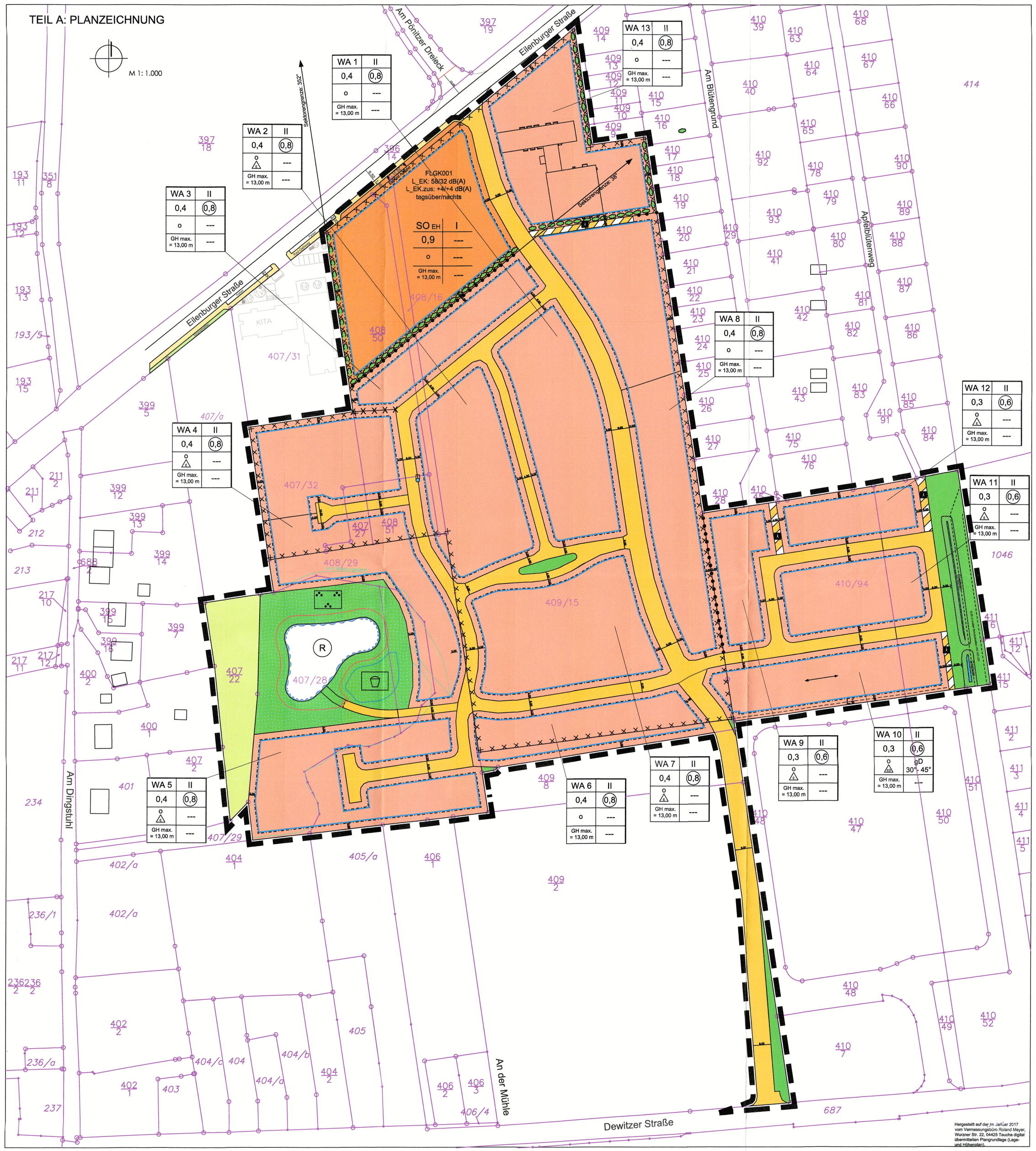
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Herstellung Flächenwasserbereiche (blau) und Aufforstung (grün)
Stadt und Gemarkung Taucha, Flurstück 650

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freiraumplanerin
tauchaer weg 8 - 04827 machern
fon: +49 34292 - 75352 - fax: 78653
reinmold-noether@t-online.de
Stand: 30.04.2022

Hergestellt auf der Im Jahr 2017 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzner Str. 20, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lage- und Höhenplan)

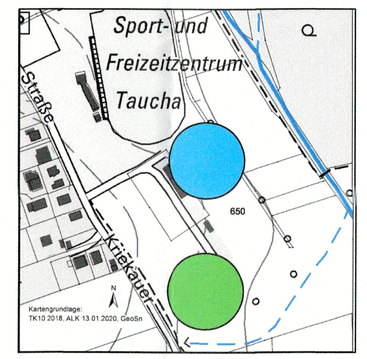
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 bis WA 13
   - Sonstiges Sondergebiet, hier für den Einzelhandel - SO EH (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
   - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO) - Beispiel -
   - (0,8) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO) - Beispiel -
   - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Beispiel - (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - Gh=max = 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)
   - △ nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
   - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
   - Stellung baulicher Anlagen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - öffentliche Grünfläche
   - Parkanlage
   - Kinderspielplatz
   - private Grünfläche
7. Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
   - Versickerungsbecken
   - Graben
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
   - Anpflanzen von Hecken
9. Sonstige Planzeichen
   - Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (LR1 Leitungsrecht 1)
   - Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 8 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
   - Grundwassermessstelle
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO)
    - ⌀0 30°- 45° Dachform und -neigung: geneigtes Dach 30°- 45°
11. Bestandsangaben
    - vorhandene Bebauung - Beispiel -
    - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
12. Informative Plandarstellung
    - 3,00 Vermaßung in Meter - Beispiel -
    - vorhandene Böschungskante
    - Böschung
    - LEK Emmissionskontingente
    - Sektorengrenze, z. B. 38°

Externe Ausgleichsmaßnahmen:



Herstellung Flächenwasserbereiche (blau) und Aufforstung (grün)
Stadt und Gemarkung Taucha, Flurstück 650

- Satzungsexemplar -

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (Baugebiete WA 1 bis WA 13) nach § 4 BauNVO
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet mit den Baugebieten **WA 1 bis WA 13** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

Die nach § 4Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

Sondergebiet für Einzelhandel SO entsprechend **§ 11 BauNVO**
Der Bereich südlich der Ellenburger Straße und südwestlich des festgesetzten Baugebietes WA 13 wird als Sondergebiet mit der Zweckbindung **SO** ausgewiesen [§ 11 BauNVO festgesetzt].

Innerhalb des festgesetzten **SO** ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) im Verhältnis zur Grundstücksgröße von 1,7/6.852 zulässig.

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) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Geschosse sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt [s. Eintrag in den Nutzungsschablonen].

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 die Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 13,00 m begrenzt.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche in der jeweiligen Grundstücksgrenze, von aus das Gebäude errichtet wird (Ellenburger Straße für das Sondergebiet und das Baugebiet WA 13, im übrigen Plangebiet die jeweiligen neu gepflanzten Erschließungsstraßen).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

Gebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind - außer in den Baugebieten **WA 8, WA 11** und **WA 12** - sowohl innen- wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Baugebieten **WA 8, WA 11** und **WA 12** sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zwischen Garagenüberdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen zur Straßenmitte hin mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

1.4 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.

1.5 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Baugebiete **WA 2, WA 4, WA 5** und **WA 7** sowie Innerhalb der Baugebiete **WA 9 bis WA 13** ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig.

1.6 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplätze und Fuß- und Radweg) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

1.7 Öffentliche und private Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Graben
Die im östlichen Teil des Planbereiches vorhandene öffentliche Grünfläche (Graben) ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Straßenraum
Die im öffentlichen Straßenverkehrsraum als Insel festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu bepflanzen.

Zwischen der südlichen Erschließungsstraße zur Dewitzer Straße und der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 409/2 der Gemarkung Taucha sind bestehende Bäume und Gehölze zu erhalten und werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Insbesondere ist die 100-jährige Eiche Nr. 218 (s. UB) zu erhalten.

Regenrückhaltebecken
Die um die Regenrückhaltebecken festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Park anzulegen zu bepflanzen. Dieser hieraus ist auf der gemäß Planeintrag vorgesehenen Fläche ein Kinderspielplatz zu errichten.
Die Gestaltung der festgesetzten Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Private Grünfläche
Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Ausgeschlossen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.

Jegliche, auch vorübergehende Wohnnutzung, ist unzulässig.

Eine Überbauung der privaten Grünfläche ist unzulässig. Ausgenommen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem dem im 1. Absatz genannten Nutzungszweck entsprechen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder anders Gebäude, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten und -erzeugnissen oder dem Wetterschutz dienen. Es ist jeweils nur ein Exemplar pro Grundstück zulässig.

Ein Gartenhaus ist in einfacher, eingeschossiger Bauweise (s.B. Holzbauweise, ohne Unterkellerung) ohne Unterkellerung und mit einer Grundfläche von 15 m² zu errichten und gestaltet sich die Grünfläche zu integrieren.

1.8. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die gemäß Planeintrag festgesetzte Regenrückhaltefläche ist naturnah zu gestalten.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenschutz, Begrenzung der Versiegelung
Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Horstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Gegebenenfalls 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 - außerhalb der unterbauten Grundstücksflächen zulässig. In den Baugebieten **WA 8, WA 11** und **WA 12** - sowohl Inner- wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In den Baugebieten **WA 8, WA 11** und **WA 12** sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen.

Zwischen Garagenüberdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen zur Straßenmitte hin mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

Fauna
Baulose Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z.B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen baulose Einfriedungen, abseits der Straßen, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Betonzaunplatten oder Gabionenwände) sind untersagt.

Die notwendigen Gehölzbeseitigungen werden außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit der Vögel vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt.

Zauneidechsen
Vor der Baufeldfreimachung ist die Population der Zauneidechse über eine Fortpflanzungsperiode hinweg durch ein kompetentes Fachbüro abzufangen und umzusiedeln. Der Abfang beginnt mit der Aktivität der Tiere, witterungsabhängig im April 2019. Aufgrund der geringen Ausdehnung der abzufangenden Fläche und der geringen Individuenanzahl wird ein händischer Fang der Tiere an geeigneten Stellen empfohlen. Auf eine Einzäunung der Fangfläche und den Einsatz von Bodenfallen wird verzichtet. Die Tiere sind auf eine geeignete Fläche abseits des Plangebietes zu verfrangen.

Um die Zauneidechse dem anzulegenden Regenrückhaltebecken sind an zwei Stellen geeignete Lebensräume für die Zauneidechse anzulegen. An einer offenen, besonnten Böschung des Regenrückhaltebeckens ist eine kurze, grasige Vegetation anzulegen und durch einmalige Mahd im Jahr zu erhalten. An der Stelle sind durch Anlage von kleinen Steinhaufen, besonnten Reisighaufen und Stapeln von Stammholz geeignete Verstecke für die Eidechsen zu schaffen.

Brutvögel
In den öffentlichen Grünflächen sind 16 mardersichere Holzbeonnistkästen für Höhlenbrüter durch den Erschließungsträger anzubringen.

Im Sondergebiet Einzelhandel (SOeu) sind 5 Holzbetonnistkästen vom Typ „Sperlingskoloniekasten" an den Gebäuden anzubringen. Diese stellen Nistplätze für bis zu 20 Brutpaare des Haussperlings zur Verfügung. Für Hausrotschwanz und Bachstelze sind zwei mardersichere Nischenbrüter-Nistkästen anzubringen.

In dem Baugebiet WA 13 sind 5 Holzbetonnistkästen vom Typ „Sperlingskoloniekasten" durch den Erschließungsträger an den Gebäuden anzubringen. Weiterhin sind 2 mardersichere "Nischenbrüter-Nistkästen" anzubringen.

Fledermäuse
Für im Plangebiet jagende Fledermäuse werden an Bäumen und an Bestandsgebäuden Fledermauskästen durch den Erschließungsträger aufgehängt: vier Rundkästen, vier Flachkästen und eine Großraumsommerhöhle. Aufgehängt wird in einer lockeren Kastengruppe, an der dem Wetter abgewandten, östlichen bis südöstlichen Seite der Bäume und Gebäude.

Vier Kästen und eine Großraumsommerhöhle sind an vorhandenen Bäumen in der Grünfläche anzubringen.

Im Sondergebiet Einzelhandel (SOeu) sind durch den Bauherrn zwei geeigneter Fledermaus-Gebäude-Kästen in die oestliche bis südöstliche Seite der Fassade zu integrieren.

In dem Baugebiet WA 13 sind zwei geeigneter Fledermaus-Gebäude-Kästen in die oestliche bis südöstliche Seite der Fassade zu integrieren.

1.10. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im beiliegenden Teil des Plangebietes nördlich des Geltungsbereiches gemäß Planeintrag festgesetzte ca. 1,40 m breite Leitungsrecht (LR1) umfasst die Befugnis der dritten Versorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche ist von Bauliche/klein jeglicher Art und von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

1.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Altlasten / Bodenschutz
Im Bereich der Deponie, ist in den unversiegelten Freiflächen, eine 0,6 m mächtige Schicht aus Bodenmaterial aufzutragen. Diese kann auch durch Bodenaushub realisiert werden. Die Anforderungen an die Aufr- und Einbringen des Bodenmaterials müssen den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen. Zusätzlich hat das Bodenmaterial aufgrund der gesteigert sensibilen Nutzung „Wohnbebauung" die Zuordnungswerte 3/ der LAGA TR Boden (2004) in Feststoff und Eluat einzuhalten. Analysen des Bodenmaterials sowie die entsprechenden Probenahmeprotokolle sind der unteren Bodenschutzbehörde vor dem Aufbringen des Bodenmaterials zur Prüfung und Freigabe einzureichen.

Im Bereich der Abäldegerung ist, für die Tiefbauarbeiten, eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen. Aufgabe der fachtechnischen Baubegleitung ist die Überwachung der Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sowie die Dokumentation der Entsorgung der ausgebauten Materialien.

Die ingenieurtechnische Fachbegleitung ist in einem Abschlussbericht zu dokumentieren und spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Maßnahme dem Landrasamt, Umweltamt vorzulegen.

Die vorhandene Grundwassermessstelle ist zu erhalten und für den Zeitraum der Baumaßnahme zu sichern.

Der Bau von Brunnen sowie die gezielte Ableitung bzw. Versickerung gefasster Niederschläge / Dachflächenwasser im Bereich des Deponieörpers sind nicht zulässig.

Im Rahmen der Konturierung des Versickerungsbeckens ist eine altlastentechnische Begleitung der technischen Arbeiten vor-Ort sowie eine externe Bauüberwachung erforderlich. Umfang und Ergebnisse der Begleitung sind ausgewäßrtig zu dokumentieren und der unteren Wasserbehörde zu übergeben.

Der noch vorhandene unterirdische Tankbehälter im Bereich der ehemaligen Tankstelle (s.Anlage 7, ALVF 1) ist durch eine nach § 62 AwSV zugelassene Fachfirma unter fachtechnischer Begleitung eines Gutachters stillzulegen und rückzubauen. Sollten dabei Verunreinigungen (z.B. unterhalb des Behälters) festgestellt werden, sind diese weitestgehend zu entfernen. Durch eine Beibrohung der Böde und der Sohle der Behältergrube sowie entsprechende Analysen ist die Kontaminationsfreiheit bzw. die Höhe ggf. verbleibender Restbestätigungen zu dokumentieren. Die Wiederverfüllung der Behältergrube ist nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche zukünftiger, nicht versiegelter Freiflächen eine ausreichend mächtige Schicht an schadstofffreiem Bodenmaterial befindet. Diese Schicht muss auf den gewerblich genutzten Flächen mindestens 0,15 m und in den Wohngebieten mindestens 0,6 m mächtig sein. Sowohl standortgleiches Material als auch Leitfrematerial sollte dann entsprechend verfrachtet werden (Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV).
Es wird empfohlen, die fachgerechte Ausführung der Arbeiten zu dokumentieren.
Sollten bei den Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und ein Gutachter zu konsultieren.

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 Zielsetzung 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).
Bei der Durchführung der Maßnahme sind insbesondere die DIN-Vorschriften 18300 „Landschaftsarbeiten" und 19731 „Verwertung von Bodenmaterial" anzuwenden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Baugebietes **WA 10** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 45° zulässig.

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.

Solarzellanlagen mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachfläche zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Sie können aber auch in die Fassade integriert werden.

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 oder 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. Steinschüttungen zur Freiflächengestaltung (wog. Schottergärten) sind aus nachhaltigen, ökologischen Belangen in Verbindung mit Abdeckfliesen/-folien zum Schutz der Artenvielfalt unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der Fahrbahnbenne begrenzt. In Kreuzungsbereichen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

Für die übrigen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt.

Einfriedungen sind nicht als geschlossene Einfriedungen, das heißt auch nicht mit Durchbrechungen, wie z.B. Betonzaunplatten und Gabionenwände, herzustellen.

Baulose Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z.B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen baulose Einfriedungen, abseits der Straßen, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen. Geschlossene Einfriedungen (z.B. Betonzaunplatten oder Gabionenwände) sind untersagt.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen. Werbeanlagen mit laufenden oder bewegten Licht und wechselnden Werbeflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze dieserlei Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht ansehbar sind.

III. HINWEISE

DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Taucha eingesehen werden.

Sollten im Rahmen der Profilierung anthropogene Auffüllungen im Versickerungsbereich festgestellt werden, so ist durch die Bauüberwachung ein Vorschlag zu unterbreiten und dient mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen, wie die schadlose Versickerung sichergestellt werden kann.

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 Ähnliches zu minimieren.
Um den „Staubsaugeffekt" der Lichtentwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie beispielsweise Ailu, 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Baugrunduntersuchungen
Im Zuge der nachfolgenden präzisierenden Planungen wird zu Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 wird geraten. Wenn Bohrungen für eine Baugrundunterstuchung niedergebracht werden, bestellt Bohrarzeiger und Bohrergebnismittelungsfüllpfl. gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LFULG.

Denkmalschutz
Das Vorhabenareal liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Wir weisen darauf hin, dass sich im Zuge der Erdarbeiten bei entsprechender Befundlage archäologische Untersuchungen ergeben können. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Bauarbeiten und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen/Personen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.
Die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten werden auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.
Es wird auf die Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG für Einzelbauvorhaben im südöstlichen Abschnitt (Baugebiete WA 9 - 12) hingewiesen.

Altlastenverdachtsfläche
Die Plangebiet liegt nach dem LULG 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 Aufenthaltsräume wird empfohlen, 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 Radonkonzentration, Radonverlitung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Telefon: (0371) 48124-221, Telefax: (0371) 48124-299, E-mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bful.

Feuerungsanlagen:
Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Altbeibehungen der Abgase (nach § 19 Abs. 1und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.
Empfohlen werden emissionsarme Heizungsanlagen.

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 einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist ansäule der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

MITNETZ Gas GmbH
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der MITDAS GmbH. Der Leitungsbestand ist gesondert bei MITNETZ Gas GmbH, F.-Ebert-Straße 26 in 04416 Markkleeberg; E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de

Immissionsschutz
Die Vermeidung von schalltechnischen Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luftwärmepumpen (und / oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Vollzugs gegen Lärm bei Wärmepumpen", Stand: 28.06.2013 zu beachten.
Bei der Neuanleitung des Einkaufsmarktes ist der schalltechnische Nachweis im Rahmen des Bauverfahrens zu erbringen.
Weiterhin wird auf die Einsatz Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen.
Durch Solarzellsystem kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG kommen. Aufgrund dessen werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen:
- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs
- in Höhe der Modulunterkante

Archäologie
Es wird auf mögliche archäologische Untersuchungen bei entsprechender Befundlage hingewiesen, die das Vorhabenareal im Relevanzbereich liegt. Dies wird durch archäologische Befundkarten aus dem umstehenden Umfeld (Vorbereiche Ortsumfahrung Taucha) und Ergebnisse von archäologischen Untersuchungen. Untersuchungen bei entsprechender Befundlage sind nicht auszuschließen. Die bauausführenden Firmen sind in der Ausschreibung davon zu informieren.
Das Weitere sind die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Kampfmittel und Munitionsfunde
Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich gemäß den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen um bombardiertes und nicht beräumte Fläche.
Sollten bei der Baumaßnahme Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 2.3.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Benkäumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen direkt entgegen.

Telekom
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, dass Leerrohre und dazu müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang bzw. Nachbargebäude einhalten.

Solarzellanlagen mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachfläche zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen