



## TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 4 sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störende Handwerksbetriebe

nicht zulässig.

##### 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die zulässige Traufhöhe darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zur Ausbildung eines zulässigen Staffelgeschosses überschritten werden.

##### 2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

###### (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 gilt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird

- im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal 1,50 m und
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - WA 4 auf maximal 0,30 m

über der Höhe der Erschließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, festgesetzt. Maßgebend ist die Höhe der Erschließungsstraße am Schnittpunkt der Gebäudeachse mit der Straßenbegrenzungslinie.

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhe (TH) gilt

- bei geneigten Dächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (bei Pultdächern an der niedrigeren Seite) und
- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt

- bei geneigten Dächern die Firsthöhe und
- bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

#### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Gebäudelänge von jeweils mindestens 35 m festgesetzt.

##### 3.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die straßenseitigen Baugrenzen für die Ausbildung von Treppenhäusern um bis zu 1,0 m auf maximal einem Drittel der zugehörigen Fassade überschritten werden.



Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Baugrenzen für die Ausbildung von Balkonen auf den straßenabgewandten Seiten um bis zu 2,50 m auf maximal der Hälfte der zugehörigen Fassade überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von 3,00 m überschritten werden.

**3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur hinter der straßenseitigen Bauflucht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze, Carports und Standplätze für Abfallbehälter.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit Ausnahme von barrierefreien Stellplätzen oberirdische Stellplätze nicht zulässig.

**4 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Grundstücksgröße von Einzelhäusern darf 500 m<sup>2</sup>, die Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte darf 250 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

**5.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)**

Die Errichtung von eingeschossigen Tiefgaragen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig.

**5.2 Nachzuweisende Stellplätze**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

**6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen WA 2 - WA 4 sind mit Ausnahme der Baufelder an der Rudolf-Breitscheid-Straße maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**7.1 Private Grünfläche ‚Spielplatz‘**

Innerhalb der privaten Grünfläche ‚Spielplatz‘ ist auf maximal 20 % der Fläche die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fußwegen zulässig.

Die private Grünfläche ‚Spielplatz‘ ist mit einer Hecke einzufrieden.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten

(Pflanzliste 1 GOP):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Forsythie	Forsythia spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Weiterhin sind gemäß Festsetzung 9.1.3 ein Baum und 5 Sträucher zu pflanzen.

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

**8.1 Flächenbefestigungen**

Die Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb der privaten Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke sind in wasserdurchlässigem Aufbau (ungebundene Bauweise) herzustellen. Bei Pflasterung muss der Fugenanteil mindestens 20 % betragen.

**8.2 Ausgleichsmaßnahme ‚Wildobstwiese‘**

Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist eine Wildobstwiese zu entwickeln.

Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ist ein Wildobstbaum als Hochstamm mit



mindestens 10 - 12 cm Stammumfang gemäß Pflanzliste 5 (Obstbäume) zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ein Obstgehölz aus Pflanzliste 6 (Obststräucher), Größe 60 - 100 cm, zu pflanzen. Die auf der Ausgleichsfläche stehenden jungen Fichten sind zu beseitigen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sowie der Leitungsschutzstreifen sind von den Pflanzungen ausgenommen.

(Pflanzliste 5 GOP: Obstbäume für die Wildobstwiese)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Quitte	Cydonia oblonga
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster

(Pflanzliste 6 GOP: Obststräucher für die Wildobstwiese)

Apfelbeere-	Aronia spec.
Gewöhnlicher Wacholder	Juniperus communis
Johannisbeere	Ribes alpinum
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die Wildobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften, so dass ein artenreicher Grünlandbestand entsteht. Die Mahd erfolgt ein- bis zweimalig pro Jahr, das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Auf der Ausgleichsfläche sind zusätzlich drei Habitatflächen für die Ansiedlung der Zauneidechse anzulegen. Dazu sind an gut besonnten Standorten 3 Habitate für die Zauneidechse in Form von sogenannten ‚Steinriegeln‘ herzustellen. Die ‚Steinriegel‘ haben jeweils eine Grundfläche von ca. 10 m<sup>2</sup>, reichen bis 1 m tief ins Erdreich und ragen bis zu 1 m über die Bodenoberfläche. Zwischenräume sind mit Sand aufzufüllen. Die Steine haben eine Kantenlänge von mindestens 30 cm. Standorte und genaue Ausführung der Zauneidechsenhabitate sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **9 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)**

### **9.1 Vermeidungsmaßnahme M 1 - Ökologische Baubegleitung bei Abriss**

Für Abrissarbeiten ist zwingend eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Unmittelbar vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sind diese durch eine Ökologische Baubegleitung auf das Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen. Der Abriss von Altgebäuden ist im Zeitraum zwischen November und März durchzuführen.

### **9.2 Vermeidungsmaßnahme M 2 - Baufeldfreimachung - Fällung**

Gehölzfällungen dürfen nach § 39 BNatSchG nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch die Ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.

### **9.3 Kompensationsmaßnahme M 3 - Ersatzquartiere für Fledermäuse WA**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an Gebäuden insgesamt mindestens 4 Ersatzquartiere für Fledermäuse in mindestens 4 m Höhe in südwestlicher bis südöstlicher Exposition aufzuhängen. Dabei ist sicherzustellen, dass die eingerichteten Quartiere fledermausgerecht sind und keine signifikanten Beeinträchtigungen an den Kästen eintreten (Lärm, Licht). Es sind Fledermauskästen der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte zu verwenden.



**9.4 Kompensationsmaßnahme M 4 - Ersatzquartiere für Vögel**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an Gebäuden insgesamt mindestens 2 Halbhöhlenbrüterkästen und 4 Höhlenbrüterkästen in mindestens 4 m Höhe rechtzeitig bis zur nächsten Brutperiode aufzuhängen. Die Ausrichtung der Einfluglöcher muss nach Ost, Südost oder Südwest erfolgen. Es sind Naturschutzprodukte der Firmen Schwegler, Strobel oder vergleichbare Produkte einzusetzen.

**9.5 Kompensationsmaßnahme M 5 - Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel Gemeinbedarfsfläche (CEF-Maßnahme)**

Zusätzlich sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz vor dem Beginn von Fällungen, Abriss- und Baumaßnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 4 weitere Fledermauskästen als Ersatzquartiere für Fledermäuse und 4 weitere Höhlenbrüterkästen als Ersatzquartiere für Vögel an stehenden Bäumen und Gebäuden auf dem Flurstück Nr. 153/c der Gemarkung Gommern anzubringen.

**9.6 Vermeidungsmaßnahme M 6 - Beleuchtung von Verkehrsflächen**

Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel (Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum) zu verwenden.

**9.7 Vermeidungsmaßnahme M 7 - Zeitliche Einschränkung von Bautätigkeiten**

Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude sind während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und September zwischen dem Eintreten der Dämmerung bis zum Sonnenaufgang nicht zulässig.

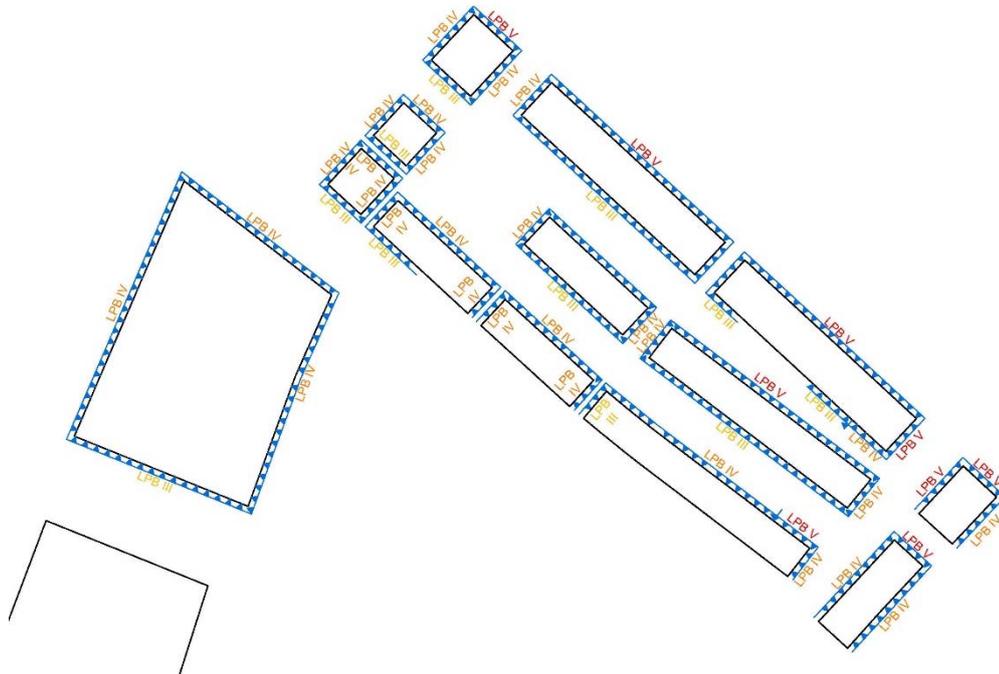
**9.8 Vermeidungsmaßnahme M 8 - Baufeldfreimachung Gemeinbedarfsfläche und Ausgleichsfläche**

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Beseitigung von Erdstoffmieten auf den Grundstücken 153/c und 185/3 der Gemarkung Gommern ist unmittelbar vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine Ökologische Baubegleitung durch einen Sachverständigen durchzuführen, die sicherstellt, dass keine geschützten Tierarten betroffen sind. Im Falle von Befunden sind die Tiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde von der Fläche in geeignete Ersatzhabitate zu verbringen oder es sind andere geeignete Maßnahmen festzulegen, die gewährleisten, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

**10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**10.1 Lärmpegelbereiche**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume) an den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden entsprechend der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt werden:



Beiplan 1 Lärmpegelbereiche der Fassaden

„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	für Büroräume
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens objektkonkret nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Lärmpegelbereiche unterschritten werden und deshalb auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile reduziert werden können.

## 10.2 Lüftungseinrichtungen

An den im Beiplan 1 mit den Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Fassaden sind alle Schlafräume (Schlaf-, Kinder-, Gäste- und Hotelzimmer) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bau-schalldämm-Maß auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen resultierende Schalldämmung der Gebäudehülle nicht mindern.

## 11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

#### 11.1.1 Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum Wohngebiet

An den innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Standorten sind schmalkronige Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Dabei



ist durchgängig eine der genannten Baumarten zu verwenden. Kübelpflanzungen sind zulässig.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:

(Pflanzliste 4 GOP):

Kugel-Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> „Globosum“
Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> „Paul’s Scarlet“
Kugel-Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> „Globosa“
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i> „Paarl“
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> „Brouwers“

Von den festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie wegen der Anordnung von Zufahrten oder Leitungsführung um bis zu 7 m abgewichen werden. Die Hochstämme sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

#### **11.1.2 Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum Weststraße**

An den entlang der Verkehrsfläche der Weststraße festgesetzten Standorten sind Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen. Dabei ist durchgängig eine der unter 11.1.1 genannten Baumarten zu verwenden.

Von den festgesetzten Standorten kann parallel zur Straßenbegrenzungslinie wegen der Anordnung von Zufahrten oder Leitungsführung um bis zu 7 m abgewichen werden. Der Mindestpflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

#### **11.1.3 Anpflanzungen auf Privatgrundstücken WA 1 - WA 3 und auf Gemeinbedarfsflächen**

Pro Baugrundstück ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) oder ein Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 - 12 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten

(Pflanzliste 2 GOP):

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	<i>Malus domestica</i>
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	<i>Prunus avium</i>
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	<i>Prunus cerasus</i>
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	<i>Prunus domestica</i>
Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> „Paul’s Scarlet“
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Zusätzlich sind je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher (60 - 100 cm) zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten

(Pflanzliste 3 GOP):

Gewöhnliche Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>



Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Wacholder	Juniperus communis
Eibe	Taxus baccata

#### **11.1.4 Pflanzung einer Hecke auf der Gemeinbedarfsfläche**

Auf der in der Gemeinbedarfsfläche ‚Bauhof‘ festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte achtreihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 2 und 3 (8.1.3) anzulegen. Der Baumanteil muss ca. 20 % betragen, der Strauchanteil 80 %. Die Pflanzabstände betragen durchschnittlich 1 m.

#### **11.1.5 Durchführungszeitraum**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen. Dies ist bei der Stadt Heidenau anzuzeigen.

#### **11.1.6 Unterhaltung**

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

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

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Gehölzflächen sind während der Baumaßnahmen zu schützen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Falle des Verlustes von zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölzen sind diese durch Neupflanzung der abgängigen Art in der folgenden Pflanzperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

#### **12 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

##### **12.1 Zuordnung einer Ökokontomaßnahme**

Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Teil der Maßnahme ‚Birkwitzer Wiese‘ mit einer Aufwertung in Höhe von 114.540 Wertpunkten gemäß ‚Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen‘ zugeordnet. Dies erfolgt über die Anrechnung von Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme ‚Erweiterung des Flächennaturdenkmals Birkwitzer Wiese‘, die von der Unteren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 28.02.2012 anerkannt wurde (Az.: 3-364.411.1-12-002/3). Dazu ist ein Vertrag zwischen dem Staatsbetrieb Zentrales Flächenmanagement Sachsen und dem Ausgleichspflichtigen abzuschließen, der die Einzelheiten regelt.

#### **13 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**

##### **13.1 Altlasten**

Eine Bebauung und Nutzung der nordwestlichen Teilfläche des geplanten Wohngebietes (Flurstücke 159a, 161/1 und 162/2 Gemarkung Gommern) ist erst zulässig, wenn in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz / Osterzgebirge ein der zukünftigen Nutzung entsprechender Bodenaustausch bzw. eine Überdeckung erfolgte und der Nachweis der Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung erbracht wurde.



## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)**

#### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

##### **1.1 Dachgestaltung**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist zusätzlich zur zwingend festgesetzten Geschossigkeit die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf und um mindestens 1,50 von den straßenseitigen Baugrenzen zurückgesetzt ist.

Pulldächer sind nur nach Südwesten oder Nordwesten ansteigend zulässig.

Technisch bedingte Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen maximal 1,80 m hoch sein und müssen um mindestens ihre Höhe über der Dachhaut geneigter Dächer bzw. der Attika von den darunter liegenden Gebäudeaußenkanten zurückgesetzt sein.

Der Dachüberstand im WA 1 darf 1,50 m nicht überschreiten.

Brüstungen von Staffelgeschossen sind nur in transparenter Ausführung als Metallgitter oder in Glas zulässig.

Für Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sind Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

##### **1.2 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind mit folgenden Materialien oder aus einer Kombination derselben herzustellen: Putz, Klinker, Naturstein bzw. Werkstein. Gliederungselemente, Verblendungen oder Verschalungen aus Holz, Holzwerkstoffen oder Metall in rauer Oberfläche sind auf maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

Die Farbgestaltung der Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.

Nebengebäude einschließlich Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch in Holz zulässig.

##### **1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet bis zu einer Größe von maximal 1,5 m<sup>2</sup> an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist abweichend davon eine hinterleuchtete Werbeanlage mit Einzelbuchstaben bis zu einer Größe von 18 m<sup>2</sup> an der Fassade zur Eigenwerbung des Gebäudeeigentümers zulässig.

#### **2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Straßenbegleitende Einfriedungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene einheimische Laubgehölzhecken zulässig. Die Errichtung eines Zaunes innerhalb der Laubgehölzhecken ist zulässig. Die Höhe der Einfriedungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist auf 1,60 m begrenzt.

Sockel sind nur zur Rudolf-Breitscheid-Straße bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind mit Holz- oder Metallelementen einzufassen und / oder einzugrünen.

## **III Hinweise**

#### **1 Versorgungsleitungen Bestand**

Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten übergeordneten Bestandsleitungen für Gas (ENSO NETZ GmbH) und Fernwärme (STEAG New Energies GmbH) werden im Zuge der Erschließungsplanung in die öffentlichen Planstraßen und die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen verlegt.

Die bestehende 110 kV-Leitung, die das Plangebiet im Südenquert, ist zu berücksichtigen und im Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Abweichungen sind mit dem Leitungsträger ENSO NETZ GmbH abzustimmen.



## **2 Altlastenverdacht / Austausch Oberboden**

Teilflächen des Plangebietes an der Rudolf-Breitscheid-Straße sind im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) registriert, da sie dem Altstandort Elbtalwerk Heidenau (AKZ 87214001) zugeordnet sind. Es ist daher nachzuweisen, dass in dem geplanten Wohngebiet ein unbelasteter Oberboden auf einer Tiefe von 10 cm bzw. im Bereich von Kinderspielflächen von 35 cm vorliegt und die Prüfwerte der entsprechenden Nutzungsart der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch oder eine Bodenauffüllung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz / Osterzgebirge erforderlich.

## **3 Bodenschutz und Abfallrecht**

Anfallende Rückbau- und Aushubmaterialien sind einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.

Die Wiederverwendung der im Rahmen des Bauvorhabens auszubauenden Bodenmaterialien am Ort ist auf der Grundlage der Technischen Regeln der LAGA soweit als möglich anzustreben. Bodenaushub ist getrennt nach Bodenart (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen, zwischenzulagern und einer Wiederverwendung möglichst am Ort zuzuführen. Überschüssiger Bodenaushub ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Gemäß § 7 Abs. 2 KrWG sind u. a. die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG zu beseitigen.

## **3 Baugrund**

In Anbetracht der anthropogenen Veränderungen des natürlichen geologischen Untergrundes werden projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen. Damit kann der Kenntnisstand bezüglich des geologischen Schichtenaufbaus, der hydrogeologischen Verhältnisse und der Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden.

## **4 Archäologie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwar ein stark verritztes Areal (Industriebranche), befindet sich jedoch im weiteren Umfeld eines archäologischen Relevanzbereiches (Flächenkennzahl 67470-D-02). Die archäologische Relevanz belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die gemäß § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebietes auch durch § 2 SächsDSchG geschützte Bodendenkmale befinden können.

Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmebeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen. Mit der Ausführung von bodeneingreifenden Maßnahmen darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Dies gilt auch für die Umverlegung von Versorgungsleitungen sowie den Oberbodenaustausch.

Archäologische Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie und/oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Da das Vorhaben in einem archäologischen Relevanzbereich liegt können sich im Zuge der Erdarbeiten archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter benennen.



## **5 Natürliche Radioaktivität / Radonschutz**

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Im Strahlenschutzgesetz wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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.

## **6 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht**

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durchgeführt werden, sind die Ergebnisse dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Sachsen zu übergeben (§ 11 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz SächsABG).

Im Falle der Durchführung von Erkundungsbohrungen wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht 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) gegenüber dem LfULG hingewiesen.