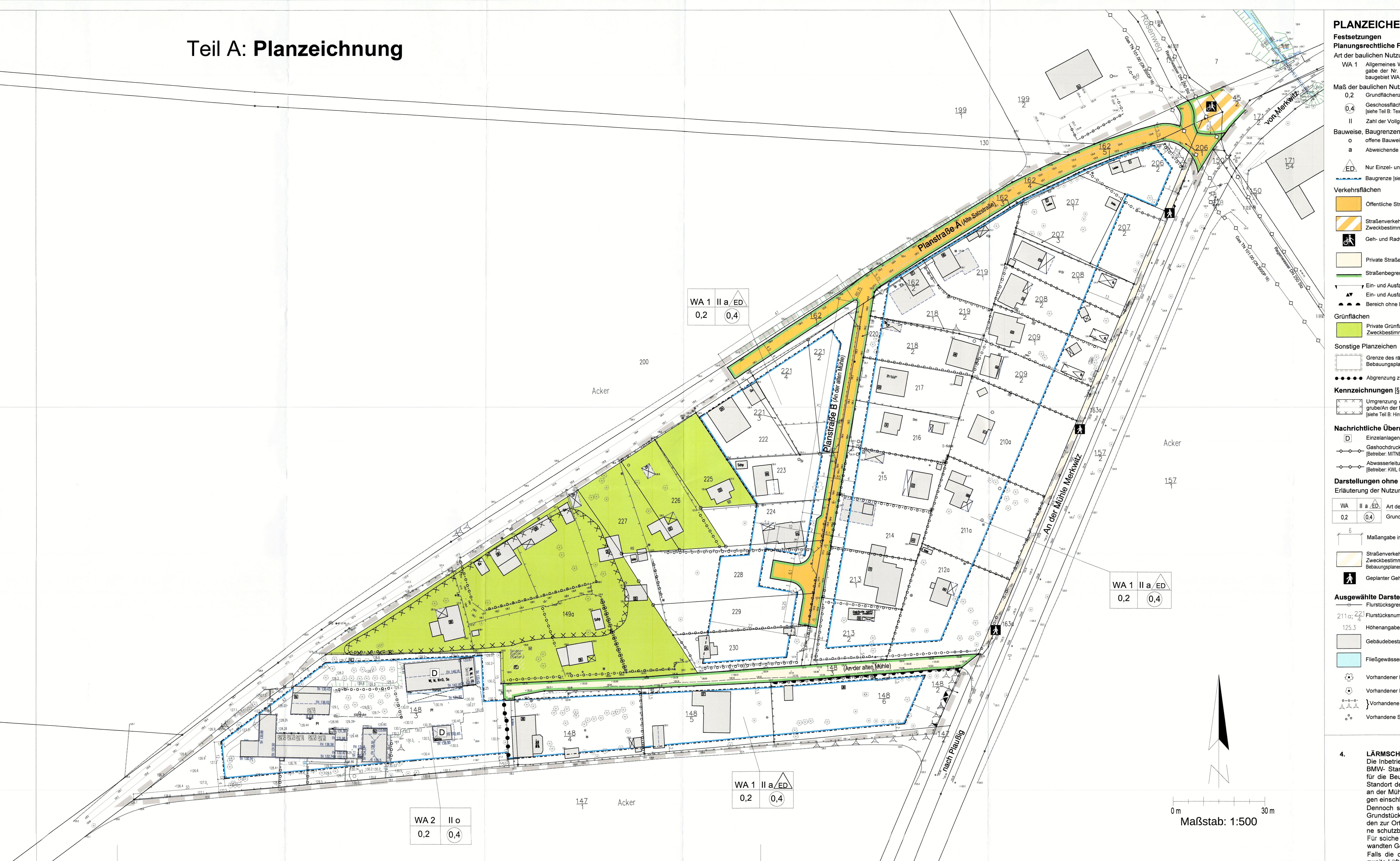


Teil A: Planzeichnung



Teil B: TEXT FESTSETZUNGEN

- [§ 9 Abs. 1, Abs. 3 sowie Abs. 4 BauGB (V.m. § 89 SächsBO)]
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** [§ 9 Abs. 1, Abs. 3 sowie Abs. 4 BauGB]
- 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 1.1.1. Innerhalb der Flurstücke Vom Teich (WA 1) sowie der Flurstücke Vom Teich (WA 2) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenanlagen und Werkstätten nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]
- 1.1.2. Einschränkungen in den Bauplätzen WA 1 und WA 2 sowie innerhalb der privaten Grünflächen vorliegenden Garten- und Weichbodenarbeiten sind allgemein zulässig, wenn diese im Wohngebäude unter Beachtung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, wobei Gebäudeverlängerungen ohne Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sowie sonstige Nutzungsänderungen nicht zulässig sind. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]
- 1.2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
- 1.2.1. Geschossfläche!
Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mit einzurechnen. [§ 20 Abs. 3 BauNVO]
- 1.3. **BAUWEISE** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Allgemeines Wohngebiet WA 1: Abweichende Bauweise, wobei nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig sind.
- 1.4. **BAUGRENZEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]
- Innerhalb der Flurstücke 207/2, 208/1, 208/2, 209/1, 209/2, 210a bis 212a ist die Überschreitung der südöstlichen Baugrenze durch Wohngebäude bis maximal 3 m aufgrund der örtlichen Gegebenheiten zulässig. Bei Anwendung der Verfahren nachgewiesen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, Ausgabe Mai 1987, Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987 für Wohngebiete eingehalten werden. [§ 20 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB]
- 1.5. **GARAGEN (AUCH CARGOTS) UND STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFAHRTEN**
Garagen (auch Cargots) und Stellplätze sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zur jeweils angrenzenden Verkehrsfläche unzulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
- 1.6. **PRIVATE GRÜNFLÄCHE** [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
- Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind abweichende Teile des Teils B: Text Nr. 2.4. festgesetzten Einfließungen als bauliche Anlagen je Grundstück zulässig:
- Kinderspielgeräte,
 - Einfahrten zu Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen mit einer Breite von in der Summe maximal 5,0 m,
 - notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 1.7.6. eingravierte Mülltonnenstellplätze,
 - nicht überdachte Fahrradstellplätze,
 - eine maximal 15 m² große nicht überdachte Pkw-Stellplatzfläche und eine Nebenanlage mit einer maximalen Grundfläche von 30,0 m² und einer Höhe bis 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
- 1.7. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMASSEN** [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB]
- 1.7.1. **Regenwasserbelebungsmaßnahmen**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. zu nutzen. Kann eine Rückhaltung oder Nutzung nicht vollständig gesichert werden bzw. erfordert grundwasserökologische Regenwasser-rückhalteanlagen Notüberläufe ist das Niederschlagswasser der öffentlichen Regenwasserleitung in der am Grundstück tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche aufzufangen. Dabei darf die Einleitungsgröße in die öffentliche Regenwasseranlage 1,1 l/s je Grundstück nicht überschreiten.
- 1.7.2. **Ausgleichsmaßnahmen**
Das auf den Bauplätzen von grundstücksbezogenen Kabelrinnen anfallende Niederschlagswasser ist wahlweise auf dem jeweiligen Bauplatz zu versickern. Die Sicherheitheit des Untergrundes ist mit hydrogeologischen Untersuchungen unter Beachtung der DIN 4261 für das häusliche Abwasser nachzuweisen. Bei nachgewiesenen ungeeigneten Bodeneigenschaften für eine Versickerung ist das häusliche Abwasser in einem abflusslosen Behälter zu sammeln und anschließend entsprechend der örtlich erlaubten Abwasserbehandlungsanlagen dem für die Behandlung und Entsorgung des Abwassers beauftragten Unternehmen zu übergeben.
- 1.7.3. **HÖHENLAGE** [§ 9 Abs. 3 V.m. Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB]
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohröffnungs über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks (Bezugsgröße), darf 0,60 m nicht überschreiten.
- 1.7.4. **HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN** [§ 9 Abs. 3 V.m. Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB]
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohröffnungs über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks (Bezugsgröße), darf 0,60 m nicht überschreiten.
- 1.7.5. **HOCHWASSER** [§ 9 Abs. 3 V.m. Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB]
- Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohröffnungs über der mittleren Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück jeweils angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks (Bezugsgröße), darf 0,60 m nicht überschreiten.
- 1.7.6. **AUSGLEICHSMASSEN**
Die Gesamtlänge der Dachrinnen, Dachrinnen und Dachflächenfenster darf maximal 2/3 der Dachlänge betragen. Dachrinnen, einschließlich Dachflächenfenster sind mindestens 1,5 m vom Ortsgang bzw. Eckgrat entfernt anzurichten.
- 1.7.7. **AUSGLEICHSMASSEN**
Die Gesamtlänge der Dachrinnen, Dachrinnen und Dachflächenfenster darf maximal 2/3 der Dachlänge betragen. Dachrinnen, einschließlich Dachflächenfenster sind mindestens 1,5 m vom Ortsgang bzw. Eckgrat entfernt anzurichten.
- 1.7.8. **EINFRIEDUNGEN**
Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken oder Holzlatzenzäune mit maximal 1,5 m inzuhalten. Im Sinne von Freileitungen dürfen die Gehölze nur eine maximale Wuchs Höhe von 4 m erreichen. In den Grundstücken bereits vorhandene Gehölze können hinsichtlich der in a) und b) geforderten Anzahl und Größe angepasst werden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zuersetzen.
- 1.7.9. **WERBEANLAGEN**
Werbeanlagen sind unzulässig. Genehmigungsfreie Werbeanlagen nach § 61 Abs. 1 Nr. 12 SächsBO können ausnahmsweise in zurückhaltender Form an der Stütze der Leitung als nicht selbstleuchtende, der Umgebung angepasste Werbeanlage zugelassen werden. Werbungen verschiedener Eigentümer sind auf einer Tafel zusammenzufassen.
- 1.7.10. **DÄCHER**
Dächer mit einer Neigung bis 20° sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 1.7.11. **MIT PERGOLEN ODER RANKERÜSTEN BEBAUTE STELLPLÄTZE SOWIE CARGOTS**
Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind abweichende Teile des Teils B: Text Nr. 2.4. festgesetzten Einfließungen in Vom Teich (WA 1) sowie der Flurstücke Vom Teich (WA 2) zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht in die Verkehrsflächen nicht möglich ist. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zuersetzen.
- 1.7.12. **FÜR DIE AUSWAHL DER GEHÖLZE**
Für die Auswahl der Gehölze wird auf den Anhang 2 'Pflanzenliste' der Bebauungsplan verweisen.
- 1.7.13. **DÄCHER**
Dächer mit einer Neigung bis 20° sind mindestens extensiv zu begrünen.
- 1.7.14. **MIT PERGOLEN ODER RANKERÜSTEN BEBAUTE STELLPLÄTZE SOWIE CARGOTS**
Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche sind abweichende Teile des Teils B: Text Nr. 2.4. festgesetzten Einfließungen in Vom Teich (WA 1) sowie der Flurstücke Vom Teich (WA 2) zu begrünen (auch mit ergänzenden Hilfsmitteln wie z.B. Rankgerüsten), dass die Einsicht in die Verkehrsflächen nicht möglich ist. Die Anpflanzungen sind bei Abgang zuersetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanZV]

Festsetzungen	
Planungssrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 und 7 BauGB]	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA 1: Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) mit Angabe der Nr. des Teilsbauplatzes, hier z.B. Teilbauplatz WA 1 (siehe Teil B: Text, Nr. 1.1.1 und 1.1.2)	§ 9 Abs. 1 V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2 Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 V.m. Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,4 [siehe Teil B: Text, Nr. 2.1.2]	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a Abweichende Bauweise [siehe Teil B: Text, Nr. 1.3]	§ 22 Abs. 4 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Offentliche Straßenverkehrsfläche	
Streifenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	
Geh- und Radweg (öffentliche)	
Private Straßenverkehrsfläche	
Strengbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrt	
Ein- und Ausfahrt	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung: Siehe Teil B: Text Nr. 1.6.	
Sonstige Planzeichnen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung zwischen Baugebieten	
Kenntzeichnungen [§ 9 Abs. 5 BauGB]	
Umrissung der Altallageung "Ehemalige Sandgrube An der Mühle" [AKZ 74102095] [siehe Teil B: Hinweise Nr. 6]	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]	
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
Gashochdruckleitung TN 101 00 (ON 300/DP 16)	
Betreiber: MITNETZ GAS GmbH - [siehe Teil B: Hinweise Nr. 1]	
Abwasserleitung Stz DN 250	
Betreiber: KWL GmbH	
Darstellungen ohne Normencharakter	
Erläuterung der Nutzungsschablone	
WA 1 II a ED Art der baulichen Nutzung Geschossigkeit Bauweise	
0,2 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)	
Maßangabe in Meter, z.B. 6 m	
Streifenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Geplanter Gehweg (öffentliche)	
Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage	
Flurstücksgrenze mit Grenzen	
Flurstücknummern, z.B. 211a bzw. 221	
Höhenangabe in m DHHN (Deutsches Hauptnetz)	
Gebäudebestand	
Fließgewässer ("Merkwitzbach")	
Vorhandener Nadelbaum	
Vorhandener Laubbaum	
Vorhandene Heckenstrukturen	
Vorhandene Spontangehölze	

4. **LÄRM SCHUTZ**
Der Gegenüberliegende und zwischenzeitlich erfolgte Werkverlagerungen des BMW-Standortes führte nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte für die Beurteilungssiegel nach DIN 18005 (Tag- und Nachtzeitraum) am Standort des Bebauungsplanes Nr. 29 „Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle“ zur Berücksichtigung aller auftretender Geräuschabstrahlungen einschließlich Vorbelastungen.
Dennoch sollte die Wohnungsgrundrisse in den östlichen überbaubaren Grünflächen der Baugebiete WA 1 gestaltet werden, dass an den zu Orientierungswertesträume (Schlaf- und Wohnräume) angeordneten schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Wohnräume) angeordnet sind. Für solche Räume empfiehlt sich die Einordnung im von der Straße abwändigen Gebäudeteil.
Falls die oben formulierten Empfehlungen nicht einzuhalten ist, sollte eine zweite Lösungsmöglichkeit für schutzbedürftige Räume an einer weniger belasteten Stelle gefunden werden. In Einzelfällen möglicherweise der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich darüber in der Nähe des Nachschutzbereiches des Flughafens Leipzig/Halle.
5. **ABWASSERENTSORGUNG**
Der Grundwasserstand des Bebauungsplanes Nr. 29 wird abwasserseitig durch die Kippgruben zur Entsorgung von Abwasser überdeckt. Die Reinigung ausgestattete Kläranlagen zum Einsatz kommen. Die Genehmigung zur Einleitung des geläufigen häuslichen Schmutzwassers in den Grundwasser ist durch den Betreiber der Entstehung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu erhalten.
Die Sicherheit des Untergrundes ist mit hydrogeologischen Untersuchungen bei Beachtung des Regelwerkes DIN 4261 (Schmutzwasser) und des Arbeitsblattes AT-VWk-A 138 (Regenwasser) nachzuweisen.
6. **ALT LASTEN**
Der im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnete Bereich der ehemaligen und mit inhomogenen Abfällen lose verdeckten Sandgrube innerhalb des Areals 149a ist im Sächsischen Raumkennatlas als Altstandort unter der Aktennummer AKZ 74 100 295 geführt und nicht als Baugrunderde gegeben.
7. **VORSORGERUND DER RADON SCHUTZ**
Der Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 16.12.2016 mitgeteilt:
Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radioaktive Verunreinigungen des Bebauungsgebiets vor. Zum Vorhaben bestehen daher keine rechtlichen Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungsschritte ist eine gezielte Radonuntersuchung zu erwarten.
Die Sicherheit des Untergrundes ist mit hydrogeologischen Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
8. **ARCHÄOLOGISCHE DENKMALSCHUTZ - BODENDEKMALPFLEGE**
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vor dem Baubeginn zu informieren. Der Baubeginn ist der Tag, an dem die Baugrubenarbeiten beginnen. Der Baubeginn ist mit dem Baubeginn der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen zu erhalten.
Die Sicherheit des Untergrundes ist mit hydrogeologischen Untersuchungen bei Beachtung des Regelwerkes DIN 4261 (Schmutzwasser) und des Arbeitsblattes AT-VWk-A 138 (Regenwasser) nachzuweisen.
9. **FEUERUNGSANLAGEN**
Im März 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO) über kleine und mittlere Feuerungsanlagen im BImSchV wesentlich geändert. Aufgrund dessen ist folgender Hinweis zu beachten:
1. BImSchV wesentlich geändert. Aufgrund dessen ist folgender Hinweis zu beachten:
2. Ausleitöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15,0 m die Oberkante von Luftungsoffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1,0 m übertragen, der Umkreisgrößte auf 40,0 m zu liegen.
Zum vorgerückten Schutz vor erhöhter Strahlenebelastung bei geplanten Neubauten, gegebenen Radonenschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.
Bauanlagen zu Radon- und Radonwirkung und Radonenschutz steht die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zur Verfügung.
E-Mail: radonberatung@slf.sachsen.de.
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

Stadt Taucha Bebauungsplan Nr. 29 "Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle"



Stadt Taucha - Bauamt

Planverfasser: Dr. Paetz und Partner GmbH
Ingenieurbüro für Stadtplanung und Städtebau
Genthiner Straße 24, 04249 Leipzig
Tel.: 0341/43240; E-Mail: paetz_gmbh@online.de
14.09.2017

Satzung über einen baulichen Bauleitplan der Stadt Taucha
Bebauungsplan Nr. 29 „Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle“, Ortsteil Merkwitz

Präambel
Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Allgemeines Wohngebiet Merkwitz an der Mühle“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, in seiner öffentlichen Sitzung am 15.09.2017 als Satzung beschlossen.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), § 89 der Sachsischen Bauordnung (SächsBO) in den geltenden Fassungen.

Die Satzung wird hiermit ausgerufen.

Taucha, den 15.09.2017

Tobias Meier
Bürgermeister



Landratsamt Landkreis Nordsachsen
Vermessungsamt
Amtesamt

Eilenburg, den 19.08.2017

Tobias Meier
Bürgermeister

