

STADT HEIDENAU

BEBAUUNGSPLAN GS 04/1 „SCHÄFERWEG“ OT GROßSEDLITZ

ENTWURF, 3. Fassung vom 21. August 2024

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten WA (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.2 Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Baugebieten MI (§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 6 BauNVO)

In den Mischgebieten MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.3 Sondergebiet Kunst und Kultur (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind Räume und Gebäude für die Durchführung von Kunst- und Kulturveranstaltungen einschließlich Werkstätten, Ateliers, Räume und Gebäude für Bildungsangebote.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

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

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in den Baugebieten WA und MI ist die gemittelte Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahn) bzw. der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFLR1 zu belastenden Privatwegfläche an der Grenze des Baugrundstücks zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes

mit der Grenze der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie. **Zur Bestimmung der Bezugspunkte ist die ausgebaute bzw. die geplante Straßenhöhe maßgeblich.**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet Kunst/Kultur ist der im Baugebiet SO Kunst/Kultur festgesetzte Höhenbezugspunkt von 199,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Obere Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante.

1.3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Ausnahmefälle für die Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie Wintergärten, Terrassen, Erker, Treppenhäuser und Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten WA, MI sowie im Sondergebiet Kunst und Kultur sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese nicht als von Bebauung freizuhaltende Waldabstandsfläche festgesetzt sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, diese sind in den allgemeinen Wohngebieten zwischen der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihr Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf von Bebauung freizuhaltenden Waldabstandsflächen sind bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude aller Art unzulässig.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Neubauernweg.

Die südliche Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Flurstücke 140/20, 140/21, 140/65 und 140/57 Gemarkung Großsedlitz ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Teichweg.

1.6 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFLR 1 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidenau, der örtlichen Versorgungsträger, der Eigentümer, Nutzer und Besucher der nördlich und südlich an diese Fläche angrenzenden Baugrundstücke zu belasten.

Die mit GFLR 2 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist im Zusammenhang mit Bau, Betrieb und Wartung eines Regenrückhaltebeckens mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidenau zu belasten.

Die mit GFLR 3 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter des Barockgartens Großsedlitz (Flurstück 213/1 Gemarkung Großsedlitz), der Bewohner des Gebäudes Parkstraße 89 sowie der örtlichen Versorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Zweck der Wartung und Unterhaltung der Parkanlage zu belasten.

Die mit GFLR 4 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist zugunsten der Eigentümer und Bewirtschafter des Barockgartens Großsedlitz (Flurstück 213/1 Gemarkung Großsedlitz) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Zweck der Wartung und Unterhaltung der Parkanlage zu belasten.

Die mit LR 1 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger zu belasten.

Die mit LR 2 in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht für den vorhandenen Mischwasserkanal zugunsten der Stadt Heidenau zu belasten.

1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken der Baugebiete WA und MI ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

1.7.2 Rückhaltung und Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Hauptgebäudes eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung mit einer Mindestgröße von 3 m³ zu errichten und mit einem Notüberlauf an die geplante Regenwasserleitung im öffentlichen Verkehrsraum auszustatten.

1.7.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Baumfällungen

Innerhalb der Sondergebiete Kunst und Kultur sowie der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zu fällende Bäume unmittelbar vor der Fällung durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen), Bruthöhlen oder das Vorkommen von xylobionten Käferarten (Eremit) zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen, Mulm und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren oder einer Eremitenbrutstätte muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeigneten Gehölzbeständen) abgestimmt werden.

1.7.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen bei Gebäudeabriss

Ein Gebäudeabriss ist in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar vorzunehmen.

Zwischen März und August sind diese Arbeiten nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Vogelnester sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt wird.

Vor dem Beginn von Abrissarbeiten ist durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf das generelle Vorhandensein von Brutplätzen/Vogelnestern am Gebäude durchzuführen.

1.7.5 Bereitstellung von Fledermauskästen / Nistkästen für Höhlenbrüter

Innerhalb der Sondergebiete Kunst und Kultur bzw. der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten künstliche Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten verbleibenden Altbäumen anzubringen. Im Fall des Verlustes von Brutplätzen/Vogelnestern am Gebäude sind Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Gebäuden im Umfeld des Bebauungsplans anzubringen. Die Art und die Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch die externe ökologische Baubegleitung 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 oder Gebäudeabbruch bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

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

1.8.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume folgender Arten zu pflanzen:

Winterlinde *Tilia cordata*,

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt., StU 16 - 18 cm.

Vom festgesetzten Standort darf in Ausnahmefällen zur Berücksichtigung der Lage der Grundstückszufahrten längs der Straße um bis zu 2 m abgewichen werden.

1.8.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je angefangene 350 m² Grundstücksfläche und in den Mischgebieten MI je angefangene 500 m² Grundstücksfläche entweder 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm.

Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an die Qualität entsprechen.

1.8.3 Zeitliche Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen und bei der Stadtverwaltung Heidenau anzuzeigen.

1.8.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bündelweiden innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind so lange wie möglich zu erhalten und bei Abgang durch Weiden (*Salix x rubrum* oder *Salix fragilis*, Pflanzqualität: Hochstamm) zu ersetzen.

1.9 Nutzungsbeschränkungen mit aufschiebender Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gebäude mit Wohnnutzungen sowie wohnungsbezogene Freiflächen sind auf den Flächen mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen so lange unzulässig, bis auf den betreffenden Wohngrundstücken ergänzend zur Baugrunduntersuchung (s. Hinweis 3.2) eine entsprechende Mischprobe aus 15 Einzelproben der oberen Schicht von 35 cm nach BBodSchV auf Schadstoffe untersucht wurde und im Ergebnis keine Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse aufweist. Dazu sind die Ergebnisse der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zu übermitteln. Sollten die Schadstoffkonzentrationen in einem Bereich liegen, der Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nötig macht, sind diese Maßnahmen mit der Behörde abzustimmen. Eine geeignete Maßnahme wäre beispielsweise ein Bodenaustausch.“

Bereits vorhandene Gebäude mit Wohnnutzung sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

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 Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig. Der Anteil von Dachaufbauten darf 30% der Dachfläche nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen. Dacheinschnitte sind an Hauptgebäuden unzulässig. Die Vorgaben gelten nicht für Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

In den allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI hat die Dacheindeckung mit rottonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern zu erfolgen. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Im Sondergebiet Kunst und Kultur hat die Dacheindeckung mit rottonigen Dachziegeln zu erfolgen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Flachdächer sind auch in begrünter Ausführung zulässig.

2.1.3 Dachüberstände

Es ist ein Dachüberstand von maximal 0,25 m am Ortgang sowie von max. 0,50 m an der Traufseite zulässig.

2.1.4 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Solarelemente für solarthermische Anlagen sowie Photovoltaikanlagen sind nur auf anthrazit-farbenen Dacheindeckungen in kompakter rechteckiger Anlagenform mit flächenbündigem Einbau zulässig, wobei von First, Traufe und Giebel ein Mindeststand der Elemente von 0,5 m einzuhalten ist.

2.1.5 Fassaden

In den allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI sind Holzfassaden in Block- oder Blockbohlenbauweise sowie Klinkerfassaden unzulässig.

Im Sondergebiet Kunst und Kultur sind Fassaden als klassische Putzfassaden auszuführen. Darüber hinaus sind Naturstein-Gebäudesockel zulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Zahl von Stellplätzen und Garagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 2 SächsBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA und den Mischgebieten MI sind je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze (offen oder überdacht) auf dem Baugrundstück herzustellen.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

2.3.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

2.3.2 Abfallbehälterstandplätze

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

2.3.3 Grundstückseinfriedungen

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind nur Zäune bis maximal 1,50 m Höhe und Laubgehölzhecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Geschlossene Grundstückseinfriedungen, Stabgitterzäune und Maschendrahtzäune sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege unzulässig.

Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz / Archäologie

Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG besteht bei geplanten Baumaßnahmen auf den Grundstücken innerhalb der Sachgesamtheit „Kammergut Sedlitz“ (Flst. 140/40, 140/41 und 140/58 Gemarkung Großsedlitz) eine separate denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht.

Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde „wiederhergestellt oder instandgesetzt“, „in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt“, „mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen“, „aus einer Umgebung entfernt“, „zerstört oder beseitigt“ werden.

Gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von

erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmales bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde.

Aus Gründen des Umgebungsschutzes (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) sind somit auch alle baulichen Ergänzungen im unmittelbaren Umfeld von Kulturdenkmalen mit den Denkmalbehörden abzustimmen und genehmigungspflichtig.

Des Weiteren sind Nutzungsänderungen sowie Eigentumswechsel auf den Grundstücken innerhalb der Sachgesamtheit „Kammergut Sedlitz“ (Flst. 140/40, 140/41 und 140/58 Gemarkung Großsedlitz) gemäß § 16 SächsDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigepflichtig.

Darüber hinaus liegt der größte Teil des Plangebietes im Bereich des archäologischen Denkmals „Mittelalterlicher Ortskern“. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Das Landesamt für Archäologie ist vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren.

Ebenso sind Bodeneingriffe gemäß § 14 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

3.2 Bodenschutz / Altlasten

Teile der Plangebietes sind aufgrund der Vornutzung durch die LPG Großsedlitz im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als altlastverdächtige Fläche (Altstandort) mit der Altlastenkennziffer (AKZ) 87214054 geführt. Etwa bis 2018 waren im SALKA sämtliche zur LPG gehörigen Flurstücke registriert. In 08/2018 erfolgte eine Überprüfung des Standes anhand der angezeigten Altlastverdachtsflächen und zugehöriger Kartenwerke sowie einer Historischen Erkundung (HE) für den Bereich der früheren Tankstelle. Dabei wurden Flurstücke, die auf dieser Basis nicht unter Altlastenverdacht einzuordnen waren, aus der Registratur genommen. Außerdem wurden drei vermutete Teilflächen gebildet. Mit Stand von 08/2018 sind der AKZ folgende Flurstücke zugeordnet:

- Teilfläche 1: Tankstelle: Flurstücke 140/n, 140/41 Großsedlitz
- Teilfläche 2: Werkstattbereich: Flurstücke 140/47, 140/58, 140/59, 140/k Großsedlitz
- Teilfläche 3: Waschwässer-Teich: Flurstück 335 Großsedlitz

Für den Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, von Schadstoffbelastungen sowie der Untergrundverhältnisse und bodenmechanischer Kennwerte für Erdbaumaßnahmen erstellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten für die Aufschlüsse, die im Rahmen der Berichterstellung angelegt wurden und für den Zustand zum Zeitpunkt der Erkundung. Rammkernsondierungen sind punktuelle Aufschlüsse, so dass kleinräumige Inhomogenitäten/Kontaminationen des Bodens nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sollten bei künftigen Baumaßnahmen farblich oder geruchlich auffällige Boden auftreten, sollte zur Klärung des Sachverhaltes der unterzeichnende Gutachter hinzugezogen werden.

Es wird empfohlen, die Erdarbeiten durch entsprechende Kontrollprüfungen gemäß ZTV E-StB 2017 zu begleiten. Außerdem sind die Baugrubensohlen gemäß DIN EN 1997-1 durch einen Baugrundsachverständigen abnehmen zu lassen.

Unter Berücksichtigung der anthropogenen Beeinflussungen des B-Plan-Gebiets wird empfohlen, für zukünftige Wohnnutzungen vorgesehene Baufelder abweichend von DIN 4020 mit einem Raster aus mindestens vier Baugrundaufschlüssen je Einfamilienhaus zu untersuchen. Außerdem empfiehlt sich die Untersuchung der oberflächlich anstehenden Auffüllungen unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung für die geplanten zukünftigen Nutzungen.

Werden bei der Bauausführung Abweichungen von den im Gutachten dargestellten Verhältnissen angetroffen, ist umgehend das unterzeichnende Büro zu verständigen. Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind außerdem gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG. der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

3.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht erlaubnisfähig. Sollte dennoch eine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken angestrebt werden, muss grundstücksbezogen der Nachweis der Sickerfähigkeit geführt und mit dem Bauantrag vorgelegt werden. Hierbei sind folgende Hinweise der unteren Wasserbehörde zu beachten:

1. Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist nicht zulässig. Anthropogene Auffüllungen sind im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen.
2. Bei Versickerungsanlagen, welche im Bereich von altlastverdächtigen Flächen errichtet werden sollen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Erlaubnisfreiheitsverordnung ist hier nicht gültig. Im Bereich von Altlastverdachtsflächen ist ein Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlage nicht anthropogen belastet ist.
3. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138; DWA-Merblatt M 153) zu planen und zu errichten.
4. Bei den Planungen zur Niederschlagswasserversickerung ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) im Planungsgebiet zu beachten.
5. Für die konkrete Bemessung von Versickerungsanlagen sollten Sickertests gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Ermittlung des kf-Wertes des Untergrundes durchgeführt werden, da diese genauere Ergebnisse liefern als die Auswertung von Kornsummenanalysen.
6. Im Zuge der Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Niederschlagswasserversickerung sind für die Versickerungsanlagen nachfolgende Unterlagen zur wasserfachlichen Prüfung vorzulegen:
 - Art der Versickerungsanlage
 - Lageplan mit Darstellung der Versickerungsanlage sowie
 - im Bereich von Altlastverdachtsflächen ein Nachweis dass der Untergrund im hydraulischen Wirkungsbereich der Versickerungsanlage nicht schädlich verunreinigt ist
 - Schematische Profildarstellung der Versickerungsanlage

- Darstellung der Flächen mit Angabe der Flächengröße (tatsächliche Fläche; undurchlässige Fläche), welche an die Versickerungsanlage angebunden werden
- Durchführung eines Sickertests im Bereich der geplanten Versickerungsanlage. Darstellung der Durchführung und Auswertung des Sickertests im Bereich der Versickerungsanlage (im relevanten geologischen Horizont)
- Angabe des voraussichtlichen mittleren höchsten Grundwasserstandes am Standort der Versickerungsanlage
- Bewertung der Beschaffenheit des Niederschlagswassers sowie Klärung des Erfordernisses der Behandlung des Niederschlagswassers gemäß DWA-Merkblatt M 153
- Bemessung der Versickerungsanlage gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138)

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Naturschutzrechtliche Hinweise

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. Weitergehende Schutzvorschriften des BNatSchG einschließlich der Bestimmungen über Ausnahmen und Befreiungen bleiben unberührt.

3.7 Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, Klein-Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder andere geräuschintensive 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.