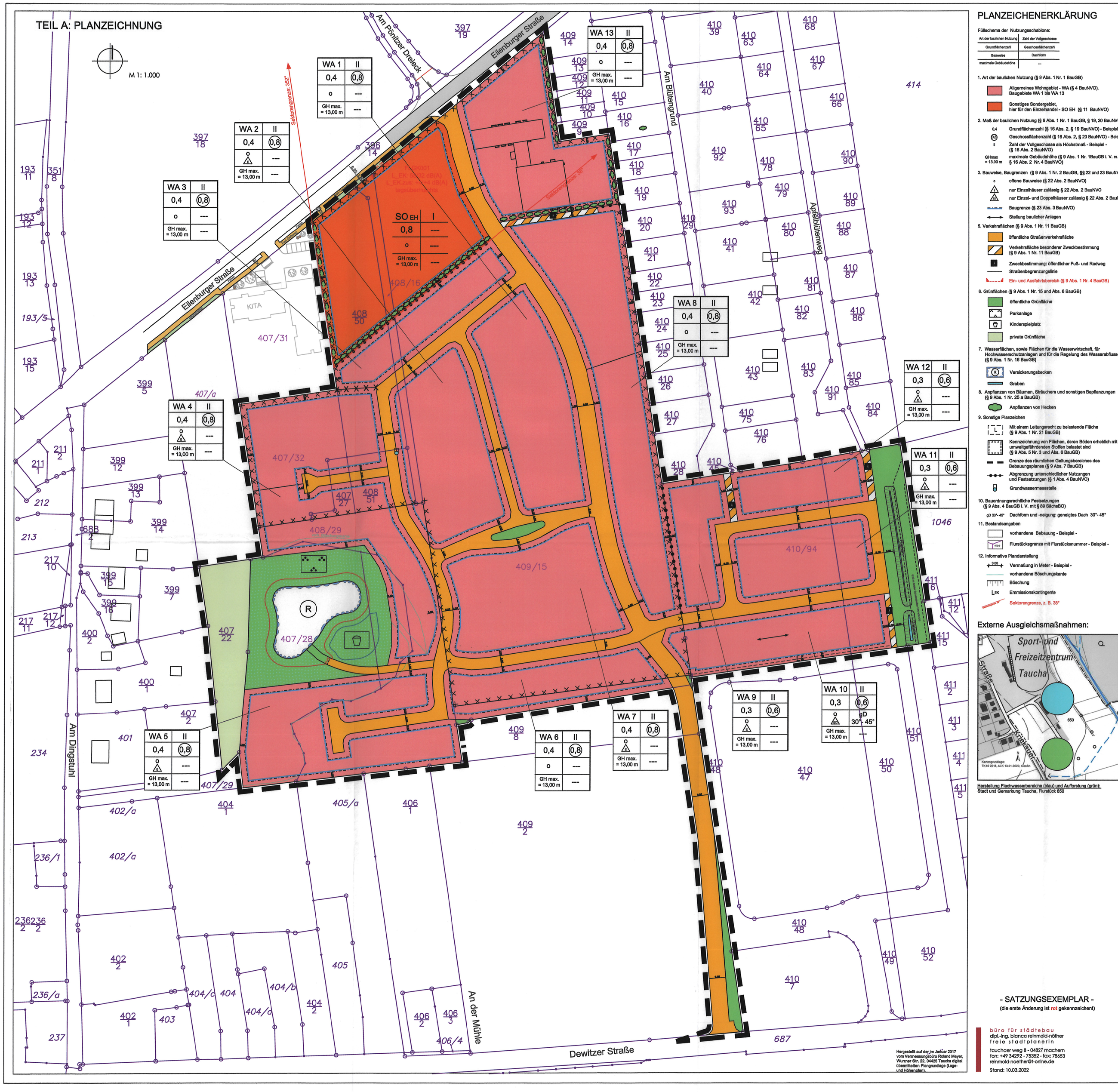
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festschema 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 -
   - II Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 20 BauNVO) - Beispiel
   - ⌀ Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert - Beispiel - (§ 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)
   - ^ 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
   - Grundwassermessstelle
10. Baugestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO SachsAnh)
    - ⌀ 30°- 45° Dachform und -neigung: geneigtes Dach 30°- 45°
11. Bestandsangaben
    - vorhandene Bebauung - Beispiel -
    - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
12. Informative Plandarstellung
    - 320 Vermaßung in Meter - Beispiel -
    - vorhandene Böschungskante
    - Böschung
    - EK Emmissionskontingente
    - Sektorengrenze, z. B. 38°

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

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

- SATZUNGSEXEMPLAR -
(die erste Änderung ist rot gekennzeichnet)

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie stadtplanerin
tauchaer weg 8 - 04827 machern
tel.: +49 34292 - 53552 - fax: 78653
reinmold-noether@t-online.de
Stand: 10.03.2022

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 Gebiets dienenden Läden sind ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

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

Sondergebiet für Einzelhandel SO EH nach § 11 BauNVO

Der Bereich östlich der Ellenburger Straße und südwestlich des festgesetzten Baugebietes WA 13 wird als Sondergebiet für Einzelhandel SO EH gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten SO EH sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Getränke mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) in Verbindung mit Grundstücksgröße von 1.7,16,624 zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Geschosse sind im jeweiligen 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 Mindestwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird (Ellenburger Straße für die Sondergebiet und das Baugebiet WA 13; im übrigen Plangebiet die jeweiligen neu geplanten Erschließungsstraßen).

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

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Planeintrag in der offenen Bauweise festgesetzt. Dabei sind innerhalb der Baugebiete WA 2, WA 4, WA 8 und WA 7 sowie innerhalb der Baugebiete WA 9, WA 11 und WA 12 nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und innerhalb des Baugebietes WA 10 nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

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, Carports und Garagen sind - außer in den Baugebieten WA 9, WA 11 und WA 12 - sowohl innen- wie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, in den Baugebieten WA 9, 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 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
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Baugebiete WA 2, WA 4, WA 8 und WA 7 sowie innerhalb der Baugebiete WA 9 bis WA 12 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig.

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.

7. Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

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

Straßenraum
Die im öffentlichen Straßenverkehrsraum als Inseln 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. LB) zu erhalten.

Regenrückhaltebecken
Die um die Regenrückhaltebecken festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Park anzugestalten. Dafür ist die Fläche mit auf der gemäß Planeintrag vorgesehenen Fläche ein Kinderspielplatz zu errichten.
Die Gestaltung der festgesetzten Grünfläche 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.

Ausgenommen werden erwerbsmäßige Haus- und Nutztierhaltung sowie erwerbsmäßige Kleintierzucht.

Jegliche, auch vorübergehende Nutzungen, ist unzulässig.

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

Ein Gartenhaus ist in einfacher, eingeschossiger Bauweise (z.B. Holzbauweise, ohne Unterfahrung) ohne Unterfahrung und mit einer Grundfläche von 15 m² zu errichten und gestalterisch in die Gärtnerei zu integrieren.

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.

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 Herstellung 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 - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - vorwiegend mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Wassenschutz
Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

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.

Fauna
Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z.B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen bauliche 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 Fachgutachterliche Prüfung durch ein kompetentes Fachbüro abzuklären und umzusiedeln. Der Abfang beginnt mit der Abfrühlt 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 verbringen.

An den Böschungen des anzulegenden Regenrückhaltebeckens 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 Holzbeton/nistkästen für Höhlenbrüter durch den Erschließungsträger anzubringen.

Im Sondergebiet Einzelhandel (SOEH) sind 5 Holzbetonnistkästen vom Typ „Sperlingskoloniekasten" an den Gebäuden anzubringen. Diese stellen Nistplätze für bis zu 25 Brutpaare des Haussperlings zur Verfügung. Für Haussperlingen und Bachstelze sind zwei mardersichere „Nischenbrüter-Nistkästen" anzubringen.

In dem Bebauten 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 Großraumnormmöhre. Aufgehängt wird in einer lockeren Kastengruppe, an der dem Wetter abgewandten, östlichen bis südöstlichen Seite der Bäume und Gebäude.

Vier Kästen und eine Großraumnormmöhre sind an vorhandenen Bäumen in der öffentlichen und privaten Grünfläche aufzuhängen.

Im Bondengebiet Einzelhandel (SOeo) sind durch den Bauherrn zwei geeignete Fledermaus-Gebäude-Kästen in die Gebäude bis südöstliche Seite der Fassade zu integrieren.

In dem Bagebiet WA 13 sind zwei geeignetes Fledermaus-Gebäude-Kästen in die östliche bis südöstliche Seite der Fassade zu integrieren.

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

Das im östlichen Teil des Plangebietes nördlich des Geltungsbereiches gemäß Planeintrag festgesetzte ca. 1.40 m breite Leitungsrecht (L) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

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

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 Bodenaustausch realisiert werden. Die Anforderungen an das Auf- und Einbringen des Bodenmaterials müssen den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen. Zusätzlich hat das Bodenmaterial aufgrund der geplanten sensiblen Nutzung „Wohnbebauung" die Zuordnungswerte Z0 der LAGA TR Boden (2004) im Festeluft und Eluat einzuhalten. Analysen des Bodenmaterials sowie die entsprechenden Probenahmeprotokolle sind der unteren Bodenschutzbehörde vor den Aufbringen des Bodenmaterials zur Prüfung und Freigabe einzureichen.

Im Bereich der Altablagerung ist, für die Tiefbauarbeiten, eine fachtechnische Begleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro vorzusehen. Aufgabe der fachtechnischen Bauüberwachung ist die Überwachung der Einhaltung der altlast- 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 Landratsamt, Umweltamt vorzulegen.

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

Der Bau von Brunnen sowie die geplante Ableitung bzw. Versickerung gefasster Niederschläge / Dachflächenwasser im Bereich des Deponiekörpers 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 ausgewählt 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 Beboburg der BBSx und der Sohle der Behälgrube sowie entsprechende Analysen ist die Kontaminationsfreiheit bzw. die Höhe ggf. verbleibender Restbelastungen zu dokumentieren. Die Wiederverfüllung der Behälgrube 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 erhaltenswertem Bodenmaterial befindet. Diese Schicht sollte auf den gewerblich genutzten Flächen mindestens 0,15 m und in den Wohngebieten mindestens 0,6 m mächtig sein. Sowohl standortgerechtes Material als auch Leitfremdmaterial sollte dazu vorab entsprechend untersucht 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.

Wasser
Die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und für den Zeitraum der Baumaßnahme zu sichern. Werden Grundwassermessstellen durch Bauarbeiten zerstört oder zurück gebaut, sind diese in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu ersetzen.

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

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

Sonstiges
Im Bereich von Obstbäumen ist im Bereich der Deponie eine 1.00 m mächtige Schicht aus nicht verunreinigtem Bodenmaterial erforderlich

Die Oberflächen von Bolarfoldstoiken sind nicht reflektierend zu gestalten.

Schallschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emmissionskontingente Lex bzw. richtungsabhängige Zusatzkontingente Lex,r,o nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor Lex durch Lde + Lex,o zu ersetzen ist.

	Planfläche	Emissionskontingent $L_{EK,eq,Lr,DN,norm}$ in dB(A)/m²	Zusatzkontingent für Richtungssektoren $L_{EK,eq,Lr,DN,norm,zus}$ in dB(A)/m²
SO EH	58 / 32	54 / 44	

Tabelle 1: Gewerbeflächen der B-Planes mit Emissionskontingenten tagsüber / nachts und richtungsabhängigen Zusatzkontingenten tags / nachts (Richtungssektor: 352° - 90° in Richtung Norden (Norden: 0°))

Die Zulässigkeit von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) ist nach DIN 45691 Abschnitt 4 und Beiblatt 1 zu DIN 45691 zu prüfen. Die Zusatzkontingente sind dann wie folgt zu berechnen:

$$L_{EK,eq,Lr,DN,norm,zus} = L_{EK,eq,Lr,DN,norm} - L_{EK,eq,Lr,DN,norm,zus}$$

Die Zulässigkeit von Vorhaben (Betriebe und Anlagen) ist nach DIN 45691 Abschnitt 4 und Beiblatt 1 zu DIN 45691 zu prüfen. Die Zusatzkontingente sind dann wie folgt zu berechnen:

$$L_{EK,eq,Lr,DN,norm,zus} = L_{EK,eq,Lr,DN,norm} - L_{EK,eq,Lr,DN,norm,zus}$$

12. Festsetzungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Auf der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsinsel im öffentlichen Straßenraum auf Flurstück 409/13) sind mindestens drei standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Fläche ist insgesamt gärtnerisch zu bepflanzen.

In der öffentlichen Grünfläche östlich der südlichen Erschließungsstraße sind bestehende Bäume und Gehölze zu erhalten. Insbesondere ist die 100-jährige Eiche Nr. 218 (s. LB) zu erhalten.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche / Parzelle mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Ertrag von Bäumen erseizt diese Pflanzpflicht auf dem betreffenden Grundstück.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des Sondergebietes Einzelhandel (SOeo) sind zur KITa und zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) bin mindestens 3.00 m breite Laubhecken, aus heimischen, standortgerechte Gehölzen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese dürfen überbaubare Grundstücksfläche (20%) im Sondergebiet Einzelhandel ist gärtnerisch anzulegen und kann vollständig durch Gehölzpflanzungen ein Hand erfolgen.

Innerhalb des Baugebietes WA 13 sind am südlichen und östlichen Plangebietsrand mindestens 3.00 m breite Laubhecken aus heimischen, standortgerechte Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Pflanzpflicht kann durch den Erhalt bestehender Gehölze erseizt werden.

In definierten Kreuzungsbereichen wird die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Gärten sind heimische, standortgerechte Laub- und Obstgehölze zu verwenden. Die Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichts sind Empfehlungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher und haben allerdingsden Charakter. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Randlich an Baustraßen und Zufahrtswegen stehende, zu erhaltende Bäume sind mit einer Stammsicherung gegen unbeabsichtigte Beschädigungen zu schützen.

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

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.

14. Flächen o. Maßnahmen z. Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind auf 1,02 ha heimischer, standortgerechter Landwirt anzupflanzen. Die Ersatzaufforstung ist auf dem Flurstück Nr. 650 der Stadt und Gemarkung Taucha umzusetzen.

Außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 650 in der Stadt und Gemarkung Taucha sind mehrere Flachwasserbereiche mit Röhricht mit einer Gesamtflächengröße von 600 m² herzustellen, welche den Anforderungen des § 30 BNatSchG entsprechen.

Der Bau der südlichen Erschließungsstraße auf den Flurstücken Nr. 409/2 und 409/8 der Gemarkung Taucha, sowie Ausgleiche und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Gehölzen müssen zwischen dem Eigentümer der Grundstücke (BIV), der Stadt Taucha und dem Erschließungsträger die vorliegenden Bebauungsplanes in einem sächsischen rechtlichen Vertrag geregelt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 650 der Gemarkung Taucha werden auf eine Höhe von maximal 1,00 m über der Fahrbahnoberkante begrenzt. In Kreuzungsbereichen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 BauNBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Baugebietes WA 19 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.

Solarkollektoren mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachfläch 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 Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind gängende (= reflektierende) Farben, inabesondere 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. Beispielsweise zur Freiflächengestaltung (ecog. Schottergärten) sind aus nachhaltigen, ökologischen Gründen in Verbindung mit Abdeckfliesen zum Schutz der Artenvielfalt unzulässig.

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

3. Einfriedungen

Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,80 m über der Fahrbahnhöhe 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, die heißt auch nicht mit Durchbrechungen, wie z.B. Betonzaunplatten und Gabionenwände, herzustellen.

Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z.B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen bauliche 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.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtmaße ist generell ausgeschlossen. Werbeanlagen mit laufenden oder beweglichen Lichtern sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

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

5. Gestaltung der Abfallbehälter für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen müssen so untergebracht werden, dass sie von öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausgenommen hiervon sind Behälter in Vorgärten und bewgestellertnit zu integrieren oder so zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Taucha eingesehen werden.

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

Schutz vor Lichtemissionen
Zur Minimierung der Beeinflussung der Lichtsteuerung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie beispielsweise Allo. 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Baugrundunterstuchungen
Im Zuge der nachfolgenden präzisierenden Planungen wird zu Baugrundunterstuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 wird gerated.
Wenn Bohrungen für eine Baugrundunterstuchung niedergebracht werden, besteht Bohrungs- und Bohrgerätsinstallationspflicht 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 deshalb nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen be