

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN HASELBACHTAL OT GERSDORF „ZUM VIEBIG II“ Gemarkung Gersdorf Teil von Fl.Nr. 400b, 404 und 405



Foto von Osten Februar 2023



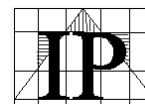
Foto von Westen

Auftraggeber: Gemeinde Haselbachtal
Schulstraße 7a
01920 Haselbachtal, OT Bischheim
Tel.: 03578/ 30936-15

Bearbeitung: Entwurf: 10.02.2023 / Dipl.- Ing. Architektin Palme

ARCHITEKTURBÜRO PALME www.architektin-palme.de

Bautzner Berg 36 ▪ 01917 Kamenz ▪ Tel. 03578 / 315319 ▪ E-Mail: Palme.Kamenz@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
2. AKTUELLE SITUATION
3. STAND DER ÖRTLICHEN /ÜBERÖRTLICHEN PLANUNG
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN
 - 4.1. Bebauung
 - 4.2. Verkehrsflächen
 - 4.3. Geh-,Fahr-und Leitungsrecht
 - 4.4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - 4.5. Grünflächen
 - 4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft
 - 4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5. HINWEISE
6. FLÄCHENBILANZ

Anlagen:

Grünordnung 1-1000

Biotopbilanzierung Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Artenschutzfachbeitrag vom Januar 2023

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN GERSDORF“ZUM VIEBIG II“

Auftraggeber: Gemeinde Haselbachtal
Schulstraße 5, 01920 Haselbachtal OT Bischheim

Bearbeitung: Architekturbüro Palme
Dipl.-Ing. Architektin Palme
Bautzner Berg 36, 01917 Kamenz

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Begründung der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da Bedarf an Wohnbauflächen besteht . Es ist städtebaulich sinnvoll am Südostrand von Gersdorf die Wohnbaufläche „Zum Viebig“ bis zur bestehenden Gehölzgruppe zu entwickeln.

Vorgesehen ist die Einordnung von 2 Wohnhäusern .Die geplante Wohnbebauung rundet die im Zusammenhang bebaute Ortslage ab und die Erschließung ist teilweise vorhanden.

Der Bereich soll für Wohnungsnutzung vorbereitet werden. Dazu bedarf es einer städtebaulichen Ordnung und der Ausgliederung der Fläche aus dem LSG-Westlausitz . Da die Fläche im LSG-Westlausitz liegt sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu prüfen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet festgesetzt.

Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche geschaffen. Es gilt §13b BauGB entsprechend und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung. Da die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO mit 2.561 m² (siehe Pkt.6) insgesamt deutlich unter 10.000 m² beträgt, kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 angewendet werden; d.h. der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren erstellt.

Aus der Planaufstellung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt sich keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen nicht.

Außerdem ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Aufgrund dieser Einschätzungen wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) für die Aufstellung des Bebauungsplans angewendet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, so daß ein einstufiges Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung möglich ist.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird in Anwendung von § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten in Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da die Fläche aber im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Westlausitz liegt, ist für die Ausgliederung aus dem LSG-Westlausitz eine Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff notwendig. Diese findet im Parallelverfahren statt.

Rechtsgrundlagen des Planverfahrens

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)aktuelle Fassung 27.3.2020.
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), geändert 08.06.2022

Der Gemeinderat Haselbachtal hat am 16.11.2022 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Teilgebiet Gersdorf „Zum Viebig II“ beschlossen.

Um sparsam mit Boden umzugehen, möchte die Gemeinde teilerschlossene Flächen dem Baurecht zuzuführen. Damit entspricht sie dem Ziel des Landesentwicklungsplanes Sachsen von 2003, Z. 5.1.4:

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur und Landschaft einfügen. Vor Neuausweisung von Baugebieten außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll der Erneuerung, **Abrundung**, Verdichtung und **maßvollen Erweiterung** des Siedlungsgefüges Vorrang eingeräumt werden.

2. AKTUELLE SITUATION

Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Landkreis Bautzen in der Gemeinde Haselbachtal am Südostrand des Ortsteiles Gersdorf und betrifft Teile der Gemarkung Gersdorf Fl.-Nr. 400/b ,404 und 405 gelegen an der Straße „Zum Viebig“. Diese Grundstücke sind Privateigentum. Im Westen schließen sich Flächen mit Wohnbebauung an. 2018 wurde eine Ergänzungssatzung für das benachbarten Flurstücke 397/1 und T.v.400/b aufgestellt. Die Bebauung ist bereits erfolgt. Das Plangebiet umfasst 0,44ha mit folgenden Flurstücke der Gemarkung Gersdorf:

Fl-nr.	Nutzung
Teil von 400/b	Grünfläche
Teil von 404	Weg und Grünfläche
Teil von 405	Grünfläche

Die Plangebiet ist nördlich vom Weg 52*40m und südlich vom Weg 70*25m tief.
Höhenlage: Das Plangebiet liegt bei 247...bis 249m NN. Es ist relativ eben.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Geltungsbereiches in der Gemarkung Gersdorf.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches in der Ortschaft Gersdorf (Quelle: www.sachsen.de - Geoportal Sachsenatlas, 2017)

Der Geltungsbereich wird im Norden durch Grünland, im Westen von Wohnbebauung, und im Osten von einer Gehölzgruppe begrenzt.



Abb.2:Übersichtsplan Ausschnitt Geoportal Landratsamt Bautzen

Nachbarschaft:

Im Norden: Wiesenfläche

Im Osten: Gehölzgruppe bzw. Wiese

Im Süden: Wiese

Im Westen: Wohnbebauung

Verkehrslage:

Das Baugebiet liegt 40m nördlich von der K 9240 (Obergersdorfer Straße) und ist 900m von nächsten der Staatstraße S105 (Elstraer Straße) entfernt. Das Plangebiet schließt an die Gemeindestraße „Zum Viebig“ an. Der vorhandene Weg (Teil von Fl.nr. 404) zwischen Wohngrundstücken „Zum Viebig“ Nr.7a und 8 soll als öffentliche Straße gewidmet werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht / gesetzlich geschützte Biotope:

Das Vorhabensgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Westlausitz“. Ziel der Unterschutzstellung von Landschaftsschutzgebieten ist der Schutz von Landschaften sowohl unter naturwissenschaftlich-ökologischen als auch kulturell-sozialen Gesichtspunkten. Dabei soll die Landschaft in ihrer vorgefundenen Eigentümlichkeit und Einmaligkeit erhalten werden (Quelle: www.bfn.de). Die Vorhabensfläche wird im Zuge des B-Plan-Verfahrens aus dem Schutzgebiet ausgegliedert.

Besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die nächstgelegenen Flächen dieser Kategorie liegen südlich von Gersdorf im Umfeld des Haselbaches. Es handelt sich hier um den Bach als naturnahen Bach, angrenzendes Feuchtgrünland und eine Röhrichtfläche (Entfernung Luftlinie ca. 250 m) Zwischen dem Vorhaben und den geschützten Flächen liegt die Kreisstraße und weitere Bebauung. Auswirkungen auf die geschützten Flächen sind an dieser Stelle bereits auszuschließen.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der geschützten Biotope:

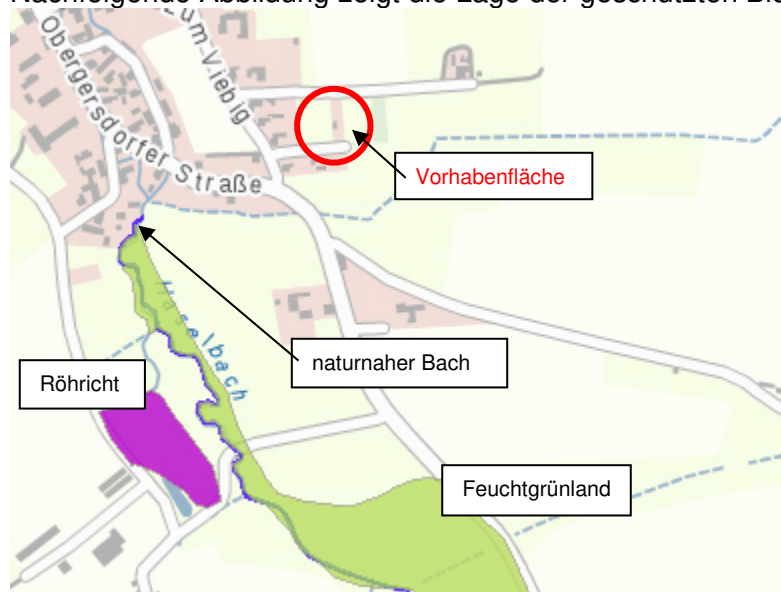


Abb. 3: im Umfeld vorhandene geschützte Biotope nach Naturschutzrecht (Quelle: interaktive Karte unter www.umwelt.sachsen.de)

Boden

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes werden die Daten der digitalen Bodenkarte (Bk 50) sowie der digitalen Geologischen Karte (Gk 50) genutzt.

Gemäß der digitalen geologischen Karte stehen im Bereich des B-Planes glazifluvialer Sand und Kies an, die sich östlich anschließenden Offenlandbereiche liegen über Gehängelehm (Flieβlehm z.T. kiesig). Nach der Bodenkarte bestehen die Böden direkt auf der zu überplanenden Fläche aus anthropogenen Sedimenten, die Flächen sind nicht vernässt. Die Leitbodenform wird als Regosol aus gekipptem Kies führendem Sand beschrieben. Dies betrifft die gesamte Ortslage von Gersdorf. Östlich anschließend stehen Böden aus Sandlöss über Fest- oder Lockergestein an. Pseudogley-Braunerde aus periglaziärem Grus führendem Schluff wird als Leitbodenform angegeben. Die Böden sind schwach vernässt. Nachfolgende Übersicht zeigt die Grenzen der genannten Vorkommen mit Relevanz für die Vorhabenfläche:

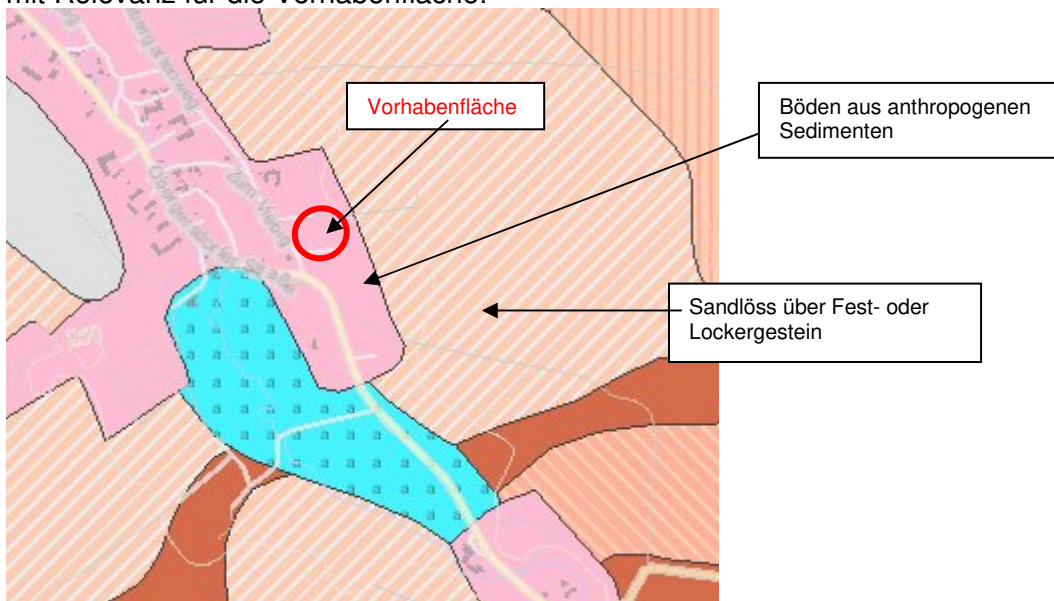


Abb. 6: Ausschnitt aus der digitalen Bodenkarte (Quelle: interaktive Karte unter www.umwelt.sachsen.de)

Generell wird festgestellt, dass die Vorhabensfläche aufgrund der Nutzungen als Grünlandfläche und der anthropogenen Überprägung in Teilbereichen bzgl. aller genannten Bodenfunktionen mit einer mittleren Bedeutung einzuschätzen ist. Damit ist die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen auf das Schutzgut Boden ebenfalls mit mittel einzuschätzen.

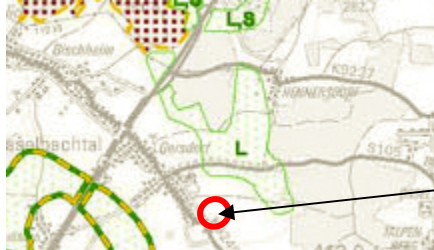
Baugrund:

Baugrunduntersuchungen werden dringend empfohlen. Auf der Webseite des Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.

3.STAND DER ÖRTLICHEN/ ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Regionalplan konkretisiert die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Die Vorhabensfläche ist Bestandteil des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien. Für die eigentliche Fläche werden im Plan keine Festsetzungen getroffen. Östlich der Ortslage Gersdorf ist auf der Karte „Ökologisches Verbundsystem und regionale Grünzüge“ ein Grünzug mit Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt.



Vorhabenfläche

Abb. 4: Ausschnitt Karte „Ökologisches Verbundsystem...“

Die Raumnutzungskarte weist die Flächen östlich der Bebauung als Frisch- und Kaltluftabflussbahn (blauer Pfeil) sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (gelb gepunktete Schraffur) aus.



Vorhabenfläche

Abb. 5: Ausschnitt Raumnutzungskarte

Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Haselbachtal hat keinen rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Das geplante Baugebiet ist jetzt Grünland und grenzt im Westen an Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung rundet die im Zusammenhang bebaute Ortslage ab und schließt mit dem vorhandenen Baumbewuchs (Blautannen) ab.

Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbargemeinden:

Das geplante Wohngebiet dient der Eigenversorgung der Gemeinde. Die Belange der Nachbargemeinde werden von der geplanten Baufläche nicht berührt. Die Beteiligung der Nachbargemeinde erfolgt in der Entwurfsphase.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

In der Planzeichnung werden folgende Punkte festgesetzt:

4.1. Bebauung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1BauGB

Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet.

Die Fläche wird nach §4 BauNVO als **allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können nach §4 Abs.3 BauNVO zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

4.1.2. Maß der Baulichen Nutzung §9(1)1BauGB

Die maximale Traufhöhe wird auf 6m festgesetzt, um einen 2- geschossigen Bau zu ermöglichen. Dies ist im Landschaftsraum verträglich, da die Bebauung der benachbarten Grundstücke Zum Viebig Nr 7a ebenfalls zweigeschoßig ist.

Die Grundflächenzahl wird als Höchstmaß auf 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl bei zweigeschossiger Bebauung ist 0,8.

4.1.3. Bauweise §9(1)2BauGB

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Baugrenzen liegen an der Nordseite von WA2 bei 5m und sonst mindestens 3m von der Baugebietsgrenze entfernt. Der Abstand im WA2 zum Gehölzbestand wird auf 8m festgesetzt.

ImWA1 ist der Baugrenzenabstand nach Süden und Osten 5m.

4.1.4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze §9(1)4BauGB

Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Verkehrsflächen §9(1)11BauGB

Der vorhandene Weg Teil von Fl.nr. 404 wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Das Wegegrundstück ist 4m breit. Ein Ausbau der Straße auf 3,50m Breite als schmale Anliegerstraße ist geplant.

Als Wendemöglichkeit wird eine Fläche von 14,5m *6,5m auf dem Fl.Nr. 400/b als Straßenfläche festgesetzt. Gemeinsam mit der Straßenfläche (Breite 3,50m) kann damit eine Wendeanlage Typ 2 für PKW und 2achsige Müllfahrzeuge gebaut werden.

4.3. Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung §9(1)14BauGB

Die medienseitige Erschließung ist bis zur westlichen Grenze in der Straße „Zum Viebig“ vorhanden. Die Löschwasserversorgung kann gesichert werden. Abwasser, Trinkwasser und Telekom sind bis zum Grundstück Viebig Nr. 8 bzw. Nr.7a vorhanden.

Elektroenergie:

Versorgungsträger ist die SachsenNetzHS.HD GmbH. Die Stromversorgung muß in der geplanten Straßenfläche verlegt werden.

Abwasser:

Versorgungsträger für das Abwasser ist der Abwasserzweckverband „Schwarze Elster“, vertreten durch die EWAG Kamenz.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über Anbindung an die vorhandene Leitung „Zum Viebig“ erfolgen. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern.

Trinkwasser :

Versorgungsträger für Trinkwasser ist der Trinkwasserzweckverband Kamenz vertreten durch die EWAG Kamenz. Der Bereich zum Viebig in Gersdorf ist seit 2022 an das zentrale Trinkwassernetz angebunden. Allerdings wurde nur ein 50-er Leitung verlegt, so daß max. noch ein weiteres Wohngrundstück angeschlossen werden kann. Um das 2.Grundstück zu versorgen, muß ein stärkere Leitung in die Straße verlegt werden. Die ist rechtzeitig mit der EWAG Kamenz abzustimmen.

Gasversorgung der SachsenNetz HS.HD GmbH:

Die Gasleitung liegt in der Straße „Zum Viebig“. Von dort kann die Gasversorgung bei Bedarf in der Anliegerstraße zum Baugebiet geführt werden.

Telekom:

Der Telekommast steht auf FI Nr. 404. Bisher verläuft eine Telekomfreileitung von der Straße „Zum Viebig“ bis zum Haus Nr.8. Zur Versorgung des neuen Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationskabel erforderlich.

4.4. Grünflächen §9(1)15BauGB

Es handelt sich um private Grünflächen, die an den Rändern des Plangebietes festgesetzt werden zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

Der Ostrand wird von einer 14m breiten Gehölzgruppe aus Blautannen gebildet. Sie sind hier artfremd, bilden aber einen guten Windschutz.

4.5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20BauGB

Kompensationskonzept

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen dienen der Minderung des Eingriffsumfanges und werden Bestandteil der technischen Planung. Folgende Maßnahmen wurden im Zuge der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens explizit ausgewiesen:

- keine Nacht- und Wochenendarbeit während der Bauzeit
- Rückbau aller im Zuge des Baubetriebes beanspruchten Flächen
- Pflanzbindungen zum Erhalt und zum Schutz von Bäumen und Sträuchern

Die Vermeidungsmaßnahmen zielen darauf ab, die Auswirkungen durch das Vorhaben auf mehrere Schutzgüter zu minimieren. Sie dienen als Hinweise zu den textlichen Festsetzungen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die geeignet sind, die von dem Vorhaben beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes möglichst gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Gemäß der Handlungsempfehlung zur Bilanzierung von Eingriffen ist bei Neu-Versiegelung die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen (gem. Entsiegelungserlass des SMUL v. 11.12.2000). Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden sollen stets durch Entsiegelungen in demselben Umfang (1 : 1) ausgeglichen werden. Derartige Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Unter der Prämisse, den Ausgleich des Eingriffes im B-Plangebiet realisieren zu können, werden folgende Maßnahmen zur Kompensation festgesetzt:

4.5.1 Pflanzbindung

An der Ostseite von Fl.nr. 400/b ist der vorhandene Gehölzstreifen (Blautannen) in einer Breite von 14m und Länge 40m zu erhalten. Die Gehölze sind Lebensraum und Nahrungshabitat für Brutvogelarten, die als Kulturfolger in Siedlungsgebieten regelmäßig vorkommen. Zum Schutz der Vogelarten und dem Erhalt ihrer Lebensstätten ist dieser Gehölzbestand in seiner Ausprägung zu sichern und bei weiterer Planung zu berücksichtigen. Bei Abgang ist dieser mit heimischen Laubbäumen zu ersetzen.

4.5.2 Pflanzfestsetzung

An den Rändern des Plangebietes werden als Ausgleichsmaßnahmen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Maßnahme A1 – Anlage einer Steuobstwiese 13 m breit (383m²)

Die Maßnahme ist im Baufeld 1 vorgesehen. Hier wird ein 13m breiter Streifen zur Bepflanzung mit Obstbäumen Hochstamm vorgesehen.

Maßnahme A2 ,A3 – Anlage einer freiwachsenden Hecke 3 m breit

Baumarten: *Acer platanoides* – Spitzahorn
Malus sylvestris – Wildapfel

Straucharten: *Acer campestre* – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Corylus avellana – Gemeine Hasel
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
Rosa canina – Hundrose

Die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen auf der Vorhabensfläche stellen neue Lebensräume als Trittsteinbiotope im Übergang zur offenen Landschaft für Arten und gleichzeitig ortsbildprägende Elemente dar. Sie werten den Ortsrand optisch auf. Gleichzeitig werden die Bodenfunktionen am Pflanzstandort verbessert.

4.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung:

Als Hauptgebäude sind zulässig Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen 20...45°.

Damit sind moderne Bauweisen möglich.

Die Festsetzung zu den Dachformen und Dachneigungen gilt nicht für die Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

Freiflächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ,soweit sie nicht als Stellplätze und Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.HINWEISE

Schallschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten.:

Schalleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

Bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von welcher nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten. Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Bodenschutz/ Rückhaltung von Niederschlagswasser:

Die bodenschützende Begrenzung der Versiegelung bei oberirdischen Stellplatzflächen und ihren Zufahrten entspricht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem werden damit Abflussspitzen im Starkregenfall minimiert.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne des § 202 BauGB in Verbindung mit dem § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchV) gelten aus fachlicher Sicht für die Ausführung 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 Meter so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosionen vermieden werden
- Bautätigkeiten und Baustellenverkehr sind auf das Gelände der zu bebauenden Bereiche zu beschränken
- Freiflächen sind vom Baustellenverkehr freizuhalten
- Nebeneinrichtungen wie Zufahrten, Ablagerungsplätze für Baumaterial und Baustellencamps sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung Nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen.

Bodenfunde

Werden bei Bau-und Erschließungsarbeiten Bodenfunde entdeckt, sind sie entsprechend sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) meldepflichtig. Auf der Planzeichnung wurde auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen hingewiesen.

natürliche Radioaktivität:

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

Wer ein Gebäude errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern. Diese Pflicht ist erfüllt, wenn die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

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.

Hinweise GeologieVersickerung

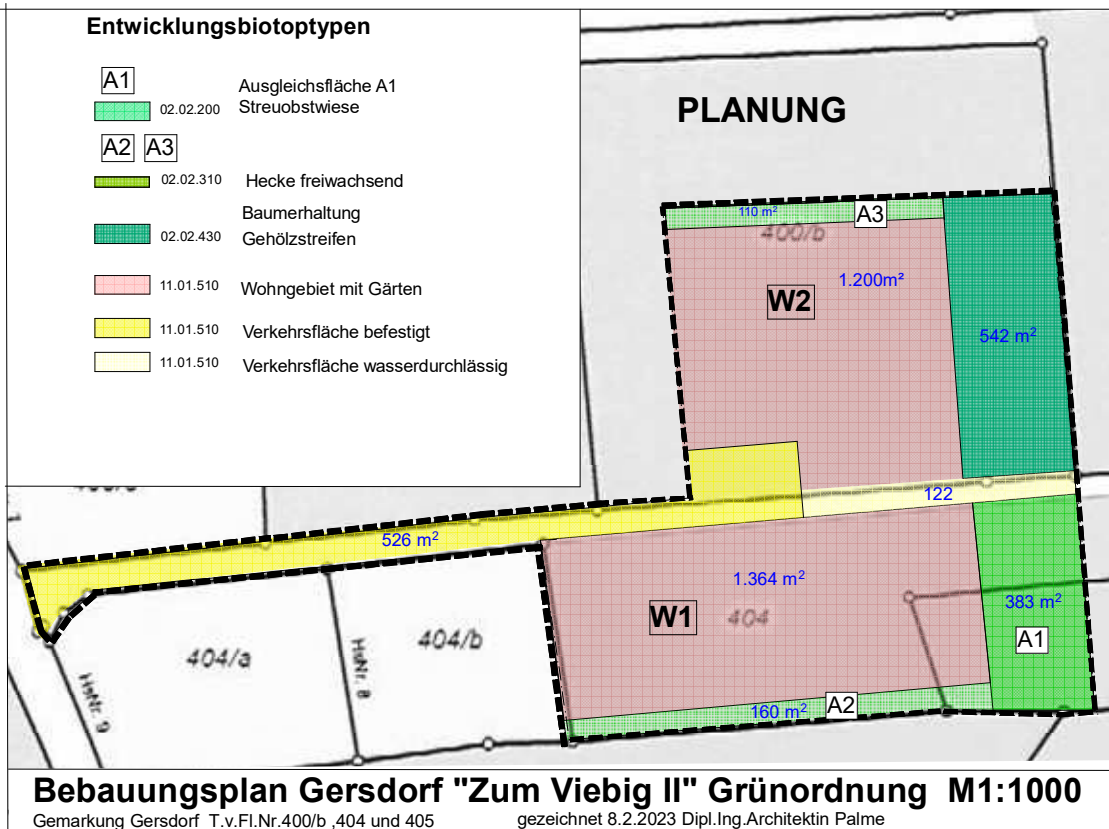
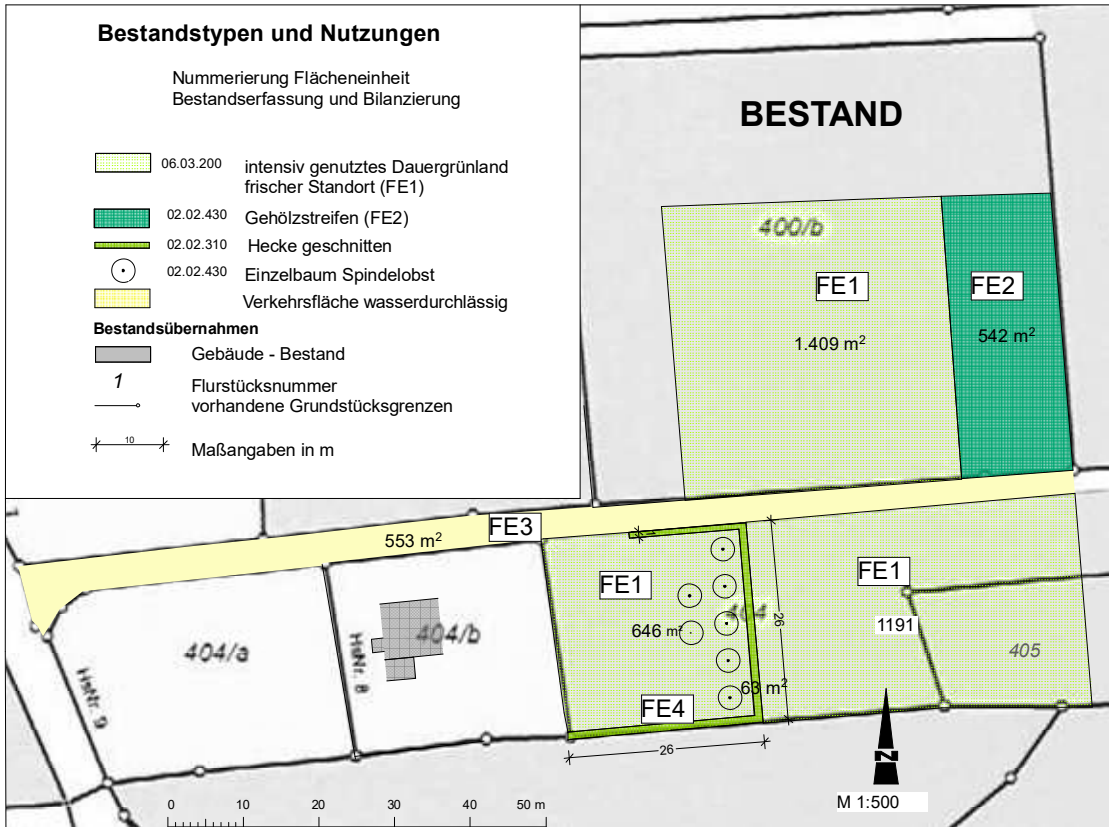
Grundsätzlich ist für Versickerungsvorhaben die tatsächliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahren zu führen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser sind fachliche Anforderungen aus DWA-A138 zu beachten.

6.FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächen in m ²	Summe Teilflächen in m ²	Gesamt in ha	%
Bauland Wohnbaufläche	2561	2561	0,256	58%
Verkehrsflächen				
Verkehrsfläche geplant	526+122	648	0,065	15%
Grünflächen				
privates Grün	542+8-383+270	1195	0,119	27%
Plangebietsgröße	4.404	4.404	0,440	100%

Aus der Tabelle in Anlage 2 geht hervor, dass im Plangebiet mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mehr Biotopwertpunkte erreicht werden als im Bestandszustand, d.h. der Eingriff kann ausgeglichen werden.

Anlage 1



Bebauungsplan Gersdorf "Zum Viebig II" Grünordnung M1:1000

Gemarkung Gersdorf T.v.FI.Nr.400/b,404 und 405

gezeichnet 8.2.2023 Dipl.Ing.Architektin Palme

Formblatt I - Gegenüberstellung Bestand und Planung

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
FE-Nr.	Code	Biotyp (vor Eingriff)	Ausgangswert (AW)	Code	Biotyp (nach Eingriff)	Zustandswert (ZW)	Differenzwert (DW) (Sp. 4-7)	Fläche (m ²)	WE Wertminderung WE Mind. (Sp. 8 x 9)	Ausgleichbarkeit	WE Ausgleichsbedarf (WE Mind. A)	WE Ersatzbedarf (WE Mind. E)
1	06.03.200	intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	10	11.01.510	Wohngebiet mit Gärten	8	2	2561	5122			
				11.04.100	Wendehammer	0	10	94	940			
				02.02.200	Pflanzgebot Streuobst	22	-12	383	-4596	A		-1504
				02.02.310	Hecke 3m	21	-11	270	-2970	A		
2	02.02.430	Gehölzstreifen (Blautannen)	20	02.02.430	Gehölzstreifen(Blautannen)	20	0	542	0		0	
3		Weg	3	11.01.510	Verkehrsfläche	0	3	432	1296			
					Weg	3	0	122	0			1296
										WE Mind. E (Gesamt)	-208	

Kontrolle Teilflächen der Flächennutzungen aus Spalte 10:

Größe Plangebiet (Kontrolle):

2.200 m²

Wohnbaufläche (11.01.510)

2587 m²

Gehölze (02.02.200)

1169 m²

Straße+ Weg

648

Größe Plangebiet:

4404 m²