

Wohngebiet

Bahnstraße/Städtelner Straße

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB

Große Kreisstadt Markkleeberg

Entwurf, Textfestsetzungen (Teil B) und Hinweise

Satzung 30.07.2020

(ergänzt durch die Schallimmissionsprognose Index C vom 08.07.2019, GRANER Ingenieure)



erstellt

Dipl.-Ing. G. Gerhardt

Dipl.-Geogr. L. Adrian

geprüft und freigegeben

Dipl.-Ing. G. Gerhardt

Stand

02

Projektnummer

18042-01

30.07.2020



ICL Ingenieur Consult GmbH

Diezmannstraße 5

D-04207 Leipzig

T +49 341 41541-0

F +49 341 41541-11

E office@icl-ing.com

W www.icl-ing.com



**Krailing Vermögenslogistik
GmbH & Co. KG**

1.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauGB]

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

TF 1 (1) Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- » der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- » Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- » Schank- und Speisewirtschaften

(2) Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- » sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- » Tankstellen
- » Gartenbaubetriebe

(3) Werbeanlagen als selbstständige Hauptnutzung sind nicht zulässig.

(4) Abweichend von TF 1, Satz 1, 1. Anstrich sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden nur zulässig, wenn sie dem Typus „Markkleeberger Laden“ entsprechen. Dieser Typus ist durch eine Verkaufsfläche von maximal 50 m² gekennzeichnet.

[§ 1 Abs. 3 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe baulicher Anlagen mit Bezugshöhe, Zahl der Vollgeschosse

TF 2 Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht zulässig.

TF 3 Für das Baugebiet WA 4 gilt, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und befestigten Abstellflächen für Fahrräder oder Müllbehälter bis zu 50 % der Grundfläche zulässig sind.

TF 4 Für das Baugebiet WA 2 gilt, dass bei einer 1-geschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe, gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut, von 4 m über Bezugshöhe zulässig ist.

- TF 5** 1) Innerhalb des Baugebietes WA 4 ist die Bebauung mit einer zwingenden Traufhöhe (Mindest- und Maximalhöhe) von 11 m über Bezugshöhe an der Ostseite des Gebäudes zu errichten, gemessen an der Schnittlinie von Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- 2) Dabei kann das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. In diesem Fall ist der Gebäudeanteil mit der vollen Höhe von 11 m über Bezugshöhe nach Osten hin anzuordnen.
- 3) Die Größe des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO]

- TF 6** Es gelten mit Bezug auf die in der Planzeichnung festgesetzten Abschnitte der Verkehrsflächen folgende Bezugshöhen:

Bereich I	Städtelner Straße	121,60 m ü. NHN
Bereich II	Planstraße (öffentlich) und Anliegerweg (private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	121,00 m ü. NHN
Die Höhenangabe erfolgt in m über DHHN 92 (Normalhöhennull NHN).		

1.3 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.3.1 Offene und geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2, 3 BauNVO

- TF 7** 1) Für WA 1 bis WA 3 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Für WA 4 wird eine abweichende Bauweise (in Abweichung von der geschlossenen Bauweise ag) festgesetzt: Es ist zu den seitlichen Grundstücksgrenzen der Hausgruppe ein seitlicher Abstand von jeweils 3 m einzuhalten. Ein Heranbauen an die nördliche und südliche Grundstücksgrenze ist nicht zulässig.
- 2) Mittels planzeichnerischer Festsetzung werden für die einzelnen Baugebiete die zulässigen Hausformen – Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt.

- WA 1 Einzelhäuser
- WA 2 Einzel-und Doppelhäuser
- WA 3 Einzelhäuser
- WA 4 Hausgruppen (Reihenhäuser)

- 3) Für die abweichende gilt, dass innerhalb der Hausgruppe kein innerer (Gebäude)abstand zulässig ist. Dies gilt für alle Geschosse.

1.3.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB; i. V. m. § 89 Abs.1 Nr. 6 SächsBO]

- TF 8** Abstandsflächen von den planzeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze/ Carports sind im Baugebiet WA 4 abweichend von den sonst gültigen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung nicht einzuhalten.

1.4 Stellung baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

- TF 9** Im Baugebiet WA 3 ist der First des Walmdaches oder Satteldaches rechtwinklig zur Straßenkante der das Grundstück erschließenden Straße anzuordnen.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB]

- TF 10** Garagen (auch Carports) und Stellplätze in den Baugebieten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb festgesetzter Flächen für Stellplätze bzw. Garagen zulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

- TF 11** Von der TF 10 abweichend gilt für das Baugebiet WA 3.3, dass die Errichtung von Garagen (auch Carports) und Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist.

Von der TF 10 abweichend gilt für das Baugebiet WA 1.1 im nördlichen Abschnitt, der zum Flurstück 188/a hin gerichtet ist, dass die Errichtung von Garagen und Carports zwischen Baufenster und nördlicher Grundstücksgrenze zulässig ist.

Von der TF 10 abweichend wird für das Baugebiet WA 1.2 festgesetzt, dass das Errichten von Garagen (auch Carports) an der östlichen Grundstücksgrenze ausnahmsweise zulässig ist.

- TF 12** Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hier- von ausgenommen sind Standplätze für Mülltonnen.

Nebenanlagen der Kleintierhaltung und Einrichtungen der Kleintierhaltung sind unzulässig.

[§ 14 BauNVO]

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB]

TF 13 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 WE/ Wohngebäude festgesetzt. Einliegerwohnungen sind nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

TF 14 Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung.

TF 15 Das auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 3 anfallende Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist und nicht für Brauchwasserzwecke genutzt wird, ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

1.8 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

TF 16 Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ entsprechend den in der schalltechnischen Untersuchung ermitteltem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ liegt bei der Großen Kreisstadt Markkleeberg, Rathausplatz 1, 04416 Markkleeberg, bei der Stadtplanung, bei der auch der ausgefertigte Bebauungsplan eingesehen werden kann, während der üblichen Dienstzeiten zur Einsicht aus.

Die erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$L_a =$ maßgeblicher Außenlärmpegel in dB.

In Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes (S_S) zur Grundfläche des Raumes (S_G) sind zu dem erforderlichen gesamt bewerteten Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) der Korrekturwert K_{AL} nach DIN 4109-2:2018-01 zu addieren.

$$K_{AL} = 10 \lg (S_S / 0,8 * S_G) \text{ in dB}$$

Häuserreihe (von Ost nach West)		Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erf. $R'_{w, ges}$ [dB(A)]
WA 4, WA 3.1 (Häuserreihe 1)	Ostfassade	74,0	44,0
	Westfassade	65,0	35,0
WA 2, WA 3.2 (Häuserreihe 2)	Ostfassade	64,0	34,0
	Westfassade	61,0	30,0
WA 1, WA 3.3 (Häuserreihe 3)	Ostfassade	59,0	30,0
	Westfassade	66,0	36,0

Von den getroffenen Anforderungen abweichende geringere Schalldämm-Maße sind zulässig, wenn durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die Anwendung dieser Maße ausreichend ist.

Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer nächtlicher Lärmbelastung > 50 dB(A) besitzen, sind mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen [§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB]

TF 17 Für die planzeichnerisch festgesetzten Flächen (3 m Breite), die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, wird festgesetzt, dass diese Rechte zu Gunsten der für die Betreibung der GW-Messstellen zuständigen Unternehmen ausgesprochen werden, vorliegend LMBV mbH.

1.10 Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 25a, b BauGB]

1.10.1 Begrünung der Baugrundstücke

F 1 (ohne planzeichnerischen Bezug)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind die privaten Grundstücksflächen wie folgt zu begrünen: Je vollendete 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum, Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm in 1,30 m Höhe, die erhalten und bei Abgang ersetzt werden, können dabei angerechnet werden.

F 2 (ohne planzeichnerischen Bezug)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist pro Grundstück ein Laubbaum Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser ist an der westlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

1.10.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

F 3 Am planzeichnerisch festgesetzten Standort innerhalb der Fläche F 3 ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang, anzupflanzen.

Zusätzlich ist auf der planzeichnerisch festgesetzten Fläche F 3 pro 2 m² mindestens ein Strauch der Pflanzenauswahlliste 2 in der Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 60 - 80 cm hoch, anzupflanzen. Vorhandene Sträucher, die erhalten und bei Abgang ersetzt werden, können dabei angerechnet werden.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Baumpflanzung kann bei der Bemessung von Ersatzpflanzungen nach Gehölzschutzsatzung angerechnet werden.

1.10.3 Begrünung von Stellplatzanlagen und sonstigen Flächen

F 4 An den planzeichnerisch festgesetzten Standorten innerhalb der Flächen F 4 ist jeweils ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14 - 16 cm Stammumfang, anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Flächen F 4 sind mit einer standortgerechten Rasensaat zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Baumpflanzungen können bei der Bemessung von Ersatzpflanzungen nach Gehölzschutzsatzung angerechnet werden.

1.10.4 Erhalt von Bäumen

F 5 Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei einem Abgang sind Ersatzpflanzungen in der Qualität einheimischer, großkroniger Laubbaum am selben Ort in maximal 5 m Entfernung vom alten Standort, in der Pflanzqualität gemäß Anlage 2 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Markkleeberg vorzunehmen.

1.11 Artenschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

F 6 Anlage einer vegetationsarmen, überwiegend sandigen Ansiedlungsfläche für Wildbienen

Die planzeichnerisch festgesetzte Fläche F 6 ist zu 75 % als Rohbodenfläche mit überwiegend Sand auszubilden. Dabei ist vorzugsweise das im Gebiet bereits vorhandene entsprechende Substrat zu verwenden.

Auf den übrigen Flächen sind zwei Totholzhaufen und ein Sandhaufen wie folgt anzulegen:

- » Totholzhaufen von mindestens 1 m³, vorzugsweise aus größeren Wurzelresten und Totholzstammabschnitten und -ästen aus den Baumfällungen im Plangebiet
- » länglicher Damm aus Sand-Kies-Gemisch von mindestens 4 m², vorzugsweise aus dem im Gebiet bereits vorhandenen entsprechenden Substrat

Die übrigen Flächen, vorzugsweise im Süden und Osten der Maßnahmenfläche, sind nach Herstellung einer offenen Bodenfläche ohne Vegetation mit einer wildbienenfreundlichen Stauden-Blümmischung überwiegend aus Korbblütlern anzusäen.

Die Flächen sind in mindestens 5-jährigem Turnus von Gehölzaufwuchs, Neophyten und Hochstauden zu befreien.

F 7 Nistkästen (mit Bezug auf die Kennzeichnung in der Planzeichnung)

F 7 a Umhängen der vorhandenen 2019 besetzten Nistkästen 6, 14 und 16 als CEF-Maßnahme für Kohlmeisen und den Hausrotschwanz

Die vorhandenen 2019 besetzten Nistkästen 6, 14 und 16 sind wie folgt durch Umhängen an einem Baum in einer Höhe ab 4,00 m anzubringen:

- » Nistkasten 6: Anbringen an Baum Nr. 31 (Ahorn)
- » Nistkasten 14: Anbringen an Baum Nr. 2 (Ahorn)
- » Nistkasten 16: Anbringen an Baum Nr. 41 (Linde)

Die Nistkästen sind im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar umzuhängen und regelmäßig zu pflegen. Die CEF-Maßnahmen (hier: Nistkästen) sind dinglich zu sichern.

F 7 b Anbringen jeweils eines Nistkastens als CEF-Maßnahme für den Gartenrotschwanz und die Kohlmeise

Es sind zwei Ersatznistkästen wie folgt an einem Baum in einer Höhe ab 4,00 m anzubringen:

- » E1: ein geeigneter Nistkasten für die Kohlmeise (Durchmesser Einflugloch 32 mm), Anbringen an den Baum Nr. 4 (Kirsche)
- » E2: ein geeigneter Nistkasten für den Gartenrotschwanz (Halbhöhle), Anbringen an den Baum Nr. 32 (Linde)

Die Nistkästen sind rechtzeitig vor der, auf die Entfernung der vorhandenen Nistkästen bzw. Fällung der Nistbäume folgenden, Brutsaison aufzuhängen und regelmäßig zu pflegen. Die CEF-Maßnahmen (hier: Nistkästen) sind dinglich zu sichern.

F 7 c Erhalt der vorhandenen 2019 besetzten Nistkästen 12 und 17 als Vermeidungsmaßnahme für die Blaumeise

Die vorhandenen Nistkästen 12 und 17 sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen. Die Nistkästen sind dinglich zu sichern.

Bei Fällung des Baumes Nr. 3 ist der Nistkasten 17 durch Umhängen im Winterhalbjahr zwischen Oktober und Februar in Abstimmung mit der UNB an einem geeigneten Baum innerhalb des Plangebietes in einer Höhe ab 4,00 m anzubringen.

**1.12 Artenschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

F 8 Zuordnungsfestsetzung:

Zur Kompensation von mit dem B-Plan verbundenen zu erwartenden, nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Neuntötters wird als FCS-Maßnahme die folgende artenschutzbezogene Maßnahme auf dem Flurstück 216/17, Gemarkung Großstädteln, der Stadt Markkleeberg herangezogen, die dem Plangebiet vollständig zugeordnet wird:

Inhaltliche Festsetzung:

F 8 Anpflanzung von zwei zweireihigen Dornenstrauchhecken als gestufter Gebüschsaum als FCS-Maßnahme für den Neuntötter

Auf den in dem Plan in Anhang III dargestellten Flächen F 8 mit einer Gesamtflächengröße von 255 m² ist jeweils eine zweireihige Dornenstrauchhecke in einer Gesamtbreite von 3 m anzulegen. Dazu ist pro 3 m² ein Dornenstrauch der Pflanzenauswahlliste 3 in der Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 60-80 cm hoch, anzupflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.13 Aufschiebende bedingte Festsetzung für die Wohnnutzung [§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB]

TF 18 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Wohnnutzung in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 erst zulässig, wenn im festgesetzten Baugebiet WA 4 der abschirmende Gebäudekörper in geschlossener Bauweise mit einer zwingenden ostseitigen Traufhöhe von 11,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe in Gänze errichtet ist.

2 Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO]

2.1 Dachform und Dachneigung

- TF 19**
- 1) Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich die zeichnerisch festgesetzten Dachformen zulässig. Sonder- oder Unterformen, wie z. B. Krüppelwalmdächer, Zwerchgiebeldächer, mit Dachflächen aus Pultdächern ohne gemeinsamen First nachempfundene Sattel- oder Walmdächer, sind nicht zulässig.
 - 2) Im WA 4 ist im Fall der Ausbildung eines Pultdaches eine maximale Dachneigung von 15° zulässig.
 - 3) Generell ist die Neigung der Dächer im Baugebiet WA 4 einheitlich zu gestalten. Die Neigung ist durchgehend nach Osten hin auszurichten.

2.2 Dacheindeckung

TF 20 Für Doppelhäuser sowie die Gebäude der Hausgruppe (Reihenhäuser) ist ein einheitliches Bedachungsmaterial zu verwenden.

2.3 Dachgauben

TF 21 Die Gesamtlänge von Dachgauben darf maximal 1/3 der zugeordneten Trauflänge betragen.

Der Abstand von Dachgauben zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

2.4 Einfriedungen

- TF 22**
- 1) Einfriedungen sind nur als durchlässige Zäune und Hecken zulässig. Dazu darf die Sockelhöhe bei Zäunen maximal 10 cm betragen.
 - 2) Zäune und Hecken zu öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, gemessen ab dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.
 - 3) Im WA 4 sind bei Hausgruppen auf der Grenze zwischen zwei aneinander gebauten Gebäuden Einfriedungen als Hecken oder undurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von 2,0 m ab der jeweiligen Gebäudeaußenwand zulässig. Vor- und Rücksprünge von Gebäuden sind auf diese Länge anzurechnen.

- 4) Im WA 4 sind Einfriedungen als Hecken und Zäune gegenüber der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Nutzung private Stellplätze und Carports bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
- 5) Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen, in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

2.5 Werbeanlagen

- TF 23**
- 1) Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss zulässig.
 - 2) Dauerhafte, zeitlich unbegrenzte, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
 - 3) Die Fläche der Werbeanlagen darf die Größe von 1 m² nicht überschreiten. Die Errichtung von Fahnenmasten ist unzulässig.

2.6 Brandschutz

- TF 24** Die der benachbarten Carportanlage zugewandte Giebelwand des nördlichen und südlichen Reihenendhauses des Baugebietes WA 4 ist zwingend als Brandwand auszuführen.
- [§ 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO]

2.7 Anzahl der Pkw- Stellplätze

- TF 25** Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten.
- [§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO]

3 Hinweise

3.1 Hinweise zum Schallschutz

Im Wohngebiet WA 4 sollte das Mittel des grundrissorientierten Bauens - Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern - zur lärmabgewandten Seite genutzt werden.

3.2 Hinweise zum Artenschutz und zu Baumfällungen

Zum Schutz von Vogelbruten soll für die Bauzeit der Zeitraum zwischen 15. Juli und 28. Februar des Folgejahres gewählt werden.

Die Entfernung der für Igel relevanten Strukturen (Brombeeren, Holzhaufen) soll zwischen Ende September und Ende November stattfinden.

Die Entfernung der Gehölze erfolgt außerhalb der Verbotszeit (§39 (5) BNatSchG).

Das Entfernen der Nistkästen soll außerhalb der Brutperiode stattfinden.

Zur Sicherung der grünordnerischen und artenschutzbezogenen Maßnahmen soll während der Baumaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung (öBB) erfolgen, durch die alle Umweltbelange vorausschauend geprüft werden. Die öBB erstellt Protokolle der Begehungen der Baustelle, die max. 10 Werktage nach Erstellung bei der UNB einzureichen und mit geeignetem Fotomaterial zu vertiefen sind.

Die öBB überwacht die Entfernung der Gehölze, der igelrelevanten Strukturen, das Umhängen und Anbringen der Ersatznistkästen sowie die Überwachung der Maßnahmen für die Wildbienen und den Neuntöter. Umweltrelevante Belange betreffen hierbei insbesondere den Artenschutz, u.a. des Igels, der Avifauna, Wildbienen. Die öBB erstellt hierbei Protokolle und reicht diese max. 10 Werktage nach der Begehung der Baustelle ein. Die für das Vorhaben zu bindende ökologische Baubegleitung (öBB) ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vor Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen.

Die Protokolle sind mittels geeignetem Fotomaterial zu vertiefen. Ergeben sich Konflikte, sind diese sofort der zuständigen Naturschutzbehörde zu melden und das weitere Vorgehen mit dieser abzustimmen. Im Folgejahr, nach Abschluss der Maßnahmen, ist eine Erfolgskontrolle bezüglich der Funktionalität durchzuführen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und bei der uNB einzureichen.

Aus artenschutzfachlichen Gründen soll bei Fällung der Bäume Nr. 5, 28, 29, 30 und ggf. 77 eine Untersuchung auf xylobionte Käfer, Fledermäuse und Brutstätten der Avifauna durchgeführt werden.

Eventuell notwendige Ausnahmeanträge und Befreiungen (z.B. Gehölzentfernung, Entfernen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) sind zu beachten. Bei Erfordernis ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG zu stellen.

Bezüglich der Zauneidechse können sich in Abhängigkeit von der 4. Begehung im September möglicherweise weitere artenschutzrechtliche Erfordernisse ergeben.

Vor Abriss oder Sanierung des bestehenden Gebäudes (WA 3.1) soll in Abstimmung mit der UNB eine erneute Überprüfung auf gebäudebewohnende Arten durchgeführt und bei auftretenden Funden das weitere Vorgehen mit der UNB abgestimmt werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Anbau-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten - derzeit nicht ersichtlichen, erst später eingetretenen - Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag/Bauanzeige im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Die Rücknahme, Änderung oder Ergänzung in Bezug auf die Schutz-, Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen bleibt vorbehalten, falls die Bedingungen und Sachverhalte, die zu den Festlegungen geführt haben, nicht mehr gegeben sind bzw. sich grundlegend geändert haben.

3.3 Boden- und Baugrunduntersuchungen

Im Plangebiet sind umfangreiche Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erforderlich. In den zukünftigen Freiflächen sind Bodenmischproben aus dem Bodenhorizont 0- 35 cm zu entnehmen und gemäß den Prüfwerten der BBodSchV zu untersuchen. Dabei ist die Nutzungsart „Kinderspielflächen“ zu Grunde zu legen.

Die Untersuchung sollte nach Errichtung der jeweiligen Rohbauten für jedes Grundstück separat erfolgen. Werden Überschreitungen der Prüfwerte festgestellt, sind zwingend Bodenaustauschmaßnahmen zu veranlassen. Der Nachweise ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Sollen Freiflächen als „Nutzgärten“ erschlossen werden, so ist der Boden bis 60 cm u. GOK (0-0,3m und 0,3-0,6m) zu untersuchen. Der anstehende Oberboden muss für eine gefahrlose sensible Umnutzung die Vorgaben der BBodSchV einhalten. Alle geforderten Untersuchungen sind durch ein qualifiziertes Büro mit Erfahrung in der Altlastenbehandlung und den entspr. Sach- und Fachkundenachweisen zu realisieren.

Werden Überschreitungen der Prüf- und Maßnahmewerte gem. BBodSchV Anhang 2 festgestellt, sind entsprechende Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Es werden weitere, der jeweiligen Planungsstufe angepasste orts- und vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 empfohlen.

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o. ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse von Behörden des Freistaates Sachsen, der Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts unter Verweis auf § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Es besteht eine Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG gemäß dem Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstG) sowie der Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (LagerstGDV).

Während der Maßnahmen auftretende bisher nicht bekannte altlastenrelevante Sachverhalte (z.B. Auffinden von Abfall, organoleptische Auffälligkeiten im Boden) sind zu dokumentieren. Das Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig ist darüber umgehend zu informieren.

3.4 Grundwasserwiederanstieg und Grundwassermessstellen der LMBV

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende GW-Messstellen

- » 6616 (RW 4526209, HW 5681476) und
- » 6618 (RW 4526218, HW 5681389,6) Gauss-Krüger-Bessel RD 83

Die Messstellen sind zu erhalten und vor Beschädigung zu schützen. Ein Rückbau ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der ehemalige "Fluchtschacht 5" Großstädteln. Der Schacht wurde 2011/2012 erkundet und mit Dämmern stabilisiert. Dieser ist in der Planzeichnung gekennzeichnet (hinweisliche Darstellung). Im Bereich des Fluchtschachtes kann nicht 100 %-ig ausgeschlossen werden, dass es zu begrenzten Setzungen kommt. Auf weitere, ggf. bestehende Hohlräume wird hingewiesen (siehe Pkt. 3.6).

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Betriebsplanes Grundwasserwiederanstieg „Braunkohlentagebau Cospuden“; Informationen über aktuelle und künftige Beeinflussung des Grundwasserspiegels sind bei LMBV mbH, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig verfügbar.

Grundwässer können betonaggressiv sein.

3.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerungsanlagen in Bereichen von Auffüllungen sind nur zulässig, wenn durch geeignete Voruntersuchungen nachgewiesen wird, dass diese nicht durch anthropogene Verunreinigungen belastet sind.

Die im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen sulfatbelasteten Auffüllungen (Z 1.2) sind, sofern in dem betreffenden Bereich Versickerungsanlagen geplant sind, durch Bodenaustausch zu beseitigen.

Es wird empfohlen, die entsprechenden Anlagen gemäß DWA Arbeitsblatt A-138 zu planen, zu errichten und zu betreiben. Zur Verifizierung des über die Kornverteilung abgeleiteten Durchlässigkeitsbeiwertes empfehlen wird die Durchführung ortskonkreter Versickerungsversuche empfohlen.

3.6 Unterirdische Hohlräume

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich mit unterirdischen Hohlräumen nach § 8 Sächsische Hohlraumverordnung (SächsHohlVO). Objektbezogene bergbehördliche Mitteilungen sind beim Sächsischen Oberbergamt einzuholen.

Falls im Rahmen der Planungen Spuren alten Bergbaues angetroffen oder mögliche bergbau-bedingte Schadensereignisse bemerkt werden, so ist gemäß § 5 SächsHohlVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

3.7 Auswirkungen des benachbarten Bahnbetriebes

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich eine Gleisanlage der DB AG.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Bahnanlagen und -gelände, insbesondere zu Übernahme von Baukosten kommt.

Auf Grund der Lage des Plangebietes wird auf die Bestimmungen und Auflagen der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) hingewiesen.

3.8 Archäologie

Es besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG sowie eine Genehmigungspflicht nach § 14 SächsDSchG für Erdarbeiten etc. in Bereichen, die ggf. Kulturdenkmale enthalten.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungstrassen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3.9 Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (nur unbelasteter Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB und entsprechend der DIN 18915 zu sichern, schonend zu behandeln und im Plangebiet auf den entsiegelten Flächen wieder einzubauen oder einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

3.10 Natürliche Radioaktivität - Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon 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.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen-de/bful

Beratung jeden Werktag per Telefon oder E-Mail; individuelle Terminvereinbarung für die Büros in Chemnitz oder Bad Schlema möglich.

Besucheradresse:

Öffnungszeiten: dienstags 09:00 – 11.30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr, Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema (im Rathaus) Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse:

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität, Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz