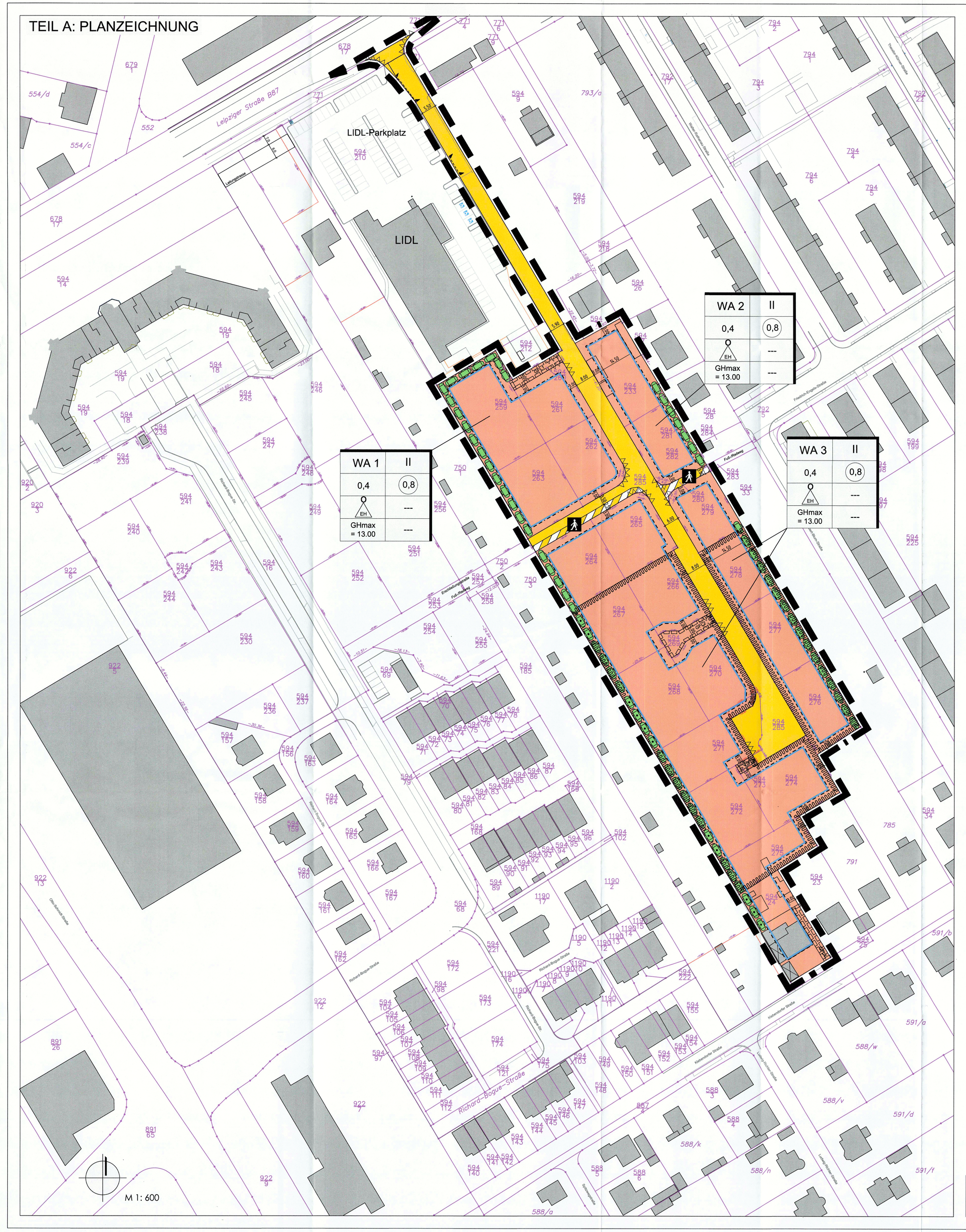
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 bis WA 3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
   - 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)
   - (0,8) — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO)
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - GHmax = 13.00 — maximale Gebäudehöhe in Meter (§ 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 Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Verkehrsfläche
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - A — Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß-/Radweg
   - Straßenbegrenzungslinie
   - von Sichthindernissen freizuhaltendes Sichtfeld
   - Ein- u. Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - RRB — Umgrenzung der Bereiche, in denen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten ist
6. Sonstige Planzeichen
   - GFL1 GFL2 — Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche - Beispiel (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - FFL1 — Anpflanzen von Laubbecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - FFL2 — Erhalt von Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
7. Bestandsangaben
   - vorhandene Bebauung - Beispiel -
   - 1 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
8. Informative Plandarstellung
   - 6.00 — Vermaßung in Meter - Beispiel -

Hergestellt auf der am 12.07.2016 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzener Str. 22, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lage- und Höhenplan).

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 3) § 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO]. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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. den §§ 19 und 20 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 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 des gesamten Geltungsbereiches auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 13.00 m begrenzt 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 das Hauptgebäude max. 0,50 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.
Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Dies gilt nicht für Garagen und Carports.

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. Dabei sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die maximale Gebäudelänge parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 20,00 m nicht überschreiten.

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 und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die GRZ von 0,4 dadurch nicht überschritten wird. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ist auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

Zwischen Garagen/Überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

4. Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen der Ver- 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 3 ist je Wohngebäude nur 1 WE zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und 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 andere Vorschriften entgegenstehen - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Notwendige Flächenbefestigungen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind so auszuführen, dass anfallendes Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder an ihrem Rand versickern kann. Andere Bauweisen sind möglich, wenn die Versickerung an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück gesichert ist.
Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.
Im südlichen Plangebiet, d. h. ab den Flurstücken 594/266, 594/267 und 594/278 in Richtung Süden, sind oberschlässige, gefasste Regenwasser auf dem Grundstück mittels Rigolen oder ähnlichem zu versickern.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gemäß Planeintrag festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte GFL1, GFL2, GFL3 und GFL4 umfassen die Befugnis der Anlieger (und deren Besucher) die ausgewiesenen Flächen als Grundstückszufahrten und Grundstückszugänge zu nutzen sowie die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier die notwendigen Leitungen zu erhalten, zu verlegen und zu unterhalten.

Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO muss gesichert sein, dass die betroffenen Grundstücke eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben. Eine rechtliche Sicherung liegt gemäß § 2 Abs. 11 SächBO vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grundlensicherbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

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

8. Festsetzungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit mindestens 30 % heimischen, standortgerechten Gehölzen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten. Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Gärten sind einheimische und standortgerechte Gehölze (Laub- und Obstgehölze) zu verwenden. Die Pflanzlisten im Anhang des Grünordnungsplanes sind Empfehlungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher und haben keinen abschließenden Charakter.
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche / Parzelle ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Erhalt von Bäumen ersetzt diese Pflanzpflicht auf dem betreffenden Grundstück.
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind bestehende Gehölze *(aus den Kleingärten)* dauerhaft zu erhalten und durch die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Laubbecken zu ergänzen.
Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind standortgerechte Laubbecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, bestehende Gehölze sind zu erhalten.
Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen sind Laubbecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, bestehende Gehölze sind zu erhalten.
In der Erschließungsstraße werden 10 standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt. Die mindestens 4 m² großen Baumscheiben sind gärtnerisch zu pflegen und vor Überfahren zu schützen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9. 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
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 und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang bzw. Nachbargebäude einhalten.

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

Solarkollektoren mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Sie können aber auch in die Fassade integriert werden. Die Aufstellung von Fotovoltaik-Anlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

1.2 **Fassaden- und Wandgestaltung**
Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststoffassaden ist unzulässig.
Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Bei großflächigen Verglasungen der Wintergärten sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

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 zu bepflanzen.

3. Einfriedungen
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,50 m begrenzt. Für die übrigen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt.

In den definierten Kreuzungsbereichen (vgl. freizuhaltende Sichtfelder gemäß Planeintrag) wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf maximal 0,80 m begrenzt. Die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern ist in diesen Bereichen dauerhaft auf maximal 0,80 m zu begrenzen.

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

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

5. Gestaltung der Aufstellplätze 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 ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Denkmalschutz
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Schutz vor Lichtimissionen
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 Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt" der Lichtreinwirkung 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.

Die bei den Bäumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen) bzw. soweit das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur ordnungsgemäßen schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind die anfallenden Abfälle (soweit sie getrennt anfallen) separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Die Abfälle sind - in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung - nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren, dabei hat eine Unterscheidung in „gefährliche" und „nicht gefährliche" Abfälle (gem. § 3 Abs. 2 AVV) zu erfolgen. Die Schadstoffbelastung der Abfälle muss bei der Festlegung des Entsorgungsweges berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Schadlosigkeit der Verwertung mineralischer Abfälle (bspw. Bodenaushub) enthält weder das KrWG noch sein untergesetzliches Regelwerk konkrete schutzgutbezogene Normen. In Sachsen steht jedoch mit den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" (LAGA M 20) eine Regelung zur Verwertung von mineralischen Abfällen zur Verfügung. Die Verwertungseignung mineralischer Abfälle richtet sich im Regelfall nach den Stoffmengenkonzentrationen im Feststoff bzw. Eluat. Anhand der daraus ermittelten Materialqualitäten können die mineralischen Abfälle in entsprechende Einbauklassen eingeordnet werden. Sollte daher, im Rahmen der Bauarbeiten, Bodenmaterialien entsorgt bzw. (extern) angelieferte Bodenmaterialien eingebaut werden, so sind für die stoffliche Verwertung, zur Auswahl und Klassifizierung, entsprechende Analysen und Bewertungen auf Grundlage der Mitteilung M 20 der LAGA zu realisieren. Weiterhin sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten.

Bodenschutz
Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich entsprechend § 4 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden. Zur Erfüllung der oben genannten Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme und -beeinträchtigung ist Folgendes umzusetzen:

Die DIN - Vorschriften 18300 „Erdarbeiten", 18915 „Bodenarbeiten" sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.
Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.
Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Geologie / Grundwasser
Es sind saaleklaltzeitliche Ablagerungen zu erwarten. Dies sind gemäß den Schichtdokumentationen etwa 10 bis 12 m mächtige Geschiebelehme und-mergel. Die Geschiebelehme und -mergel werden von mehrere Meter mächtigen Sanden / Kiesen unterlagert. Den tieferen Untergrund bis etwa 60 m unter Gelände bauen tertäre Lockergesteine (einschließlich Braunkohlen) auf, gefolgt von Festgesteinen des Perms (Vulkanite).

Die rolligen Lockergesteine des Quartärs / Tertiärs stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr und im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

Baugrunduntersuchung
Eine Baugrunduntersuchung wurde für die Erschließung im November 2015 durchgeführt, der Bericht liegt vor. Im Juli 2016 sind Bohrungen für die Grundstücke erfolgt.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohrungsanzeigepflicht und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

Munitionsfunde
Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind als munitionsversuechte Gelände bekannt. Sie wurden auf Bomben und Blindgänger untersucht.
Auch wenn die Fläche als beräumt deklariert ist, ist hier in diesem Fall eine Belastung durch Kampfmittel (Munition) nicht auszuschließen. Konkrete Belastungspunkte/Lagerorte sind nicht bekannt. Eine Suche nach Kampfmitteln wird empfohlen. Die erdeingreifenden Maßnahmen sind mit der entsprechenden Vorsicht vorzunehmen. Die Beobachtung des Erdaushubs wird empfohlen.

Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. 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 bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 04095 Leipzig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Natürliche Radioaktivität
Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.
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 sein, sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. **mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten,** unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, Abstimmungen zur Verkehrssicherung mit der zuständigen Verkehrsbehörde dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

Brandschutz
Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" sowie die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang H zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass 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 überörtlich) 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 (hier § 19 Abs. 1und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie und regenerativer Energien
Hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser sind schalltechnische Konflikte entsprechend dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", (Stand: 28.08.2013) zu vermeiden.

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt 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 einen 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)
.

Nieder- und Mittelspannungsanlagen
Im Bebauungsgebiet betreibt die MITNETZ STROM Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.
Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.
Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich zu stellen an:
Anlagenmanagement Markkleeberg
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel.: (0341) 120-7589 Fax (0341) 120-7557
E-Mail: PSFAMMarkkleeberg@mitnetz-strom.de
Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlage der Kabel.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.
Für Kabeltrassen sind 2,00 m, für Niederspannungsfreileitungen 6,00 m und für Mittelspannungsfreileitungen 15,00 m Schutzstreifen zum Ansatz zu bringen.
Bei Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,00 m erreichen.
Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung.

Anlagen für Sonnenenergie
Bei Anlagen für Sonnenenergie kann es an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu Blendwirkungen kommen. Da schädliche Umweltenwirkungen durch Lichtreflexionen nicht ausgeschlossen werden können, werden folgende Hinweise zu Minderungsmaßnahmen gegeben:
1. matte Oberflächen der Module,
2. veränderter Neigungswinkel der Module,
3. Vergrößerung d. Abstands d. Solarmodule zur Bebauung,
4. Abschirmung d. Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 49 „Wohngebiet An den alten Gärtnereien" in der Stadt Taucha werden etwa 6.000 m² durch Neubebauung versiegelt.
Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Durchführungsvereinbarung vom 15.02.2017 zwischen der Stadt Taucha und der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mb H Taucha vorgesehen (Anlage 5 des Erschließungsvertrages):
1. Festwiese Dewitz (Flurstück Nr. 175/1 Gemarkung Dewitz) Abbruch ehemaliger Vereinsgebäude, Reste Kegelbahn und Nebenanlage einschl. Komplettentsiegelung und Rückbau, Herstellung als Grünland (Frischwiese), Gesamt: 600 m².
2. Straßenbegleitgrün / Ruderalflur auf dem Flurstück Nr. 168/2 Gemarkung Merkwitz werden auf einer Länge von 200 m 20 heimische Trauben- und Stieleichen gepflanzt.
3. Auf dem Flurstück Nr. 48 Gemarkung Plösitz - derzeit Grünland - werden entlang des Wiesenweges 8 standortgerechte Schwarzpappeln mit Herkunftsnachweis, sowie 8 Silberweiden in Gruppen gepflanzt.
Die Ökologische Aufwertung beträgt nach Bilanz: 40.921 Punkte.
Die Durchführung der Maßnahmen obliegt vollumfänglich der GBV Grundbesitz- und Verwertungsgesellschaft mb H Taucha.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.16 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "An den alten Gärtnereien" beschlossen (Beschluss Nr. B-142/16). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Tauchaer Stadtanzeiger am 31.12.16.

Taucha, den 15.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde im Tauchaer Stadtanzeiger am 01.06.17 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 19.06.17 bis zum 21.07.2017.

Taucha, den 21.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 07.06.17 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 21.07.17 aufgefordert worden.

Taucha, den 21.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

4. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 15.02.17 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 "An den alten Gärtnereien", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. B-214/16).

Taucha, den 21.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung, sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.06.17 bis einschließlich 07.07.2017 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 01.06.17 im Tauchaer Stadtanzeiger. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen und Bedenken während der Auslegungszeit hingewiesen worden.

Taucha, den 21.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

6. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf 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 19.10.17 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt.

Taucha, den 21.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

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

Torgau, den .....
Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamt
Amtsleiter
Siegel

8. Der Stadtrat der Stadt Taucha hat am 19.10.17 den Bebauungsplanes Nr. 49 "An den alten Gärtnereien", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss Nr. B-215/17...) sowie die Begründung gebilligt.

Taucha, den 21.02.2017
Tobias Meier
Bürgermeister
Siegel

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Auskunft zu erhalten ist, sind ortsüblich bekanntgemacht wor