

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 59

"Plösitz - Bergstraße"

Arbeitsstand: 09.03.2021

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO

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

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

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

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird auf 13.00 m begrenzt.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen (= neu geplante Erschließungsfläche mit Wendehammer).

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

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 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 sowohl inner- wie außerhalb 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 der neu geplanten Erschließungsfläche (GFL) 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 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Gegebenenfalls vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand versickern kann.

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

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

Maßnahmen zum Artenschutz [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG]

Baufeldfreimachungen und Baumaßnahmen haben gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen (01. September bis 28. Februar). Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Vor Durchführung von baulichen Maßnahmen zwischen 1. März und 31. August sind Kontrollen auf Brutvögel in von der Baumaßnahme betroffenen Gehölzen und baulichen Anlagen durch einen Spezialisten durchzuführen. Bei Vorfinden von genutzten Brutstätten sind die geplanten Eingriffe zu verschieben. Sollten an Brutstätten nachgewiesen werden, sind diese im Verhältnis 1:1 in räumlicher Nähe durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen zu ersetzen.

7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das gemäß Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Anlieger und Besucher der hieran angrenzenden Grundstücke diese Fläche als Zufahrt/Wendeplatz und Zugang zu nutzen sowie die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit einem GFL zu belastende Fläche ist von Baulichkeiten jeglicher Art und von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

8. Maßnahme zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

Bei Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch sind u. U. Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die die Schallschutzanforderungen entsprechend der Fenster bis Schallschutzklasse 2 ($R'_{W, Fenster} = 30-34$ dB) erfüllen, insbesondere dann, wenn die Schlafbereiche der potenziellen Wohngebäude zur lärmzugewandten Seite (d. h. in Richtung Gewerbeanlage) angeordnet sein sollten.

Auf Grund der Richtwertüberschreitungen des Spitzenpegelkriteriums bei seltenen Ereignissen (Winterbetrieb der gewerblichen Anlage vor 6.00 Uhr) von bis zu 13 dB sind in diesem Zusammenhang bei unvermeidbarer Anordnung von Schlafräumen zur lärmzugewandten Seite (d. h. in Richtung Gewerbeanlage) die Erhöhung der Schalldämmung der entsprechenden Fenster bis Schallschutzklasse 4 ($R'_{W, Fenster} = 40-44$ dB) in Betracht zu ziehen.

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

Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine grundstücksübergreifende geschlossene Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten anzupflanzen, extensiv zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in einer Stammhöhe von 1 m sind dauerhaft zu erhalten oder nach Abgang oder Beseitigung durch heimische, Standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm mit Stammumfang mindestens 18-20 cm innerhalb des Grundstücks zu ersetzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der vorhandenen Baumreihe zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen.

10. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

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

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb des Plangebietes Baugebietes 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, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben, sowie die Farbe Grau 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 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 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 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 von der neu geplanten Erschließungsfläche und von der Bergstraße aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so ab zu pflanzen, dass sie nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Denkmalschutz

Die ausführenden Firmen werden auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landratsamt für Archäologie Grabungen durchgeführt werden. Der künftige Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt.

Schutz vor Lichtemissionen

Um den „Staubsaugereffekt“ der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als bei Neuaufstellung bzw. Neuansbringung im Außenbereich Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie z. B. ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

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 gemeinwohlerträglich 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 Abfallschlüsselnummern 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 minerali-

¹

²

schen 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 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, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Bodenschutz

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

Die DIN – Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

Munitionsfunde

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind nicht als munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Munitionssucharbeiten sind daher nicht erforderlich.

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

Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 04095 Leipzig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Natürliche Radioaktivität

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4
08301 Bad Schlema
Telefon/Fax: (03772) 24214
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

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).

Machern, 09.03.2021
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin