

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 55

"Gartenstadt"

Arbeitsstand: 23.11.2020

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 § 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 südlich der Eilenburger 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) im Verhältnis zur Grundstücksgröße von 1,7/6,674 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 das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max.}) 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 an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird (Eilenburger Straße für das 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 die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind innerhalb der Baugebiete **WA 2, WA 4, WA 5** 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 inner- 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 5** 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 Radwege) 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 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. Darüber hinaus 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 oben im 1. Absatz genannten Nutzungszweck entsprechen, wie z.B. Gartenhäuser, Lauben, Geräteschuppen oder andere 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 (z.B. Holzbauweise, ohne Unterkellerung) ohne Unterkellerung und mit einer Grundfläche von 15 m² zu errichten und gestalterisch in die Grünfläche 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 - vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Wasserschutz

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere 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 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 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 Steinhäufen, besonnten Reisighäufen und Stapeln von Stammholz geeignete Verstecke für die Eidechsen zu schaffen.

Brutvögel

In den öffentlichen Grünflächen sind 16 mardersichere Holzbetonnistkästen 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 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 zwei 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 Großraumsommerröhre. Aufgehängt wird in einer lockeren Kastengruppe, an der dem Wetter abgewandten, östlichen bis südöstlichen Seite der Bäume und Gebäude.

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

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

In dem Baugebiet WA 13 sind zwei geeigneter 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 Baulichkeiten 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 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 Altablagerung 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 Landratsamt, 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 Deponiekörpers sind nicht zulässig.

Im Rahmen der Konturierung des Versickerungsbeckens ist eine altlastenfachliche Begleitung der technischen Arbeiten vor-Ort sowie eine externe Bauüberwachung erforderlich. Umfang und Ergebnisse der Begleitung sind aussagekräftig 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 Bebrobung der Stöße und der Sohle der Behältergrube sowie entsprechende Analysen ist die Kontaminationsfreiheit bzw. die Höhe ggf. verbleibender Restbelastungen 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 für standorteigenes Material als auch für

Liefermaterial ist die Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV zu gewährleisten. Die fachgerechte Ausführung der Arbeiten ist 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 gezielte Ableitung bzw. Versickerung gefasster Niederschläge / Dachflächenwasser im Bereich des Deponiekörpers sind nicht zulässig.

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

Sonstiges

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

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

Schallschutz

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebiet für Einzelhandel SO_{EH}** sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente LEK 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.

Planfläche	Emissionskontingent
	LEK _{i,tags} /LEK _{i,nachts} in dB(A)/m ²
SO_{EH}	58 / 32

Tabelle 1: Plan-Teilfläche des B-Planes mit Emissionskontingente tagsüber / nachts

Die Zufahrt des SO_{EH} muss von der Eilenburger Straße erfolgen. Die haustechnischen Anlagen des Einkaufsmarktes sind, entsprechend dem Stand der Technik, einzeltonfrei, schwingungs isoliert zu errichten und zu betreiben. Im westlichen Grundstück (zur KiTa) sind haustechnische Anlagen unzulässig.

Schlafräume der Wohnbebauungen in den Baugebieten WA3, WA8 und WA13 sollten möglichst nicht zur lärmzugewandten Seite, d.h. in Richtung der von Norden nach Süden verlaufenden Haupt-Erschließungsstraße (im Lärmgutachten als E3, E4 und E5 bezeichnet) angeordnet werden.

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 (Verkehrinsel im öffentlichen Straßenraum auf Flurstück 409/15) 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. UB) 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 Erhalt von Bäumen ersetzt diese Pflanzpflicht auf dem betreffenden Grundstück.

Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des Sondergebietes Einzelhandel (SOEH) sind zur KiTa und zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) hin mindestens 3.00 m breite Laubhecken, aus heimischen, standortgerechte Gehölzen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche (20%) im Sondergebiet Einzelhandel ist gärtnerisch anzulegen und kann vollständig durch Gehölzpflanzungen am Rand 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 ersetzt 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 Umweltberichtes sind Empfehlungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher und haben keinen abschließenden 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 von Oktober bis Februar durchgeführt.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

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

14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind auf 1,02 ha heimischer, standortgerechter Laubwald anzupflanzen. Die Erstaufforstung kann auf Flurstück Nr. 650 der Stadt und Gemarkung Taucha erfolgen.

Außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 650 in der Stadt und Gemarkung Taucha sind mehrere Flachwasserbereiche mit Röhricht mit einer Gesamtflächengröße von 500 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 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Verlust von Gehölzen müssen zwischen dem Eigentümer der Grundstücke (IBV), der Stadt Taucha und dem Erschließungsträger des vorliegenden Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

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 Ortsgang bzw. Nachbargebäude einhalten.

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.

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 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 (sog. 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 befestigt 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 Fahrbahnebene 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.

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.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen. Werbeanlagen mit laufendem oder bewegtem 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 derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab 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, so 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 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 Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie beispielsweise ASL 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 Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht 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 Baustellen 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.

Abfälle

Die bei den Baumaßnahmen 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 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 AVV¹) 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“² (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.

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung, über den bisherigen Kenntnisstand hinaus, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder 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,

¹

²

diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nord-sachsen, 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.

Ein Bau privater Brunnen im Bereich des Deponiekörpers sowie die gezielte Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser in den Deponiekörper ist nicht möglich. Grund hierfür sind die im Jahr 2017 im Abstrom der Altablagerung ermittelten Konzentrationen von Bor, Cadmium und Nickel. Unter Berücksichtigung der aktuellen Grenzwerte in den Sächsischen Bewertungshilfen [2018] überschreiten die genannten Konzentrationen die Geringfügigkeits-schwellenwerte (GFS) für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Bei Eingriffen unterhalb der 0,6 m mächtigen Bodenabdeckung (z.B. bei Herstellung von Pflanzgruben für Bäume u. ä.) fällt entsorgungspflichtiges Material an, das zu separieren und fachgerecht zu beseitigen ist.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass sich an der Oberfläche zukünftiger, nicht versiegelter Freiflächen eine ausreichend mächtige Schicht an schadstofffreiem 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 standorteigenes Material als auch Liefermaterial sollte dazu vorab entsprechend untersucht werden (Einhaltung der Vorsorge-werte 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 Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruch-nahme 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 be-schränken 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 18320 „Land-schaftsbau“ und 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ anzuwenden.

Kampfmittel und Munitionsfunde

Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich gemäß den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen um bombardierte und nicht beräumte Flächen.

Sollten bei der Bauausführung 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 Beräumung. 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 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 dem LfULG 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 Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

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 Ableitbedingungen der Abgase (hier § 19 Abs. 1 und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 – Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Empfohlen werden emissionsarme Heizungssysteme.

Nutzung der Geothermie

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).

MITNETZ Gas GmbH

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der MITGAS GmbH. Der Leitungsbestand ist gesondert bei

MITNETZ Gas GmbH
F.-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
E-Mail: Auskunft@Mitnetz-Gas.de

Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und / oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 zu beachten:

Bei der Neuansiedlung des Einkaufsmarktes ist der schalltechnische Nachweis im Rahmen des Bauverfahrens zu erbringen.

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_2013_0828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

Weiterhin wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen.

Durch Solarkollektoren 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 Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Archäologie

Es wird auf mögliche archäologische Untersuchungen bei entsprechender Befundlage hingewiesen, da das Vorhabenareal im Relevanzbereich liegt. Dies wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbarem Umfeld [vorrömische eisenzeitliche Siedlung] belegt. Mögliche Bauverzögerungen durch archäologische Untersuchungen bei entsprechender Befundlage sind nicht auszuschließen. Die bauausführenden Firmen sind in der Ausschreibung davon zu informieren.

Des Weiteren sind die bauausführenden Firmen für Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstige Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Machern, 23.11.2020
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin