Teil A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG [entsprechend PlanzV 90]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, Abs. 3, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO, § 9 Abs. 7 BauGB]

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO), mit Angabe der Nr. des Baugebietes, hier z. B. Baugebiet WA 1 [siehe Teil B: Text, Nrn. I.1.1.1. und I.1.1.3.] — § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- MD — Dorfgebiet (gem. § 5 BauNVO) [siehe Teil B: Text, Nrn. I.1.1.2. und I.1.1.3.] — § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 — § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8 — § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II — § 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- D — Dachgeschoss ≤ Vollgeschoss

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a — Abweichende Bauweise [siehe Teil B: Text, Nr. I.1.2.] — § 22 Abs. 4 BauNVO
- ED , — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 1 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Ein-/Ausfahrtbereich für Tiefgarage
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Ver- und Entsorgung

- Trafostation
- Kläranlage

§ 9 Abs.1Nr.12,14 BauGB

Wasserflächen und Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Zeitweise wasserführender Mertwitzer Bach (Gewässer II. Ordnung, teilweise verrohrt - siehe hierzu Eintrag im Teil A: Planzeichnung)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Einzelmaßnahmen [siehe Teil B: Text, Nr.1.5.] :

- Anpflanzen von Sträuchern
- Anlegen einer Wiese
- Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [siehe Teil B: Text, Nr. I.1.8.] — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Höhenlage — § 9 Abs. 3 BauGB

- OK EG — Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden m ü. NN (Bezugsbezugspunkt WA 1) — § 9 Abs.3 i.V.m. Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Teil B: Text, Nr. I.1.4.) Nutzung: Gartennutzung ohne Bäume und hochwüchsende Sträucher — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserentsorgungsunternehmens zu belastende Fläche — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Garagen [siehe Teil B: Text, Nr. I.1.3.] — § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
- TGGa — Gemeinschaftsgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- 23°- 48° — Dachneigung
- FH — Höhe des Firstes in m über HN (Bezugsbezugspunkt WA 1)

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Geschütztes Biotop nach § 26 SächsNatSchG "Merkwitz Bachaue" Registriernummer: 9.14
- 137a — Umgrenzung archäologischer Einzeldenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- 55880-D-01 — Mittelalterliche Dorfkern
- 55880-D-02 — Mittelalterliche Dorferstlung
- Gewässerrandstreifen gemäß § 50 SächsWG [siehe Teil B: Text, Hinweise Nr. 6]

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform und -neigung
max. Höhe Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden	

- 5 — Maßangabe in Meter, z.B. 5 m
- max. Firsthöhe

IV. Ausgewählte Darstellungen der Plangrundlage

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 73 / 12 — Flurstücksnummer, z.B. 73/12
- Vorhandene Gebäude
- Böschung
- 125,73 — Höhenangabe in m über HN, z. B. 125,73 m HN

Teil B: TEXT

I. FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1, 3 und 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB]

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.2. Im Dorfgebiet sind die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. [§ 1 Abs. 6 BauNVO]

1.1.3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal fünfundfünfzig Wohnungen zulässig.

1.2. 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. [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

Dorfgebiet MD: Abweichende Bauweise, wobei Gebäude mit einer maximalen Länge von 100 m zulässig sind (Länge der gedachten Gebäudemittellinie), soweit die geometrischen Verhältnisse der zugehörigen überbaubaren Grundstücksfläche und die Bestimmungen der SächsBO das erlauben. [§ 22 Abs. 4 BauNVO]

1.3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN [§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB]

1.3.1. Neben den bereits festgesetzten Stellplätzen sind weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auf den überbauaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen von Garagen und Stellplätzen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche vorgesehen sind. Die Erdüberdeckung bei Tiefgaragen muss mindestens 1,00 m betragen.

1.3.2. Stellplätze für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge sind nicht zulässig. [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

1.4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

Die entlang der Seegeritzer Straße festgesetzte Bauverbotszone dient als Vorbehaltsfläche für den späteren Anbau eines kombinierten Rad-/Gehweges. Zwischenzeitlich zulässige Nutzung: Gartennutzung ohne Bäume und hochwachsende Sträucher.

1.5. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

1.5.1. Die festgesetzte Fläche dient dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Bauflächen verbundenen Eingriffe. Mit ihr soll die Umgebung des Merkwitzer Baches in einen naturnahen bachauenähnlichen Bereich umgestaltet werden. Dazu ist an den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern" festgesetzten Stellen ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Überdies ist eine Wiese mit Wiesenfuchsschwanz bzw. Glatthafer anzulegen. Die Wieserbereiche sind anfangs zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen.
Nähere Ausführungen zu diesen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen siehe Teil B: Text Nrn. I.1.8.2., I.1.8.4 und I.1.8.5.

1.5.2. Für die Befestigung von privaten Zufahrtswegen, Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige bzw. wasseraufnehmende Materialien bzw. Gestaltungsvarianten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Fahrstreifen, wassergebundene Decken, Ökopflaster mit einer Versickerungrate von mindestens 40 %) zu verwenden. Die Befestigung ist so auszuführen, dass das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann.

1.5.3. Das auf den Baugrundstücken von versiegelten und überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung verwendet wird, weitestgehend auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch eine Baugrunduntersuchung unter Beachtung des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005 zu erkunden.

1.6. VERBRENNUNGSVERBOT UND VERWENDUNGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB]

Die Verwendung von festen Brennstoffen zur Raumheitzung und für Prozesswärme ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

1.7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den der Seegeritzer Straße zugewandten Gebäudeseiten nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Nov. 1989 mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß R'w,res = 30 dB herzustellen. Schalleinfallsdenende Außenwand- und Dachkonstruktionen (Metalltassaden und -dächer) sind nicht zulässig.

1.7.2. Infolge der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Nachtschutzgebietes des Flughafens Leipzig-Halle ist bei der Errichtung von Wohngebäuden für ausreichenden baulichen Schallschutz, insbesondere für Schallschutzvorrichtungen für Schlafräume Sorge zu tragen. Diese haben zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens Leipzig/Halle im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind. Kann der gebotene Schallschutz nur dadurch erreicht werden, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden müssen, ist mit dem dadurch erforderlichen Einbau von Belüftungseinrichtungen für diese Schlafräume ein Innenpegel von ≤ 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten.

1.8. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

1.8.1. An den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Bäumen" festgesetzten Stellen ist ein klein- bis mittelkroniger einheimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (mit Ballen, zweimal verpflanzt, Stammumfang 8 cm bis 10 cm) zu pflanzen. Die am Pflanzort unversiegelte Fläche (Baumscheibe) muss mindestens 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume sind anzupfählen. Eine Veränderung der festgesetzten Baumstandorte bis max. 5 m bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 1 der Pflanzliste.

1.8.2. Entsprechend den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern" festgesetzten Stellen ist als Abgrenzung zur Aue des Merkwitzer Baches ein einheimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die einreihige Strauchpflanzung ist als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Eine Veränderung der festgesetzten Gehölzstandorte bei Wahrung der festgesetzten Gehölzanzahl ist zulässig. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 2 der Pflanzliste.

1.8.3. Entsprechend den im Teil A: Planzeichnung mit dem Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern" festgesetzten Stellen ist an der Grenze zum Flurstück 19/1 eine Heckenanpflanzung aus kleinbleibenden Sträuchern in dreireihiger, versetzter Pflanzung vorzunehmen. Die Heckenpflanzung ist als freiwachsende (nicht beschnittene) Anpflanzung anzulegen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 3 der Pflanzliste.

1.8.4. Die Umgebung des Merkwitzer Baches ist in einem naturnahen bachauenähnlichen Bereich umzugestalten. Das dazu notwendige Zurückdrängen der bestehenden nitrophilen Hochstauden (Brennnessel, Beifuß u.a.) erfordert eine mehrmalige Mahd pro Jahr. Ein mindestens 10 m breiter Streifen, angrenzend an die Bachoberkante ist mit einer Gräsereinsaat entsprechend einer Wiesenfuchsschwanz- bzw. Glatthaferwiese zu versehen und anfangs zwei- bis dreimal im Jahr zu mähen.

1.8.5. Die noch nicht mit Hecken bestandenen Bereiche an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind mit einer dreireihigen Heckenpflanzung zu ergänzen. Gehölze und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 4 der Pflanzliste.

1.8.6. Mindestens 60 % der nicht Überbauten Grundstücksflächen sind zur Verbesserung der ökologischen Verhältnisse als Vegetationsflächen anzulegen und zu erhalten. Ein Drittel dieser Flächen ist mit Sträuchern und Bäumen aus den Pflanzlisten zu bepflanzen. Es können auch Obstgehölze angepflanzt werden. Ziergehölze dürfen einen Anteil von 30 % der Anpflanzungen nicht überschreiten.

1.8.7. An fensterlosen Hauswänden und Mauern ab 10 m² Flächengröße ist eine Fassadenbegrünung zu pflanzen. Je laufende 1,5 m ist ein Kletterer vorzusehen. Pflanzen und Pflanzqualitäten entsprechend Artenliste 5 der Pflanzliste.

1.8.8. Müllbehälter sind im Grundstück mit aus den Artenlisten der Pflanzliste ausgewählten Gehölzen zu umgrünen.

Pflanzliste (zu pflanzende Arten)

Artenliste 1: Kleinbleibende Bäume für den Straßenraum			
Standortgerechte Arten		Höhe (m)	Breite (m)
Feldahorn	Acer campestre	10 - 15	6 - 8
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna	bis 10	6
Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata	4 - 6	3
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	10 - 15	6 - 8
Weitere mögliche Arten			
Echte Mehlbeere	Sorbus aria	8 - 15	6 - 8
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	10 - 12	6
Zierkirschen (kleinbleibend und sehr dekorativ)			
Kugel-Ahorn	Acer platanoides „Globosum"	5 - 6	3 - 4
Robinie	Crataegus l. „Paul"	4 - 6	3

Artenliste 2: Mittelgroße bis große Sträucher zur Abgrenzung gegen die Seegeritzer Straße und gegen die Bachaue			
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 4	3
Hirsenuß	Corylus avellana	4 - 6	3
Liguster	Ligustrum vulgare	3 - 5	3
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	5 - 6	2 - 3
Berberitze	Rosa corymbifera	5 - 10	3
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3

Artenliste 3: Kleine Sträucher für die Heckenanpflanzung an der Grenze zum Grundstück 19/1			
Hartriegel	Cornus sanguinea	3 - 4	3
Besenginster	Cytisus scoparius	2 - 3	2 - 3
einheim. Wildrosenarten	Rosa sep.	bis 3	3
Brombeere	Rubus fruticosus	bis 2	1,5
Himbeere	Rubus idaeus	bis 2	1,5
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3

Artenliste 4: Arten für die Heckenanpflanzung an der Nordwestgrenze			
Feldahorn	Transpalis alnus	4 - 6	3
Kreuzdorn, Johannisbeere	Ribes nigrum	bis 2	1,5
Brombeere	Rubus caesius	ca. 1	
Öhrchenweide	Salix aurita	bis 2	3
Grauweide	Salix cinerea	3 - 5	3
Purpurweide	Salix purpurea	bis 3	3
Mandelweide	Salix triandra	6 - 8	3 - 4
Roter Holunder	Sambucus racemosa	3 - 4	3
Wasserschneeball	Viburnum opulus	3 - 6	3 - 5

Artenliste 5: Kletterpflanzen zur Begrünung von Außenwänden, Mauern und Zäunen	
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Klettergarten	

Hinweis: Bei Anpflanzungen von Großgrün in der Nähe von Kabeltrassen der envia Verbindnetz GmbH ist zu diesen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

1.9. HÖHENLAGE

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über dem Höhenniveau der nächstliegenden Begrenzungslinie der für das Baugrundstück jeweils zugehörigen Verkehrsfläche (Bezugspunkt) darf in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 sowie MD 1,0 m nicht überschreiten. [§ 9 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 Nrn.1 u. 2 BauGB]

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

2.1. HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1.1. Höhe der Traufe in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 sowie MD (gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut) über der Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, maximal 7,0 m.

2.1.2. Die Höhe der Firstes über der Oberfläche des Dachgeschossfußbodens darf in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 sowie MD 6,0 m nicht überschreiten.

2.1.3. Abweichungen von den festgesetzten Höhen können als Ausnahme von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Taucha zugelassen werden.

2.2. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

2.2.1. DACH

Mit Ausnahme von Anbauten und baulichen Nebenanlagen sind ausschließlich die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Dachformen zulässig. Bis zu 20 % der Dachflächen von Hauptgebäuden können als Flachdächer ausgeführt werden. Die Errichtung von Dachgauben und Zwerchhäusern ist zulässig.

2.2.2 FENSTER UND AUSSENTÜREN

Fenster und Glasaußentüren mit einer Glasfläche von mehr als 1,20 m² sind durch Sprossen zu unterteilen. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen von Ladenlokalen und Einzelhandelsgeschäften.

2.3. BAULICHE NEBENANLAGEN

2.3.1. EINFRIEDUNGEN

Als Grundstückseinfriedung sind nur Hecken oder Holzzäune mit einer Höhe von 1,2 m zulässig.

2.3.2. SICHTSCHUTZ

Als Sichtschutz dürfen zwischen Terrassen und anderen Sitzplätzen Pergolen und Sichtschutzwände als Holzkonstruktion mit einer maximalen Länge von 4,0 m und einer Höhe von höchstens 1,8 m errichtet werden. Der Sichtschutz ist von der Weg- bzw. Straßengrenze mindestens 1,0 m abzurücken.

2.3.3. ABSTELLRÄUME, GERÄTESCHUPPEN, GARTENHÄUSCHEN UND WINTERGÄRTEN

Abstellräume in Verbindung mit Garagen oder den Hauptgebäuden sowie Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig. Eigenständige Gerätescheppen oder Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 6,0 m² zulässig.

II. HINWEISE

1. SCHUTZ ARCHÄOLOGISCHER FUNDE

Das Plangebiet befindet sich in einem hochrangigen archäologischen Relevanzbereich. Zur Sicherung eventuell frei gelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs-, Abbruch- und Bauarbeiten muss im von Baulätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung (Grabung 1) durchgeführt werden. Das betrifft auch Einzelbaugesuche. Auftretende Befunde u. Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Die Kosten für die Grabung 1 (Baggerensatz) sind gemäß § 14 Abs. 3 SächsDSchG vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Der Termin für die Grabung 1 ist mit dem Landesamt für Archäologie mindestens drei Wochen vorher zu vereinbaren. Als Ergebnis der Grabung 1 können sich weitere archäologische Untersuchungen (Grabung 2) ergeben. Deren Zeitrahmen ist in einer zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung festzulegen.

Die Voruntersuchung besteht im Abtrag der oberen Kultur-/Bodenschichten bis auf das archäologisch relevante Niveau mit einem sauber arbeitenden Großgerät (Hydraulikbagger mit breiten, geschlossenen Löschgschöpel) nach Maßgabe des anwesenden Facharchäologen.

Unabhängig von dieser Voruntersuchung können bei weiteren Erdarbeiten trotzdem archäologische und bauarchäologische Funde freigelegt werden. Zu deren Sicherung sind deshalb folgende Bedingungen einzuhalten:

Archäologische Funde sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern (siehe hierzu auch § 20 SächsDSchG).

Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zur Baustelle und jede mögliche Unterstützung zu gewährleisten. Die beauftragten Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Wenn Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Landesamt für Archäologie mindestens vier Wochen vorher durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten. Die Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

2. MUNITIONSFUNDE

Das Plangebiet ist nicht als munitionsverseucht bekannt. Ein Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund für nicht erforderlich gehalten. Das Auffinden einzelner Munitionsfunde ist aber bei Erdarbeiten nicht ausgeschlossen. Deshalb ist bei jeglichen Munitionsfunden die Polizeidirektion Zentrale Dienste - Kampfmittelbeseitigungsdienst - in Dresden, Tel. 0351 8501450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.

3. LÄRMSCHUTZ

3.1. Zum Schutz vor Lärmimmissionen infolge des Verkehrs auf der Seegeritzer Straße sind folgende Hinweise zu beachten:
- Die Wohnungsgrundrisse in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sollten so gestaltet werden, dass an den zur Seegeritzer Straße gerichteten Fassaden keine schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Wohnräume) angeordnet sind.
- Falls die oben formulierte Empfehlung nicht einzuhalten ist, sollte eine zweite Lüftungsmöglichkeit für die schutzbedürftigen Räume an einer weniger von Lärmimmissionen belasteten Fassade in Erwägung gezogen werden.

3.2. Gemäß Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben: Ausbau des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle, Start-Landebahn Süd mit Vorfeld des Regierungspräsidiums Leipzig vom 04.11.2004, zuletzt geändert durch Änderungsplanfeststellungsbeschluss vom 17.07.2009 (7. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 04.11.2004, Az: 32-6513.20-10/27) haben die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Wohngebäude bzw. Wohnungen sowie Grundstücke, die am 22.11.2003 bebaubar waren, Anspruch auf bauliche Schallschutzmaßnahmen gegen die Flughafen Leipzig/Halle GmbH (FLHG) nach Maßgabe der bisherigen Regelungen, die das Bundesverwaltungsgericht überprüft und in seinen Entscheidungen bestätigt hatte. Die Ansprüche müssen bis spätestens 31.12.2012 geltend gemacht werden.
Hierzu hat die FLHG hat auf Antrag des Eigentümers für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen Sorge zu tragen. Diese haben zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von den beiden Start- und Landebahnen des Flughafens im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB(A) und mehr ausgeschlossen sind. Für jedes Wohngebäude ist die gemäß der Dosis-Wirkungs-Beziehung des DLR erforderliche Pegeldifferenz gemäß Anlage 7 des Planfeststellungsbeschlusses vom 04.11.2004 zu ermitteln.
Ist der gebotene Schallschutz nur dadurch zu bewirken, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden müssen, hat die FLHG auf Antrag des Eigentümers eines derartigen im Nachtschutzgebiet gelegenen Grundstücks für Belüftungseinrichtungen an diesen Schlafräumen Sorge zu tragen und sicherzustellen, dass bei geschlossenen Fenstern eine Mindestpegeldifferenz außen/innen von 25 dB(A) gewährleistet ist.

4. VERMINDERUNG DER LUFTSCHADSTOFFBELASTUNG

Zur Verminderung von Luftschadstoffbelastung ist folgender Hinweis zu beachten:
- Bei nicht genehmigungsbedürftigen Feuerungsanlagen sollte vorwiegend auf Heizöl EL (schwefelarm, 0,2 % Schwefel) oder Erdgas H orientiert werden.

5. GEOLOGIE

Entsprechend der regionalgeologischen Situation sind im Plangebiet saalekaltzeitliche glazifluviatile Sande und Kiese verbreitet, die örtlich von Geschiebelehm/-mergeln mit eingelagerten Sandhorizonten überlagert werden. Der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in der holozänen Aue eines Nebentals des „Hasengrabens". Dort können die vorgenannten Böden von holozänen Auelehmen überlagert werden.
Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird prinzipiell die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen (siehe hierzu auch Teil B: Text Nr. I.1.5.3.).

6. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang des am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Merkwitzer Baches unterliegen den Bestimmungen des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG). Die Erfordernisse zur Erhaltung und zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers sowie des Hochwasserschutzes und des Schutzes vor diffusen Stoffeintrag nach § 50 Abs. 3 SächsWG sind zu beachten.
Danach sind u.a. der direkte Verbau des Gewässerprofils, das Anlegen von Stegen und Beeten sowie Kompostablagerungen verboten. Die Gewässerrandstreifen sind darüber hinaus von jeglichen Einfriedungen wie Zäunen, Hecken u.ä. freizuhalten. Einfriedungen sind an den äußeren landseitigen Grenzen der im Bebauungsplan als von der Bebauung freizuhaltende Flächen nachrichtlich übernommenen Gewässerrandstreifen zulässig.

7. GEBÄUDEGESTALTUNG

Im Interesse der Ortsbildpflege sollten die Neubauten mit naturroten Dachziegeln und die Fassaden in regional typischen Erdfarbtönen (außer weiß) behandelt werden.

8. ARTENSCHUTZ

Als wichtigen Beitrag zum Artenschutz wird das Aufstellen bzw. Anbringen von Nistihilfen für Vögel an den Gebäuden und/oder Bäumen empfohlen.

9. ALTLASTEN

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind nach vorliegendem Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALK 5.42) erfasst. Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Während der weiteren Planungsarbeit ggf. zur Kenntnis kommende Sachverhalte (z.B. Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden), die auf schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten i.S. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG hinweisen, sollen i.S. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB dokumentiert werden. Die nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständige Behörde ist nach § 10 Abs. 2 SächsABG davon in Kenntnis zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in seiner Sitzung am 08.10.2009 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Taucha, den 09.10.2009

Bürgermeister (Siegel)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von den Änderungen / Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und gleichzeitig von der öffentlichen Auslegung der Änderungsunterlagen unterrichtet worden. (§ 4 Abs. 2 § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)

Taucha, den 02.11.2009

Bürgermeister (Siegel)

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Taucha hat in der Sitzung am 08.10.2009 dem Entwurf des geänderten Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich im Tauchaer Stadtanzeiger vom 02.11.2009 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Bedenken und Anregung während der Auslegungsfrist hingewiesen worden. Der Änderungsentwurf und die Begründung des Bebauungsplanes haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 11.11.2009 bis 14.12.2009 öffentlich ausgelegen.

Taucha, den 04.12.2009

Bürgermeister (Siegel)

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die 3. vereinfachte Änderung / Ergänzung des geänderten Bebauungsplanes nach Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 10.06.2010 als Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. (§ 3 Abs. 2 § 10 Abs. 1 BauGB)

Taucha, den 10.06.2010

Bürgermeister (Siegel)

Ausfertigung
Der Stadtrat der Stadt Taucha hat die 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung beschlossen. Die Rechtsgrundlagen hierfür sind §