TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
maximale Gebäudehöhe	—

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 bis WA 6
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
   - 0,35 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)
   - GF Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - GHmax = 13.00 m maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - ED nur Einfamilienhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - P Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
   - Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
   - Fläche für Versorgungsanlagen
     Zweckbestimmung: "Pumpstation"
6. Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - R Regenrückhaltebecken
7. Sonstige Planzeichen
   - L1 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche, z. B L1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - GFL Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Hinweis auf Gebäudeseiten, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor gebietsuntypischem Außenlärm am Gebäude zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO)
   - SD/WD/ZD Satteldach / Walmdach / Zeltdach
9. Bestandsangaben
   - vorhandene Bebauung - Beispiel -
   - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
10. Informative Plandarstellung
    - 3.00 Vermaßung in Meter - Beispiel -
    - geplante Grundstücksgrenzen / Parzellierung

Hergestellt auf der am 29.06.2012 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzener Str. 22, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lage- und Höhenplan).

Stand: 13.03.2014/08.05.2014.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA** (Baugebiete WA 1 bis WA 6)
§ 4 BauNVO

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO]. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen] sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO]

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 6 auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 13,00 m bagrenzt und ist das Maß zwischen Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH)und dem Schnittpunkt Oberkante First.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante der Rohdecke des Erdgeschosses (EFH) und ist das Maß der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Die EFH darf für das Hauptgebäude max. 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen. Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Carports und Garagen.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Dabei sind nur Einfamilienhäuser zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind sowohl innerhalb wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die GRZ von 0,35 dadurch nicht überschritten wird. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Klein/Verteilung und in Nebenanlagen im Sinne der Versorgung und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baugebieten WA 1 bis WA 6 ist je Wohngebäude nur 1 WE zulässig.

6. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Gemäß Planeintrag sind im westlichen Teil des Baugebietes WA 3 zwei Einfahrtsbereiche mit einer Breite von jeweils 7,00 m festgesetzt. In den übrigen Bereichen entlang der Wurzner Straße sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. aus den neu geplanten Grundstücken unzulässig. Die Grundstücke dürfen nur jeweils eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Diese darf nicht breiter als 5,50 m sein.

7. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Regenrückhaltebecken ist als gedichtetes Erdbecken herzustellen. Die gesamte Anlage (Regenrückhaltebecken und Helsenteige) ist umfassend einzugrünen und mit einer standortgerechten, heimischen Laubhecke zu bepflanzen. Dabei sind ausschließlich Heckenpflanzen zu verwenden, welche ein geringes Wurzelwerk entwickeln.

Die Zufahrt bzw. der Zugang ist mit einem Tor zu versehen. In der südöstlichen Ecke dieser festgesetzten Fläche ist die Zuwegung zur Anlage vorzusehen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht anders Vorschriften entgegenstehen - vorwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das gemäß Planeintrag innerhalb des Baugebietes WA 2 festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht GFL umfasst die Befugnis der Anlieger (und deren Besucher) der in der Grundbuchabteilung Spitze des Geltungsbereiches gelegenen Wohnbebauung die ausgewiesene Fläche als Grundstückszufahrt und Grundstückszugang zu nutzen sowie die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier die notwendigen Leitungen zu erhalten, zu verlegen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Leitungsrechte L1 und L2 umfassen die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier die notwendigen Leitungen zu erhalten, zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

10. Verkehrsnagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entsprechend der vorliegenden Schallimmissionsprognose „Bebauungsplan Nr. 41, „Wohnbebauung Wurzener Straße" in Taucha" (Projekt-Nr.: 2012_076) der GAF - Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesstechnik mbH vom 08.11.2012 sind innerhalb des Baugebietes WA 3 Ferner der Schallschutzklasse SSK III vorzusehen (ggf. mit Zwangsbelüftungssystem bei Schlafräumen der Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer).

Räume mit Schlafräumen sind innerhalb der o. g. Baugebiete lärmabgewandt von der Wurzner Straße anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

11. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die gemäß Planeintrag festgesetzten 1,00 m breiten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

12. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche / Parzelle ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum hochstämmig mit einer Stammhöhe von 1m bis 1,5m und unterstützt Aufabzug zu pflanzen und zu erhalten.

Die technische Regenrückhaltebecken ist durch die Anpflanzung einer mindestens 1,50 m breiten und maximal 2,50 m hohen standortgerechten Laubhecke einzugrünen. Es sind ausschließlich Heckenpflanzen zu verwenden, welche ein geringes Wurzelwerk entwickeln.

Westlich des Parkplatzes ist auf einer Breite von 4,50 m und einer Länge von 11,00 m eine Laubhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

Bei Geländeveränderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Baugebietes **WA 3** sind nur Satteldächer, Walmdächer und/oder Zeltdächer zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Baugebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6) wird keine Festsetzung zur Dachform getroffen.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Glasfläche von max. 1,00 m x 1,40 m je Fenster zulässig. Dachflächenfenster müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang bzw. Nachbargrundstücke einhalten.

Schleppdachgauben sind ebenfalls zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20°betragen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen.

Die Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidungen, Fachwerkausmauerungen oder sonstige ortstypisches Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststoffflächen ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind nicht abgetönte (= keine reinen Farben) oder glänzende (reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Öfarben unzulässig.

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind an den südseitigen Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten zulässig. Dabei sind keine verspiegelten Glasscheiben zu verwenden.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Fassade zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie die Fassade anzubringen.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz / Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen aus geschlossenen Nadelholzhecken sind unzulässig (s. auch Pkt. I.12).

Entlang des im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechtes L2 und des festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechtes GFL ist die Errichtung massiver Einfriedungen, wie z.B. die einer Mauer, unzulässig.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen.

Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

5. Gestaltung der Aufbewahrungsplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so als zu planen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Denkmalschutz

Für das Vorhaben besteht Genehmigungspflicht nach § 14 SDSchG aufgrund der archäologischen Relevanz des Gebiets.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen in von Baustellgbet betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr weist im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der Landkreis und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Zum Abschluss einer Vereinbarung ist der Antrag beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe erforderlich.

Das LRA Nordsachsen ist gem. § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für das Vorhaben zuständige Genehmigungsbehörde. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LRA Nordsachsen zu stellen.

Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Anrohre zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt" der Lichtverlockung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie z. B. ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gem. § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt werden (§ 7 Abs. 1 SächsABG).

Bei sich im Rahmen der Bauausführung und Bauabnahme ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen (gem. § 2 Nr. 2 BBodSchG) oder Altablagerungen (gem. § 2 Nr. 5 BBodSchG i. V. m. § 26 SächsABG), z. B. erfassbare Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Bauherrn und Unternehmer der Anzeigepflicht gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG/die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon ausgehenden schädlichen Boden-veränderung zu ergreifen.

Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i. V. m. § 10 Abs. 2 SächsABG i. d. F. vom 01.07.1999 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Altöle

Bei den Baumaßnahmen anfallende Altöle (Bodenaushub usw.) sind in einer Linie nach § 4 Abs.1 Satz 2a des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist.

Die Pflicht zur Verwertung von Altölen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW/AbfG).

Entsprechend § 5 Abs.2 KrW-/AbfG besteht eine Pflicht zur (stofflichen) Verwertung von Bodenaushub. Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen bzw. einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.

Nicht selbst verwertbarer Bodenaushub ist anderweitig gemäß § 6 KrW-/AbfG einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Kontaminierte (schadstoffhaltige) Altöle und Materialien sind getrennt von den anderen Altölen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuscheiden und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit entsprechend den Bestimmungen nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf der dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen. Die Entsorgungsnachweise Altöle sind von dem Anlieferr auf dem direkten Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Altlasten

Der in den vorliegenden Unterlagen des Vorhabens liegende Bereich ist nach dem im Landratsamt Nordsachsen vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster erfasst.

Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i. S. des § 9 Abs. 1 V. m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor.

Geologie

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundsichtverhältnisse wird für geplante Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung von standortkonkreten Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollten tiefbel Bohrungen abgeteuft werden, ist die geltende Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 und 2 der Bergverordnung (VO) Geologie gemäß §§ 3 i. geltenden gesetz bgl. Sächsischen Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 zu beachten. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser müssen die Versickerungsfähigkeit und die mögliche Grundwasserflurabstand zu erkunden und die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes standortkonnkret durch Versickerungsversuche nachzuweisen.

Archäologie

Die „archäologische Relevanz des Vorhabens durch archäologische Kulturdenkmale im Umfeld des Vorhabengebietes" sind belegt. Deshalb müssen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das Landesamt für Archäologie im von Baustellgbet betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden, die ca. 2 Monate in Anspruch nehmen. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr weist im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der Landkreis und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie Sachsen abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten. Zum Abschluss einer Vereinbarung ist die Anzeige beurteilungsfähiger Unterlagen über bereits erfolgte Bodeneingriffe erforderlich.

Munitionsfunde

Bei jeglichen Kampfmittel-/Munitionsfunden oder anderen Gegenständen militärischer Herkunft ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - Tel. 03501/803-450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 04066 Leipzig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Verursacher zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Es besteht auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlage der Kabel. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich zu stellen an:

Servicecenter Martkleeberg
Friedrich-Ebert-Straße 29
04416 Markkleeberg
Tel.: (0341) 123-0755 Fax (0341) 120-7557
E-Mail: Soeren.Rother@envaM.de

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Natürliche Radioaktivität

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4
08301 Bad Schlema
Telefon/Fax: (03772) 24214
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Straßenverkehr

Sollten Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen erforderlich werden, ist eine Anordnung zur Verkehrsregelung durch die Straßenverkehrsbehörde gem. § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. **mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten**, schriftlich unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, Absatzmonogram zur Verkehrsregelung mit der zuständigen Straßenmeisterei abzustimmen und die Anordnung einzuholen. Die Arbeitsstellen absichern und so kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

Für die Anlage der Zufahrten und den Gehweghau ist zuvor mit dem Träger der Straßenbaulast eine Planung frühzeitig vorzunehmen.

Brandschutz

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch Gerätefahrt) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Mai 2011, einschließ des Anhang H zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass die Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überhöht) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Feuerungsanlagen

Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Ableitbedingungen der Abgase (§ 19 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landesamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, als zuständige Behörde.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einem Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs.1 S.1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs.1 S.2 WHG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat gemäß § 13 BauGB am 13.03.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wurzener Straße" beschlossen (Beschluss Nr. 2014/010). Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses erfolgte im Tauchaer Stadtanzeiger am 01.04.2014.

Taucha, den 02.04.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Abs.2 Satz 2 BauGB wurde im Tauchaer Stadtanzeiger am 01.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 09.04.2014 bis zum 07.05.2014.

Taucha, den 08.05.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 19.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 25.04.2014 aufgefordert worden.

Taucha, den 24.04.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 13.03.2014 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wurzener Straße", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 2014/010).

Taucha, den 25.03.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 09.04.2014 bis einschließlich 07.05.2014 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.04.2014 im Tauchaer Stadtanzeiger. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden.

Taucha, den 08.05.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

6. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes fristgemäß vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Taucha geprüft und entsprechend dem Abwägungsbeschluss am 08.05.2014 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

Taucha, den 09.05.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

7. Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom 11.05.2013

Torgau, den 21.05.2014
Landratsamt Nordsachsen
Vermessungsamt
Amtsleiter

8. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 08.05.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wurzener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. 2014/033) sowie die Begründung gebilligt.

Taucha, den 09.05.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

9. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Taucha, den 09.05.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

10. Der geänderte Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Tauchaer Stadtanzeiger am 01.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung ist am 01.06.2014 in Kraft getreten.

Taucha, den 02.06.2014
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

11. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Wohnbebauung Wurzener Straße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Taucha, den 03.06.2015
Dr. Holger Schirmbeck
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBo)
in der Fassung vom 28. Mai 2004 (GVBl.Nr.8 vom 25. Juni 2004 S. 200)
GI.-Nr.2130-3
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04