

GEMEINDE DOBERSCHAU-GAUSSIG

9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN DOBERSCHAU-GAUSSIG „WOHNPAK AM SCHLOSS GAUSSIG“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

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

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (SächsGVBl. S. 134)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,5 m bei II Vollgeschossen und 10,5 m bei III Vollgeschossen festgesetzt.

Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

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 Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis maximal 50 m zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudelänge ist für die Einordnung von Verbindungsgängen zwischen den Gebäuden bis zu einer Gebäudelänge von insgesamt maximal 120 m zulässig. Die Verbindungsgänge sind ausschließlich im ersten Vollgeschoss zulässig und nur bis zu einer Breite von maximal 5 m.

1.4 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.

1.5 Flächen für Stellplätze und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Zufahrten zulässig.

1.6 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die angrenzende Verkehrsfläche der Schlossparkstraße sowie über die in der Planzeichnung an der Bautzener Straße (S120) festgesetzten Einfahrtbereiche.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.8 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen der Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger und Nutzer zu belasten. Die Flächen sind 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 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) an der von der Bautzener Straße abgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Ist die Anordnung der Schlafräume / Fenster zur Belüftung an der von der Bautzener Straße abgewandten Gebäudefassade nicht möglich, so sind die Schlafräume mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

1.10.2 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß Planeintrag sind straßenbegleitend Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen), zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig. Die Bäume sind in eine mindestens 5 m² große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Die Baumpflanzungen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

1.10.3 PFG 1 - Entwicklung extensiver Wiesenflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung als „PFG1“ festgesetzten Fläche ist eine Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenfläche ist mit einer Kräuter-/ Grasmischung aus mehrjährigen Arten unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzusäen.

1.10.4 PFG2 Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Vorhabens

Innerhalb der in der Planzeichnung als „PFG2“ festgesetzten Flächen sind dichte strukturreiche frei wachsende Hecken zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

1.11 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1.11.1 Baumerhalt

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind diese Bäume gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Ausnahmsweise ist die Fällung einzelner Bäume für die Einordnung der Grundstückszufahrt zulässig. Bei Fällung (oder Abgang) sind die Bäume durch Nachpflanzung standortgerechter heimischer Arten auf dem Flurstück 606/12 der Gemarkung Gaußig in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Doberschau-Gaußig i.d.F. vom 22.11.2011.

1.11.2 Flächen mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Fläche mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze durch eine Neupflanzung mit standortgerechten heimischen Arten in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen ist die Schaffung von bis zu 2 Ein- und Ausfahrtbereichen mit einer Breite von jeweils maximal 6 m zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.1.1 Abfallbehälterstandplätze

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

2.1.2 Grundstückseinfriedungen

Entlang der Straßen sind Einfriedungen nur als Zäune oder Laubgehölzhecken und bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig. Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Pflanzen dürfen nicht in den Straßenraum hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken. Die Sichtfelder von Ausfahrtbereichen sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Meldepflicht von Bodenfunden

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG gelten für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.

- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.

- Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte auf dem Grundstück belassen oder sinnvoll verwertet werden.

- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder

verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

3.3 **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.

3.4 **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 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

3.5 **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.

3.6 **Immissionsschutz**

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

<u>Schalleistungspegel</u>	<u>Abstand</u>
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

3.7 **Bauschutzbereich Luftfahrt**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Bautzen.

3.8 **Versorgungsleitungen**

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Trinkwasseranlagen

Die vorhandene Trinkwasserleitung liegt mittig in einem 4,0 m breiten Schutzstreifen.

Abwasseranlagen

Die vorhandene Schmutzwasserleitung liegt mittig in einem 6,0 m breiten Schutzstreifen.

Die Schutzstreifen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 4 m zur Schmutzwasserleitung wahren.

3.9 **Straßenrecht Staatsstraße S 120**

Folgende Vorgaben sind an der S 120 zu beachten:

- Das Lichtraumprofil der S 120 ist entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012 (RAL 12) ständig von sämtlichen Einbauten und Bewuchs freizuhalten.

- Für Neuanpflanzungen entlang der S 120, die im Sinne der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme, Ausgabe 2009 (RPS 2009) und den Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume, Ausgabe 2006 (ESAB 2006) ein festes Hindernis darstellen (nicht umfahrbar, unverformbar, nicht abscherbar) ist in Abhängigkeit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der Geländetopographie ein entsprechender Sicherheitsabstand zwischen der äußeren befestigten Fahrbahnkante und der zukünftig ausgewachsenen Stammaußenkante einzuhalten.
- Bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung ist § 24 Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz zu beachten.

3.10 Niederschlagswasserrückhalte- und versickerungsanlagen

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.

Vor der Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der Grundwasserflurabstand standortkonkret nachzuweisen (Baugrundgutachten). Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen.

3.11 Vorsorgender Radonschutz

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. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.