STADT THARANDT

BEBAUUNGSPLAN THARANDT „WOHNGEBIET AM STEINBRUCH“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGBi.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.

1.1.3 **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen** gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung
Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Je Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sowie über die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung der Stellplätze und der Erschließungsstraße

Die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten und der privaten Verkehrsfläche ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Ökopflaster, Pflaster mit Splittfuge) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.7.2 Niederschlagswasserrückhaltung

Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt und zeitverzögert an den Regenwasserkanal in der Straße "Am Steinbruch" abzuleiten. Je angefangene 50 m^2 Gebäudegrundfläche ist ein Speichervolumen von mindestens 1 m^3 nachzuweisen.

1.7.3 Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

1.7.3.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Fällung und Rodung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Des Weiteren ist nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz das Beseitigen oder das auf den Stock setzen von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.
Der Abriss von Schuppen und Bungalows ist ebenfalls nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.7.3.2 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren.
Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen.
Im Fall des Vorhandenseins von besetzen Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abgestimmt werden.
Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde schriftlich zu dokumentieren.

1.7.3.3 Artenschutzrechtliche Kontrolle vor Abrissarbeiten

Vor dem Beginn der Abrissarbeiten von Schuppen und Bungalows ist durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das Vorhandensein von Brutplätzen/Vogelnestern durchzuführen.
Um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Arten nicht zu verschlechtern, sind als funktionserhaltende Maßnahme für den Verlust von Brutplätzen standorttreuer Arten rechtzeitig Nisthilfen/Nistkästen bereitzustellen. Die Anzahl, die Art und der Standort der Ersatzquartiere sind durch den Fachgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.7.3.4 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlen- und Gebäudebrüter an geeigneten Altbäumen bzw. an Gebäuden anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen.
Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche ist zu belasten mit:
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Tharandt und des Landkreises Sächsische Schweiz - Osterzgebirge
- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Besucher der anliegenden Wohngrundstücke
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Wohngrundstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Wohngrundstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und muss durch Fahrzeuge befahren werden können.

Die Fläche des Leitungsrechtes ist mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Die Fläche ist für Bau- und Unterhaltungsarbeiten des zuständigen Versorgungsträgers zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.10.1 Flächen mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung sowie von Gewässern
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen mit Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der Erhaltsfläche an der Straße "Am Steinbruch" ist je anliegendem Wohngrundstück eine Zuwegung für Fußgänger zulässig in einer Breite von jeweils maximal 3 m.

1.10.2 Baumerhalt auf den Wohngrundstücken
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig.
Die Fällung dieser Bäume ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung / Erschließung nicht anders einordenbar ist, und der Baumverlust innerhalb des betroffenen Wohngrundstücks gleichwertig ersetzt wird durch die Neupflanzung eines standortgerechten heimischen Laubbaums (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen) pro gefälltem Baum.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung
Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer. Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Es ist ein Dachüberstand von maximal 0,60 m zulässig.

2.1.2 Fassaden
Schwarze Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Abfallbehälterstandplätze
Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.2 Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen bis 1,50 m Höhe sind zulässig. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

2.2.3 Stützmauern
Durch den natürlichen Geländeverlauf bedingte Stützmauern sind nur aus Naturstein und nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzenauswahlliste - Heimische und standortgerechte Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

3.2 Regenwasserrückhalteanlagen
Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.
Die Ableitung des Niederschlagswassers von voll- bzw. teilversiegelten Flächen ist nach den DWA-Regelwerken A 105 und A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu planen und auszuführen.
Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

3.3 Gewässerrandstreifen
Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG in Ergänzung mit § 38 Abs. 4 WHG ist eine Breite von je 5 m beidseits der Böschungsoberkante von Gewässern von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) frei zu halten.

3.4 Wild abfließendes Wasser
Gemäß § 37 WHG i. V. m. § 29 SächsWG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

3.5 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.6 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. in Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung ist nicht zulässig. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwertet werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination wirksam verhindert wird.

3.7 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.8 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeoIDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeoIDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeoIDG).

3.9 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.10 Immissionsschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder anderen geräuschintensiven Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

3.11 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.