgl. Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 53a der Stadt Taucha „Schulcampus Ebertwiese": Anlage 5 in der Prognose „Raster Maßgeblichen Außenlärmpegel").

Die sich aus dem konkreten Vorhaben ergebenden tatsächlich erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Auf Grund der ausgewiesenen Überschreitungen der Schalltechnische Orientierungswerte (SOW) sind Lärmminderungsmaßnahmen im Lärmpegelbereich III, IV, IV erforderlich, die an den durch Richtwertüberschreitung betroffenen Fassaden der geplanten Wohnungen durch entsprechende Fassadenschalldämmung ggf. mit Zwangsbelüftungssystem realisiert werden sollen.

Die aufgeführten Normen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

10.1. Maßnahme 14 (M14): Baumerhalt

Die zeichnerisch in den Baugebieten, der Gemeinbedarfflächen und auf den Straßenverkehrsflächen zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle durch Pflanzung großkroniger Laubbäume zu ersetzen (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 – 18 cm).

Die Nachpflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach dem Ausfall des Baumes abgeschlossen sein.

10.2. Maßnahme 14 (M15): Gehölzerhalt

Die Baum- und Strauchbestände auf der mit M15 gekennzeichneten Fläche sind zu erhalten. Bei Abgang der zu erhaltenden Gehölze sind ausgefallene Bäume durch die Nachpflanzung von standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mindestens 16 - 18 cm) und ausgefallene Sträucher flächengleich durch Nachpflanzungen von standortheimischen Sträuchern (Pflanzgröße der zu pflanzenden Sträucher 60- 100 cm; Pflanzabstand 1 x 1 m) innerhalb der Flächen M15 zu ersetzen. Die Nachpflanzungen müssen spätestens 12 Monate nach dem Ausfall der Gehölze abgeschlossen sein.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

11.1. Maßnahme 15 (M16): Eingrünung der Stellplätze für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

Stellplätze für Abfallbehälter in Anwohnergärten (M 9) sind so zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln, wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht auf die Behälter von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

11.2. Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind im Plangebiet ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Einschränkend sind Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhe der tatsächlichen Geländeoberfläche.

B) Nachrichtlich Übernahme

1. Altlastenablagerung im Plangebiet

Im B-Plangebiet befinden sich die Altablagerungen „Friedrich-Ebert-/Goethestraße" (AKZ: 74100370) und die „Altablagerung Kesselhaus BBG-Taucha" (AKZ: 74100371).

2. Archäologisches Denkmal

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal (D-56600-03). So konnten laut Angaben des Landesamtes für Archäologie bei Kiesabbau auf der Graßdorfer Höhe zahlreiche Gräber der Jungbronzezeit, der jüngeren vorrömischen Eisenzeit und des Frühmittelalters geborgen werden. Dass das Plangebiet in einem archäologischen Relevanzbereich liegt, belegen weiterhin archäologische Kulturdenkmale (Historische Ortskerne (Mittelalter) und Siedlungsspuren (Bronzezeit), Befestigung (Frühmittelalter), Gräber (Jungbronzezeit), im Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Weiterhin sind Stätten des Nationalsozialismus im Umfeld des Plangebietes anzutreffen, welche ebenfalls Kulturdenkmale sind.

C) Hinweise

1. Altlastenablaagerung im Plangebiet

Im B-Plangebiet befinden sich die Altablagerungen „Friedrich-Ebert-/Goethestraße" und die „Altablagerung Kesselhaus BBG-Taucha". Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, sind zur Gewährleistung der Einhaltung abfall- und bodenschutzrechtlicher Bestimmungen, wie die geltenden Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Im Vorhabensbereich gelegene Grundwassermessstellen sind fachgerecht zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Im Grundwasser des oberen Grundwasserleiters GWL 1.4 wurde im Rahmen der Altlastenerkundung (vgl. Anlage 1) im Abstrom der Altablagerung eine deponieverursachte, nicht unerhebliche Salzfracht festgestellt, weshalb das Grundwasser am Standort nicht genutzt werden darf. Zudem sind Oberflächenwasserentwässerungsanlagen mit Versickerungseinrichtungen im Bereich der Altablagerungen nicht zulässig.

Vor Beginn von Baumaßnahmen müssen die von abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen geforderten Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. Hierbei sind zur Sicherstellung der gefahrenlosen Nutzung z.B. Aussagen zum Abtrag von Ablagerungsmaterial und/oder Bodenauftrag in bestimmter Mächtigkeit und Qualität zu treffen.

2. Hinweise zum Denkmalschutz

Das Kulturdenkmal „Sachgesamtheit Siedlung der Gemeinnützigen Wohnungs- und Baugenossenschaft in Leipzig" betrifft gemäß §2 Abs. 1 SächsDSchG die sich teilweise im Bebauungsplan liegenden Flurstücke 679/14 und 679/16. Zudem werden darüber hinaus Belange des Umgebungsschutzes dieses Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 SächsDSchG durch das Planvorhaben berührt.

In der Baugenehmigungsphase ist die Geschossigkeit der Bebauung auf den betroffenen Flurstücken zu klären.

3. Hinweise zum Archäologischen Kulturdenkmal

Für das Vorhaben besteht Genehmigungspflicht nach § 14 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG). Demnach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort archäologische Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche – müssen in bisher unbebauten und von Bautätigkeit betroffenen Arealen (d. h. unversiegelte bzw. nur oberflächlich versiegelte Gebiete außerhalb der Sand-/Kiesgrube „Graßdorfer Höhe") durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auf-tretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4. Hinweise zum Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 12.04.2023 mitgeteilt:

Aus Sicht des LfULG stehen dem Vorhaben als solchem keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen. [...]

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutz-verordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 StrlSchG / §§ 153 – 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft vom 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innen-räumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat 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.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

5. Grünordnerische Hinweise

5.1. Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde. Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

5.2. Bodenschutz

Bodenmaterial, welches bei Baumaßnahmen anfällt, ist gemäß § 7 Abs. 2 KrWG zu verwerten. Die Verwertung hat Vorrang vor der Beseitigung. Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und-ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder / und Altlasten (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück die Pflicht, diese unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

5.3. Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

5.4. Roden und Zurückschneiden von Gehölzen

Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen und Sträuchern, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

5.5. Fertigstellung der Grünflächen und Ersatzpflanzungen (§ 178 BauGB)

Die Fertigstellung der Bepflanzung der Baugrundstücke muss spätestens 12 Monate Fertigstellung der Hauptbaukörper abgeschlossen sein.

5.6. Schutzabstände

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die erforderlichen Schutzabstände zu Leitungen einzuhalten.

6. Hinweise zum Artenschutz

6.1. Artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (VAFB1):

Die Fällung der zu beseitigenden Bäume, die Rodung von Gebüschen, der Abbruch von Gebäuden und die anfängliche Baufeldfreimachung finden außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt. Falls dies in begründeten Fällen gänzlich oder in Teilen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig eine Ökologische Baubegleitung (Vermeidungsmaßnahme VAFB7) einzusetzen, welche im Vorfeld ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange prüft und allein nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten Baufreigabe erteilen kann.

6.2. Artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (VAFB2):

Die erforderlichen Fällungen von Bäumen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Insbesondere im Bereich der grünordnerisch festgesetzten Maßnahme „M 11 – Begrünung" (IB HAUFFE GBR 2023) sollten soviel als möglich der Bestandsgehölze erhalten bleiben. Ggf. sich an Baufeldrändern und nahe an Arbeitsbereichen von Baufahrzeugen und-maschinen befindliche Großbäume sind mit einem wirkungsvollen Stammschutz zu versehen. Sind Eingriffe in den Wurzelraum von Großbäumen erforderlich, dann sind wirkungsvolle Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen.

Der Erhalt der gesetzlich geschützten Höhlenbäume im Gebiet wird grundlegend bereits durch die grünordnerisch festgesetzte Maßnahme „M 14 – Baumerhalt" (IB HAUFFE GBR 2023) gesichert.

6.3. Artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (VAFB3):

Hierbei handelt es sich um eine projektimmanente Vermeidungsmaßnahme. Die eingesetzten Leuchtenkörper der Straßenbeleuchtung im künftigen Sonder- und Wohngebiet „Schulcampus Ebertswiese" müssen aufgrund der möglichen negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten u.a. Tiere die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen.

Diese sind u.a. der Einsatz von:

– sich nur gering erhitzenden Leuchtkörpern (bspw. LED wie vorgesehen),

– dichtschließenden Leuchtenkörpern, in welchen sich anfliegende Insekten nicht fangen können,

– Leuchtkörpern mit einer insektenfreundlichen Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin.

Weitere Erläuterungen zu dieser Maßnahme vgl. im Detail Kap. 5.1.3 des AFB (BIOCART, 2023).

6.4. Artenschutzrechtliche Vorgabe 4 (VAFB4)

Zur Minimierung der Störwirkungen durch Straßenlaternen sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, so dass insbesondere aus dem Wohngebiet heraus keine ungewollten Lichtabstrahlungen erfolgen. Sollte dies durch die Ausrichtung der Lampenköpfe nicht zu erreichen sein, sind Blenden anzubringen, welche die Abstrahlung verhindern.

D.11.6.5 Artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (VAFB5)

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.

6.5. Artenschutzrechtliche Vorgabe 5 (VAFB5)

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.

6.6. Artenschutzrechtliche Vorgabe 6 (VAFB6)

Zur Vermeidung einer übermäßigen Barrierewirkung innerhalb des Wohngebietes ist unter Zäunen, welche die Grundstücke trennen, ein lichter Freiraum von 12 cm Höhe zu halten. Diese horizontale Lücke gewährleistet den Durchschlupf von umherwandernden Igeln in den Hausgärten und sichert den Aufbau einer siedlungstypischen Population der Art. Die Maßnahme ist bereits in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (BÜRO FÜR STÄDTEBAU 2023b) festgesetzt.

6.7. Artenschutzrechtliche Vorgabe 7 (VAFB7)

Falls doch nachträgliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen erforderlich werden oder weitergehende unvorhergesehene Eingriffe auch während der Brutzeit der Vögel erforderlich werden, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Diese kann mögliche artenschutzfachliche Konflikte frühzeitig erkennen, so dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Außerdem kontrolliert sie die fachgerechte Umsetzung der CEF- und anderen Ausgleichsmaßnahmen.

6.8. Artenschutzrechtliche Vorgabe 8 (CEFAFB1)

Es wird vorgeschlagen, in einem Teilbereich der Maßnahmefläche M 5 (im Vorentwurf des B-Planes ca. 6.500 m² groß) einen ca. 1.500 m² großen Ersatzlebensraum für die Zauneidechsen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme herzustellen und später mit den aus dem Gebiet abgefangenen und umgesiedelten Tieren zu besetzen. Der aktuell von den wenigen Zauneidechsen genutzte Lebensraum ist geschätzt 750 m² groß und befindet sich am Rande der künftigen Maßnahmefläche M 5 (siehe Karte 2 im Anhang des AFB). Die Maßnahmefläche M 5 wird gemäß den grünordnerischen Festsetzungen (IB HAUFFE GBR 2023) als Waldumwandlungsfläche von Bäumen und Gehölzen befreit und soll als gebüschbestandener halboffener Lebensraum angelegt und extensiv gepflegt werden. Diese Festsetzung passt bereits hervorragend mit den Lebensraumansprüchen der Reptilien zusammen. Die Lage des Ersatzlebensraumes innerhalb der Maßnahmefläche M 5 sollte sich benachbart zu den aktuellen Lebensräumen der Tiere befinden.

Vorbenannte Maßnahme wurde im Bebauungsplan aufgegriffen und als Maßnahme M 6 festgesetzt.

Generell muss der zu schaffende Ersatzlebensraum bereits vor dem Einsetzen der ersten gefangenen Tiere in einem für die Tiere optimalen Zustand sein. Essenziell ist das Vorhandensein von dem im AFB im Kap.5.2.1 benannten Strukturen (im Detail vgl. BIOCART, 2023).

6.9. Artenschutzrechtliche Vorgabe 9 (CEFAFB2)

Die Zauneidechsen sollen aus dem nachgewiesenen Zauneidechsenlebensraum abgefangen und in den neu hergestellten Zauneidechsenersatzlebensraum (vgl. CEFAFB1) umgesiedelt werden. Die Fang- und Umsiedlungsperiode dauert von Anfang April bis Ende September, kann jedoch noch je nach Witterungsverlauf und abhängig von den Fangzahlen angepasst werden. Im Detail vgl. Kap. 5.2.2 des AFB (BIOCART 2023).

6.10. Artenschutzrechtliche Vorgabe 10 (AAFB1)

Im AFB wird eine externe Ausgleichsmaßnahme gefordert auf welcher Bäume und Sträucher neu angepflanzt werden. Laut Biocart (2023) kann dies „in Form von Anpflanzungen von einheimischen Bäumen und Sträuchern auf zusammenhängenden Flächen in verdichteter Form erfolgen." Eine Größenangabe zur erforderlichen Ausgleichspflanzung wird im AFB nicht vorgegeben. Wichtig ist laut Biocart (2023) „ein Ausgleich im räumlichen Zusammenhang zur realen Stützung der lokalen Populationen der betroffenen Vogelarten. Anzustreben ist dabei eine Maßnahmenumsetzung im Stadtgebiet bzw. Stadtrandbereich von Taucha (einschließlich Ortsteile), um den räumlichen Zusammenhang und die Kohärenz der Maßnahme zu gewährleisten."

Im Stadtgebiet wird eine wenigstens 1,56 ha große Neuaufforstung als zum forstrechtlichen Ausgleich der Waldumwandlung realisiert.

6.11. Artenschutzrechtliche Vorgabe 11 (AAFB2)

Die Vorgabe der Artenschutzfachbeitrages (AAFB 2), welche die Kompensation des Verlustes von 5 Baumhöhlen regelt, wird wie folgt geändert:

Müssen im Zuge der Vorhabenrealisierung Bäume mit Bruthöhlen gefällt werden, sind zum Ausgleich des Verlustes der Bruthöhlen im Plangebiet im Bereich der grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen „M 14 – Gehölzerhalt" und „M 11 – Begrünung" Nistkästen für höhlenbrütende Vögel anzubringen. Je verloren gegangene Baumhöhle sind dabei 4 Nistkästen zum Ausgleich anzubringen.

Es wird empfohlen, mardersichere Kästen anzubringen. Bei der Anbringung innerhalb des Plangebietes ist der räumliche Zusammenhang zur lokalen Population der höhlenbrütenden Vögel in hervorragender Weise gegeben.

Die Abweichung von der Vorgabe der Artenschutzfachbeitrages (AAFB 2) begründet sich darin, dass die drei bekannten Höhlenbäume im Gebiet zum Erhalt festgesetzt wurden und das zwei weitere Höhlenbäume, aufgrund einer Umgriffänderung, nicht mehr im Plangebiet liegen.

Hinweis: Bevor Bäume mit Baumhöhlen beseitigt werden, ist zu prüfen, ob es sich um geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG handelt. Ist dies der Fall sind die damit verbundenen Restriktionen zu beachten. Im Detail siehe Kap. 1.2.2 des UWB.

6.12. Artenschutzrechtliche Vorgabe 12 (AAFB3)

Infolge des Abbruchs der Garagen im Garagenkomplex an der Gneisenaustraße sowie der Gartenlauben in der Gartenanlage im Nordosten gehen schätzungsweise 5-10 Nistplätze von Gebäudebrütern wie Bachstelze, Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz u.a. verloren. Um den Verlust dieser Brutplätze auszugleichen, sind im Plangebiet an dem öffentlichen Gebäude der Grundschule (und/oder Sporthalle) insgesamt 30 Nistkästen für gebäudebrütende Vögel anzubringen.

Es wird empfohlen, Kästen für Mauersegler und Haussperlinge u.a. anzubringen. Bei frühzeitiger Planung lassen sich solche Kästen sehr gut, ästhetisch gelungen und kosteneffizient in Fassaden integrieren. Bei der Anbringung innerhalb des Plangebietes ist der räumliche Zusammenhang zur lokalen Population der gebäudebrütenden Vögel in hervorragender Weise gegeben.

Die Vorgaben des Artenschutzes leiten sich aus den Regelungen des § 44 BNatSchG ab. Es handelt sich dabei um Vorgaben, welche auch ohne Regelung im Bebauungsplan zwingend zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich sind.

7. Hinweis zu Außenbeleuchtung

Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen der Grundstücke sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und so betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (§ 41a BNatSchG).

8. Hinweise zu Erschütterungen

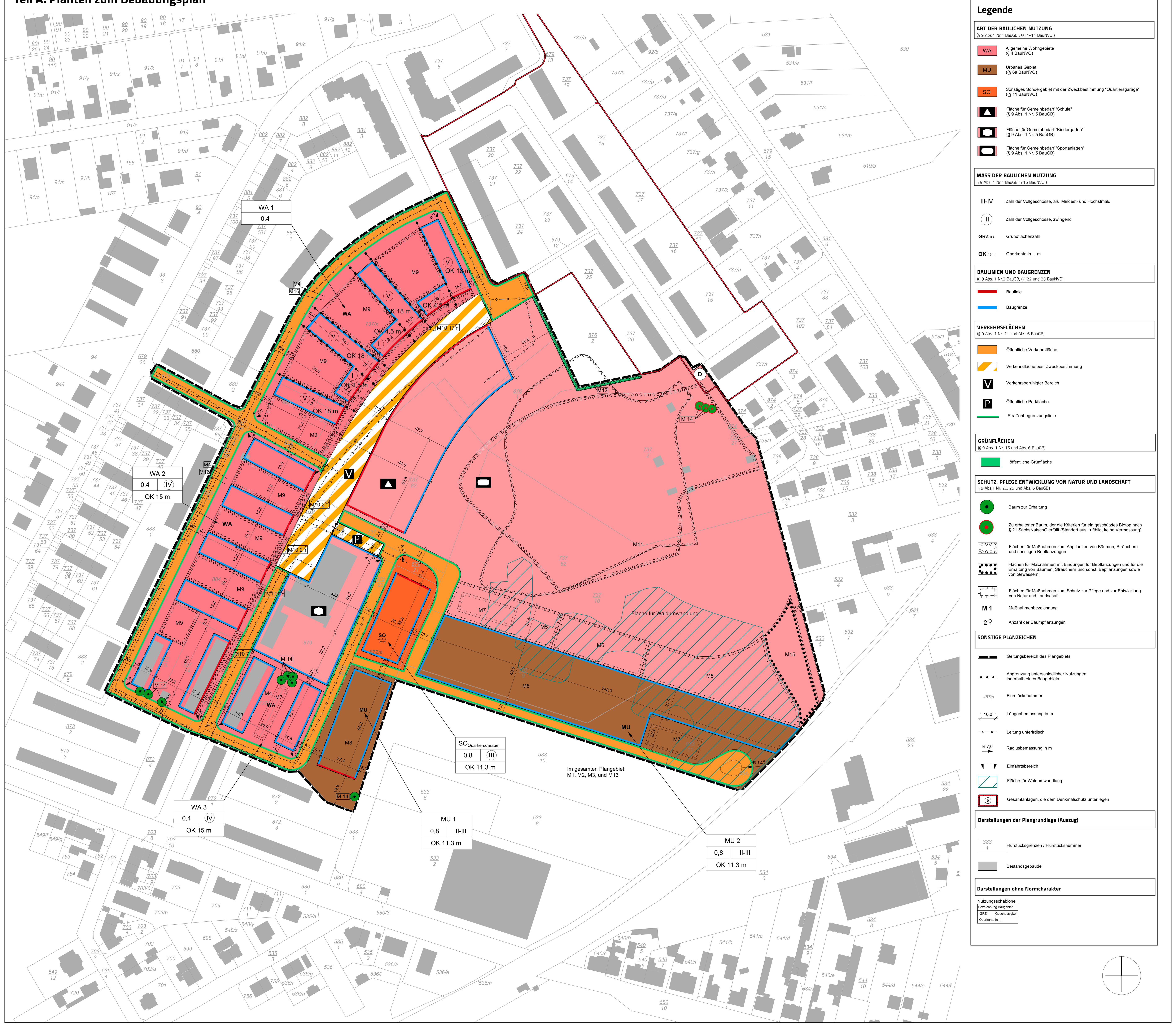
Südöstlich des Plangebietes verläuft der Schienenverkehr der Bahnstrecke Nr. 6360. Aufgrund der geringen Entfernung zur vorgenannten Schienenstrecke kann es an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu Erschütterungen kommen, welche schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 Abs. 1 BImSchG darstellen können. Aufgrund dessen sollte im weiteren Planverfahren die auf das Plangebiet durch den Schienenverkehr verursachten Erschütterungen mittels geltender Verordnungen betrachtet und bewertet werden.

Tabelle 2: Lärm-Emissionskontingente der Planflächen für Sport- und Freizeitanlagen

Teilfläche TF	Lärm-Emissionskontingent L_{EK} tagsüber (in dB(A)/m²)	Lärm-Emissionskontingent L_{EK} nachts (in dB(A)/m²)
Teilfläche TF1 (FLGK001)	57	42
Teilfläche TF2 (FLGK002)	58	43

Abbildung 3: Lärm-Emissionskontingente der Planflächen für Sport- und Freizeitanlagen (GAF: Schallimmissionsprognose, S. 7 (2024))

Teil A: Planteil zum Bebauungsplan



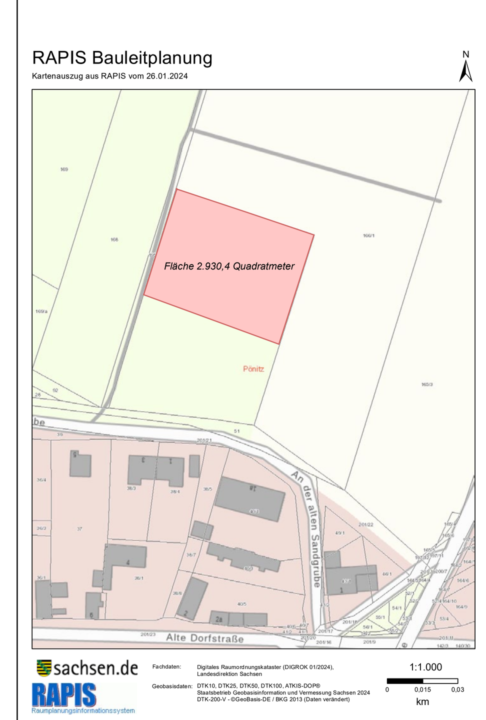


Abbildung 1: Ausgleichsmaßnahme 1 auf der Teilfläche des Flurstücks 167 in Pönitz (ohne Maßstab)

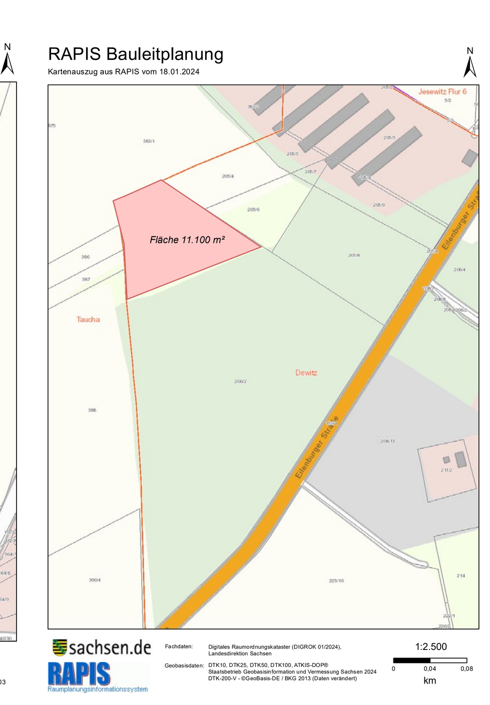


Abbildung 2: Ausgleichsmaßnahme 2 auf dem Flurstück 206/2 in Dewitz (ohne Maßstab)

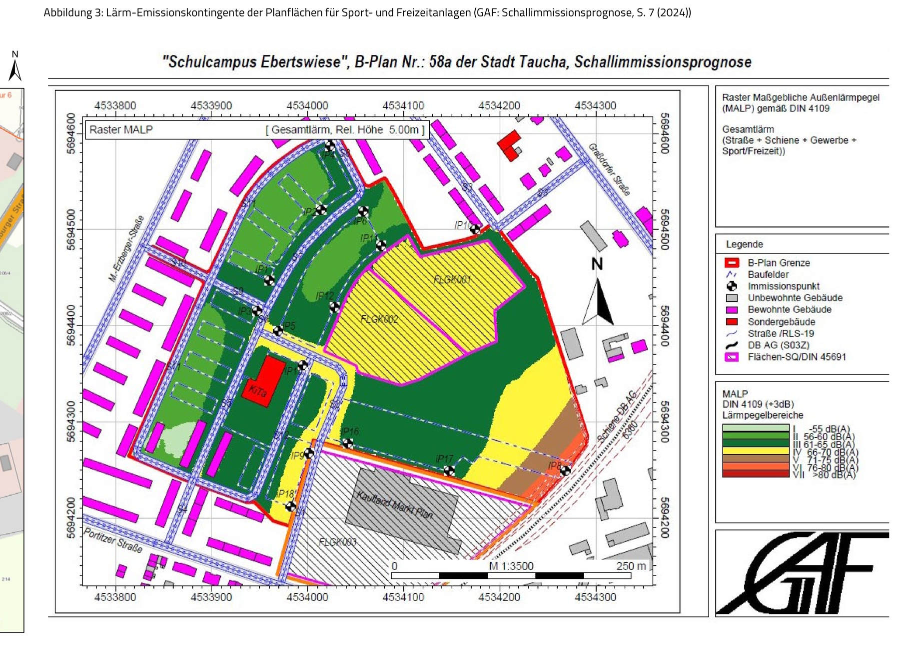
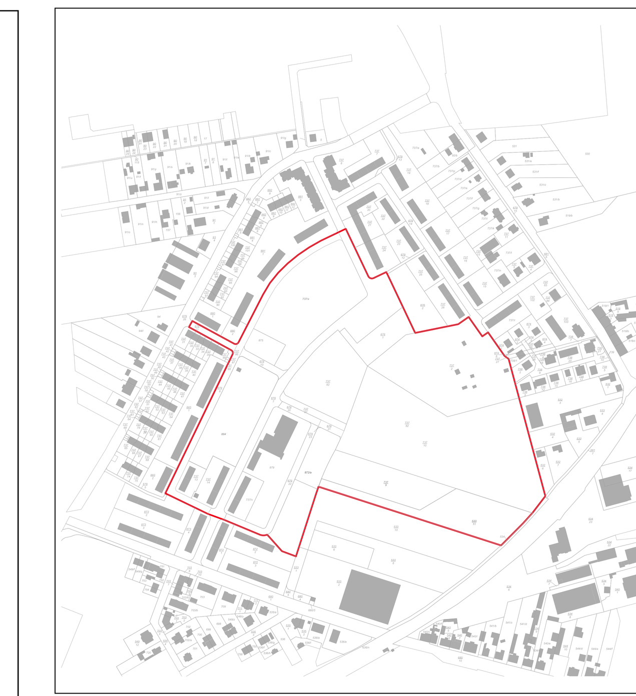


Abbildung 4: Raster Maßgeblicher Außenlärmpegel (GAF: Schallimmissionsprognose, Anlage 5 (2024))



Verfahrensvermerke

Das Bauleitverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BAuGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der PLanzeichenverortdnung (PlanzV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Taucha am 02.03.2023 mit Beschluss 2023/030 beschlossen und ist im Amtsblatt Nr. 04/2023 am 31.03.2023 öffentlich bekanntgemacht worden (§2 (1) BauGB).

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.03.2023 hat mit Anschreiben vom 13.03.2023 bis zum 14.04.2023 stattgefunden (§4 (2) BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 08.03.2023 hat in der Zeit vom 13.03.2023 bis zum 15.04.2023 stattgefunden und ist am 01.03.2023 im Amtsblatt Nr. 03/2023 ortsüblich bekanntgemacht worden (§3 (1) BauGB).

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

3. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am .... mit Beschluss 202..../BV/...... den Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand: ....), bestehend aus Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie den Entwurf der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

4. Die öffentliche Auslegung des am .... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden und ist am .... im Amtsblatt Nr. ..../202.... öffentlich bekanntgemacht worden (§3 (2) BauGB).

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom .... hat mit Anschreiben vom .... stattgefunden (§4 (2) BauGB.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

6. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung vom .... geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. 202..../BV/...... abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

7. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan (Planstand ....) bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am .... mit Beschluss 202..../BV/...... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

8. Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes 58a „Schulcampus Ebertwiese" wird hiermit erteilt.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

9. Die Satzung des Bebauungsplanes 58a „Schulcampus Ebertwiese" wird hiermit ausgefertigt.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Nr. 0.../201... vom .... öffentlich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan 58a „Schulcampus Ebertwiese" (Planstand ....) ab dem .... rechtskräftig.

Taucha, den .... Siegel .... Bürgermeister Tobias Meier

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs entspricht den Katasterangaben vom Februar 2022.

Torgau, den __.__.____
Landratsamt Nordsachsen
Vermessungsamt

Rechtliche Grundlagen

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten: Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung v. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Geltung ab 01.04.1991.

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022

Stadt Taucha
Bebauungsplan 58a
"Schulcampus Ebertswiese"

Plangrundlagen
[ALK Plan mit Stand vom 15.02.2022]

Planerstellung durch:
|u|m|s| STADTSTRATEGIEN
Leibnizstraße 15
04105 Leipzig

Planinhalt
Entwurfsfassung

Planungshoheit
Stadt Taucha
Schloßstr. 13
04425 Taucha

Maßstab	Datum
1-1000	09.04.2024