

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefällige Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartennischen zu nutzen.

Fauna
 Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z.B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen bauliche Einfriedungen, abseits der Gewährfläche, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen.

Die notwendigen Gehölzbesetzungen dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode und der Brutzeit der Vögel von Ende September bis Ende Februar durchgeführt werden.

Maßnahme M3:
 50/10 der Stadt und Gemarkung Taucha (Schieferleide) sind auf 110 m² zu Freizeitanlagen, bestehend aus Freizeitanlagen, einer Wälscheibe, einer Flatter-Jüme und eine Stiel-Eiche anzupflanzen. Im Gehölz werden sich Stecklinge aussamen so dass die Flächen durch Naturverjüngung verbuchen. Im umliegenden Grünland von Flurstück Nr. 50/10 sind 5 hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten anzupflanzen. Pflanzqualität: im 30l Container mit 10-12 cm Stammumfang oder 3-mal verpflanzt mit Drahballen, 12-14 cm Stammumfang.

Maßnahme M4:
 Im 10m breiten Gewässerrandstreifen südlich des Dewitzer Bachs, in den Flurstücken Nr. 65, 70, 83, 84, 190/24 der Gemarkung Dewitz, Stadt Taucha, sind als Pflanzqualität sind Obstbäume (in 30l Container) mit 10-12 cm Stammumfang und 3-mal verpflanzt mit Drahtballen und 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen.

Maßnahme M5:
 Die Grundfläche (GRZ) von 0,4 und Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterirdisch wird, nicht überschritten werden.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des Plangebietes auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird auf 10,00 m begrenzt und bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird (Max-Liebermann-Straße).

Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

Immissionsschutz
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Im Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Sommerfelder Straße zu berücksichtigen, die die Orientierungsweisung für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 über-schreiten.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Ist eine Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeselten nicht möglich, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeselten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmabgewandten Gebäudeselten muss ein ausreichender Schallschutz durch geeignete Maßnahmen wie Außenputz, Fenstern, Außentüren und Dächern der Gebäude gesichert werden.

Ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Gebäudeselle nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schalldämmenden, fenster-unabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten, sofern im Nachbarraum der Beurteilungspegel A5 (BA) überschritten wird. Die zu erwartenden Pegelunterschiede sind der Schallschimmungsprognose (z.B. nach DIN EN 12169) der OAF - Gesellschaft für Akustik und Faltzeugsachwesen nicht zu entnehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV (innerhalb der WA (Flächen) der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Die Grenze des Lärmpegelbereiches IV ist in der Planzeichnung dargestellt.

Die Hinweise in Pkt. III „Hinweise“ zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmpumpen, Kälte-, Kühl- oder Lüftungsgeräten im „LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 2020 sind einzuhalten.

Freisetzung für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Begrüner
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.

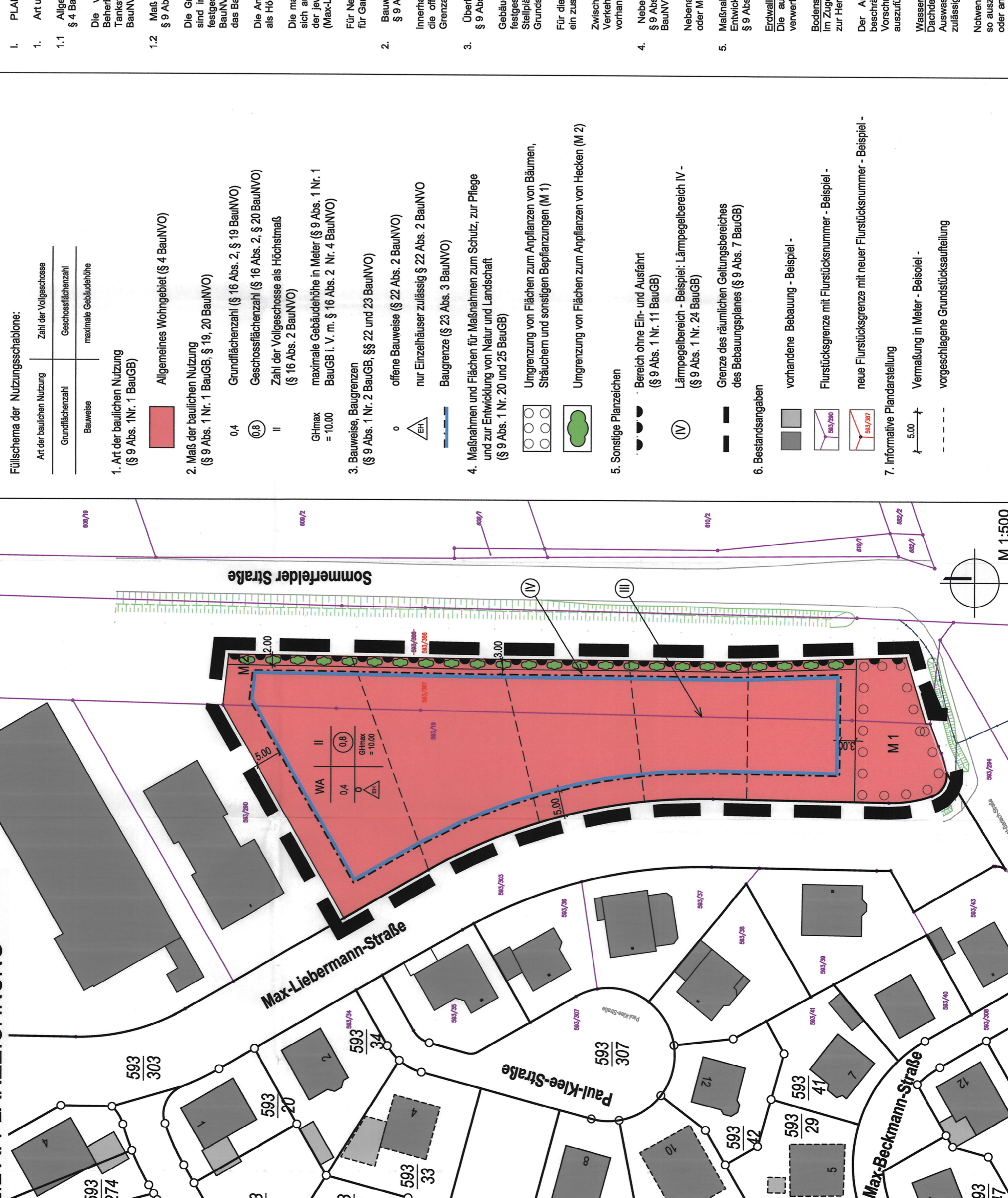
Auf den fünf Grundstücken sind jeweils mindestens zwei standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Erhalt von Bäumen ersetzt diese Pflanzpflicht auf dem betreffenden Grundstück.

Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Gärten sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Obstbäume zu verwenden. Die Pflanzzeiten im Frühjahr und im Herbst sind zu berücksichtigen. Die Pflanzungen sollen heimischer Bäume und Sträucher und haben keinen abschätzenden Charakter.

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

Gemäß § 17b BauGB (Pflanzholz) sind die Grundstückseigentümer verpflichtet die Pflanzmaßnahmen umzusetzen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetz (BauGB)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3934) - zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bauordnungsverordnung (BauOV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788)
- Planzuchtverordnung (PlanzVO)
- Verordnung über die Aufstellung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte vom 18.12.1990 (BGBl. I 1891) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 105)
- Schallschutzbauregeln (SchallschB) (Sicherheitsverordnung) (SicherheitsVO)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SicherheitsVO) S. 188 - zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SicherheitsVO) S.517
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) - das zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Schallschutzbauregeln (SicherheitsVO)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2017 (SicherheitsVO) S. 503 - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.07.2016 (SicherheitsVO) S. 297

VERFAHRENSVERMERKE

- Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzes (BauGB) und der Bauordnungsverordnung (BauOV), der Planzuchtverordnung (PlanzVO) durchgeführt.
- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 13.04.2017
- Öffentliche Bekanntmachung: 01.05.2017
- Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB): 11.03.2021
- Öffentliche Bekanntmachung Offlegende: 01.04.2021
- Öffentliche Auslegung: vom 12.04.2021 bis inkl. 16.05.2021
- Anhebung der Behörde: vom 08.04.2021 bis inkl. 03.05.2021
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): 03.05.2021
- Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt: Stadt Taucha, den 11.03.2022
- Rechtskraft Verkündung: 04.05.2022
- Tobias Weier Bürgermeister
- Stadt Taucha, den 04.05.2022
- Rechtskraft Verkündung: 04.05.2022
- Tobias Weier Bürgermeister
- Die Darstellung des Entwurfs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katastralanlagen vom 11.03.2022
- Landschaft Nordachsen Vermessungsmantel

HINWEISE

- Denkmalschutz**
 Die Bodendenkmale gemäß § 20 SächsDenkmalgesetz (SächsDenkmalG) sind zu schützen vor Lichtveränderungen.
 Für Lichtanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichtetes Lichtkegel und warmweißes Licht (LEDs mit Farbtemperaturen unter 3000 K) mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und die Verwendung von kalweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtstoffe) ist von hoher Bedeutung für Denkmalschutz.
 Wichtige Bereiche sind eine Minimierung der Beleuchtungsstärke räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzeichnet werden kann.
- Feuerungssatzungen**
 Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Abfallbedingungen (Vollzugssatzung) § 19 Abs. 1 und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VO, 229/2019 (Umwelt) (Umweltverordnung) ist zu gewährleisten.
 Empfohlen werden emissionsarme Heizungsanlagen.
- Luft-Wärmepumpen**
 Zur Vermeidung von schallechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise auf die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (unföder, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 20.08.2013 zu beachten. <http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/waermepumpe>, <http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/waermepumpe>, <http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/waermepumpe>, <http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/waermepumpe>
- Solarkollektoren**
 Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Belastungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, folgende Minderungsmaßnahmen zu treffen:
 - malte Oberflächen der Module,
 - veränderter Neigungswinkel der Module,
 - Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

Externe Auslegungsmaßnahmen:

- Auslegungsmaßnahme M1:**
 Baumpflanzungen im Gewässerstreifen südlich des Dewitzer Bachs
- Auslegungsmaßnahme M2:**
 Auslegungsmaßnahme M3: Entsigelung und Baumpflanzungen auf und um das Flurstück Nr. 50/10 (Stoßentleer)
- Auslegungsmaßnahme M4:**
 Baumpflanzungen im Gewässerstreifen südlich des Dewitzer Bachs

SATZUNGSEXEMPLAR -

bebauungsplan Nr. 8a/A "Wohnbebauung an der Max-Liebermann-Straße" in Taucha

büro für städtebau
 dipl.-ing. bianca reimold-röhler
 freie stadtplanerin
 tauchaerweg 8 - 04827 machern
 fon: +49 34292-75332 fax: 78653
 reimold-roehler@t-online.de

10.03.2022