TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss von Nutzungen Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank-und Speisewirtschaften nicht zulässig.

In allen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

1.2 Ausschluss von Nutzungen Mischgebiet (§ 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 BauNVO)

In allen Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Bordelle und Spielhallen) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Im MI 4 sind Lagerhallen (gem. 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

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.

2.2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Mischgebieten 1 bis 3 sowie dem Wohngebiet WA 1 bis zu 0,8 zulässig, wenn dies durch die Unterbauung im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO für Tiefgaragen erfolgt. Diese Überschreitung ist nur zulässig, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm vorgenommen wird und die Tiefgarage begrünt wird.

2.3 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die fertig ausgebauten Verkehrsflächen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte sind als Mindestmaß festgesetzt. Abweichungen nach oben sind bis zu 30 cm zulässig.

Im Plangebiet gilt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird mindestens 0,30 m über Höhe der Erschließungsstraße und maximal 0,50 m über Höhe der Erschließungsstraße, von der aus 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 die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Im MI 4 gilt als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die vorhandene Straßenhöhe der Verkehrsfläche „Mühlenstraße“ mit Höhe 121,4 m ü. NHN DHHN 2016.

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern: die Traufhöhe bzw. Firsthöhe und bei Flachdächern die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Die Unterkante der Brücke über die Müglitz ist mit mindestens 0,50 m Freibord über dem Wasserspiegel bei HQ_{100} anzuordnen.

Die Zufahrten zu Tief-/ Quartiersgarage sind ebenerdig herzustellen. Die Herstellung der erforderlichen Rampen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. § 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Mischgebieten 1, 2a, 2b und 3 ist im Rahmen der offenen Bauweise eine Länge der in § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO genannten Einzelhäuser von über 50 m zulässig.

3.2 Ausnahmen von Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

In den Mischgebieten 1, 2a, 2b und 3 ist zur Errichtung von Staffelgeschossen, zurückgesetzten oder hervortretenden Balkonen und Erkern sowie für Eingangsbereiche ein Abweichen von der festgesetzten Baulinie und Baugrenze um bis zu 2,00 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassade zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist zur Errichtung von Staffelgeschossen, zurückgesetzten oder hervortretenden Balkonen und Erkern sowie für Eingangsbereiche ein Abweichen von der festgesetzten Baulinie und Baugrenze um bis zu 2,00 m auf maximal 30 % der jeweiligen Fassade zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist ein zurücktreten von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zur Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von Terrassen auf den straßenabgewandten Seiten bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Im Mischgebiet 4 darf die südliche Baugrenze zur Errichtung von Terrassen/ Balkonen bis zu 3,00 m überschritten werden.

3.3 Staffelgeschosse (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundfläche der Staffelgeschosse soll2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen, eine Abweichung von 5% unterhalb der 2/3 Fläche ist zulässig.

3.4 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3, 4, 5 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind Stellplätze nur in den Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) innerhalb dafür festgesetzter Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze dürfen auch vor der straßenbegleitenden Bauflucht angeordnet werden. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind im WA 2 Gebiet nur hinter der straßenabgewandten Bauflucht im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter.

Nebenanlagen sind im Mischgebiet MI 4 außerhalb der Baugrenzen gemäß den Bestimmungen § 19 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO zulässig. Im Bereich der Pflanzbindung sind Nebenanlagen, Stellplätze und Carports zum Schutz von Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Im Mischgebiet MI 5 sind die, für die Ausführung des Gewerbes erforderlichen Stellplätze, nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports und Garagen sind ausgeschlossen. Weiterhin sind im Mischgebiet MI 5 Nebenanlagen als bauliche Anlagen nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Gewerbeeinheit zulässig. Explizit genannt werden selbständige Terrassenüberdachungen und befestigte Flächen für Terrassen und Außensitz.

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

4.1 Zulässigkeit von Tiefgaragen und Garagen (§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig.

Die nicht überbauten Flächen über den Tiefgaragen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der Geschossdecke der Tiefgarage (Oberkante) muss mindestens 30 cm betragen.

Das Parken in oberirdischen Geschossen ist nur im MI 2b sowie WA 2 zulässig. Wird in dem Mischgebiet 2b eine Quartiersgarage oberirdisch errichtet, ist eine zusätzliche Tiefgarage in diesem Mischgebiet ausgeschlossen.

4.2 Erschließung Tief-/ Quartiersgarage (§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

Die Erschließung der Tief-/ Quartiersgarage in den Mischgebieten 1, 2a, 2b und 3 und dem WA 1 ist nur über die als Ein-/ Ausfahrt festgesetzten Bereiche zulässig. Je Baufeld ist dabei eine Zufahrt zulässig. Geringfügige Lageverschiebungen sind zulässig

4.3 Nachzuweisende Stellplätze

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

Im Mischgebiet MI 4 sind die Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Es sind 1,5 PKW- Stellplätze je Wohneinheit oder 1 PKW-Stellplatz je Mitarbeiter eines Gewerbes vorzuhalten.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der festgesetzten Baugebiete und die festgesetzten Privaten Grünflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Schottergärten und Steinbeeten in Vorgartenbereichen ist nicht zulässig, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

In den Privaten Grünflächen sind Freisitze, im Zusammenhang mit dem MI 1, MI2, MI 5 oder Wa 2a, zulässig.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

Retentionsvolumen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist ein Retentionsvolumen mit einem wirksamen Fassungsvermögen von mindestens 1170 m³ herzustellen.

6.2 Vorkehrungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Hochwasserangepasste Bauweise

Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Müglitz.

Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind. Kellerräume/Tiefgaragen sind vor eindringendem Grundwasser zu schützen (weiße/ schwarze Wanne). Es sind technische Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen. Sämtliche Gebäude sind gegen Auftrieb zu sichern.

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

7.1 Rückbau versiegelter Flächen

Die im Ist-Zustand versiegelten Flächen des Plangebietes sind zurückzubauen und außerhalb, der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen.

7.2 Flächenbefestigungen

Im Baugebiet MI 4 ist eine Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

7.3 Gewässerrandstreifen

Das Ufer der Müglitz ist mit einem Gewässerrandstreifen auszubilden. Der Gewässerrandstreifen muss mindestens eine Breite von 5,00 m ab der Böschungsoberkante bzw. Ufermauer aufweisen. Der Gewässerrandstreifen der Müglitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen. Hier sind Flächenversiegelungen einschließlich Unterbau komplett zu beseitigen. Die zurückgebauten Uferflächen sind zu renaturieren, indem ein extensiver Grünlandbestand hergestellt wird (Verwendung von gebietsheimischem Regiosaatgut). Bereits in einem unversiegelten, naturnahen Zustand befindliche Teile des Gewässerrandstreifens werden erhalten. Hier vorhandene Ufergehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Herstellung eines durchlässigen und bis 20 t befahrbaren Unterhaltungsweges zum Zweck der Gewässerunterhaltung mit bis zu 3,50 m Breite gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist zulässig. Der nicht durch wasserwirtschaftliche Anlagen in Anspruch genommene Bereich des Gewässerrandstreifens ist naturnah zu gestalten.

7.4 Beseitigung invasiver Neophyten

Zur Eindämmung und langfristigen Beseitigung des invasiven Neophyten Japanischer Staudenknöterich (Fallopia japonica) im Uferbereich der Müglitz sind naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich. Dazu erfolgt eine regelmäßige, mindestens monatliche Mahd von Beginn bis zum Ende der Vegetationszeit, über mindestens 5 Jahre. Gemähte bzw. ausgerissene Pflanzenteile müssen sachgemäß entsorgt werden. Die Verteilung von Pflanzenstücken auf dem Boden oder im Fluss fördert die Ausbreitung und ist zu vermeiden.

7.5 Niederschlagswasser

Das oberflächlich sowie auf den Dach- und Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer neu zu errichtenden Sammelleitung (Trennsystem) zuzuführen. Diese ist über 1 bis 2 Einleitstellen in den nächstgelegenen Vorfluter (Müglitz) einzuleiten. Die Einleitung hat nach Möglichkeit gedrosselt zu erfolgen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Ableitung in die Müglitz ist auf 1,36 m³/s zu begrenzen.

8. Flächen, die mit einem Fahrrecht zu belasten sind (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerzufahrt und den maximal 3,50 m breiten Fahrstreifen innerhalb des Gewässerrandstreifens und mit Anschluss an die Planstraße wird ein Fahrrecht zu Gunsten des Gewässerunterhalters (Landestalsperrenverwaltung des Freistaates Sachsen) festgesetzt.

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

9.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel Passiver Schallschutz nach DIN 4109

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung entsprechend gültiger Normen zum Schallschutz zu ermitteln ist:

R'w,ge	= La - KRaumart
mit La	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
	= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung, Gutachten Nr. 037M4 G1 vom 06.11.2023 abzuleiten. Das Gutachten ist Bestandteil der Satzungsunterlagen. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

9.2 Wohnungsgrundrisse

Zum Schutz vor Lärm muss in den Mischgebieten entlang der Hauptstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

9.3 Natürliche Belüftung

Die lüftungstechnischen Anforderungen sind für die Aufenthaltsräume von Wohnungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben

9.4 Anlagenlärm

Im MI 2a und 2b sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Tankstelle Fenster und Lüftungsöffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unterhalb des vierten Vollgeschosses nur ausnahmsweise zulässig

9.5 Lärmschutz im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Zum Schutz vor Lärm ist im WA die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung erst zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die festgesetzten baulichen Anlagen im MI 1 bis 3 spätestens zeitgleich mit den übrigen festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen im WA fertiggestellt werden.

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

10.1 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 in Pflanzliste 1 genannten Baumarten zu verwenden. An den Pflanzstandorten ist ein Baumbewässerungssystem zu installieren. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Straßenbäume können bis zu 6 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen, falls aus nachzuweisenden erschließungstechnischen Gründen eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

Pflanzliste 1: Straßenbäume

Acer campestre „Elsrijk“	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	-	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Globosum“	-	Kugel-Spitzahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	-	Felsenbirne
Carpinus betulus „Fastigiata“	-	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“	-	Echter Rotdorn
Fraxinus excelsior „Globosa“	-	Kugel-Esche
Liquidambar styraciflua „Paarl“	-	Schmalkroniger Amberbaum
Quercus robur „Fastigiata“	-	Säulenförmige Stieleiche
Sorbus intermedia „Brouwers“	-	Schwedische Mehlbeere

10.2 Anteilige Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist je errichteten Hauptgebäude mindestens ein Baum aus Pflanzliste 2 zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm) sowie mindestens 5 Sträucher aus Pflanzliste 3 (zweimal verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm).

Pflanzliste 2: Bäume auf Wohngrundstücken

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus domestica	-	Kultur-Apfel (regionaltypische Sorten)
Prunus avium „Plena“	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadt-Birne
Pyrus communis	-	Kultur-Birne (regionaltypische Sorten)
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ulmus minor	-	Feld-Ulme

Pflanzliste 3: Sträucher auf Wohngrundstücken

Amelanchier lamarckii	-	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	-	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera caprifolium	-	Echtes Geißblatt
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Pyracantha coccinea	-	Feuerdorn
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Spiraea spec.	-	Spierstrauch

Auf den sonstigen Freiflächen nicht bebauter Grundstücke sind artenreiche Blühwiesen aus regionaltypischen Gräsern und Kräutern anzulegen. Für entsprechende Ansaaten ist zertifiziertes gebietsheimisches Regiosaatgut zu verwenden. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d. h. 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebiets 4 sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung) gemäß der Pflanzlisten vorgesehen. Je Baugrundstück ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang [Stu.] mind. 14-16 cm) oder ein Obstbaum (Stu. mind. 10-12 cm) innerhalb der gekennzeichneten Fläche der Pflanzbindung zu pflanzen.
Zusätzlich sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 Sträucher (60-100 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. An der südlichen Grenze der Pflanzbindung ist eine Laubhecke gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

11. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG)

Zum Schutz betroffener Arten werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen

V1 Zeitpunkt und artenschutzrechtliche Kontrolle von Gebäudeabrissen

Der Abriss von Gebäuden darf nur außerhalb der Reproduktionszeiträume geschützter gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten stattfinden. Deshalb sind Abrissarbeiten nur im Zeitraum zwischen September und Februar zulässig. Außerdem sind die Abrissarbeiten durch die Ökologische Baubegleitung zu überwachen, insbesondere potenzielle Habitatflächen an Dach und Fassade. Unmittelbar vor dem Abriss sind diese mit einem Hubsteiger auf Besiedlungsspuren zu untersuchen.

V2 Zeitpunkt und artenschutzrechtliche Kontrolle von Gehölzfällungen

Fällarbeiten sind grundsätzlich nur im gesetzlich zulässigen Zeitraum zwischen Oktober und Februar vorzunehmen. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb des gesetzlich zulässigen Zeitraumes nicht zu vermeiden, so ist dafür eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und eine artenschutzrechtliche Kontrolle der zu fällenden Gehölze auf Vorkommen geschützter Arten zu veranlassen.

V3 Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen

Zur Vermeidung der baubedingten Tötung und Verletzung der streng geschützten Zauneidechse hat vor der Baufeldfreimachung zwischen März und September eine Umsiedlung der Zauneidechsen durch eine fachkundige Person in den zuvor hergestellten Ersatzlebensraum zu erfolgen. Beifänge von Blindschleichen sind mit umzusiedeln, da sich beide Arten einen Lebensraum teilen.

V4 Herstellen und Unterhalten eines Reptilienschutzzaunes

Um das Baufeld, in dem das Abfangen der Zauneidechsen vorgenommen wird, ist bis Februar des Jahres des Abfangens der Zauneidechsen ein lückenloser Reptilienschutzzaun zu bauen, bis nach Abschluss der Bautätigkeiten zu unterhalten und danach wieder zurückzubauen. Damit soll die Einwanderung von Zauneidechsen und anderen bodengebundenen Kleintieren in das Baufeld verhindert werden. Die Funktionsfähigkeit des Schutzzaunes ist durch die Ökologische Baubegleitung zu überprüfen.

V5 Artenschutzgerechte Beleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Bäume, Gehölz- und Grünflächen sowie Uferbereiche der Müglitz nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

V6 Vogelschutz an Glasfassaden

Als fachlicher Standard ist die durch das SMEKUL eingeführte Arbeitshilfe „Artenschutz an Gebäuden, Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ (2021) zu verwenden. Im Bauantrag sind die daraus abgeleiteten, konkreten Maßnahmen zur Abwendung des Vogelanpralls an Glasflächen zu konkretisieren.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

CEF1 Anbringen von Ersatznistkästen für Vögel

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Brutstätten gebäudebewohnender Vogelarten sind auf dem von der Stadt Heidenau zu erwerbenden Flurstück 218/1 Gemarkung Heidenau an vorhandenen Altbäumen in 3-4 m Höhe 6 Halbhöhlenbrüterkästen anzubringen. Die Anbringung der Nistkästen erfolgt vor dem Abriss von Gebäuden.

CEF2 Anbringen von Fledermauskästen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von potenziellen Reproduktionshabitaten von gebäudebewohnenden Fledermäusen sind auf dem von der Stadt Heidenau zu erwerbenden Flurstück 218/1 Gemarkung Heidenau an vorhandenen Altbäumen 4 Ganzjahresquartier-Kästen anzubringen. Die Anbringung der Fledermauskästen erfolgt vor dem Abriss von Gebäuden.

CEF3 Herstellen eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist im Gewässerrandstreifen an der Müglitz und auf den daran angrenzenden Grünflächen ein Ersatzlebensraum für die aus dem Plangebiet umzusiedelnden Zauneidechsen herzurichten. Der Ersatzlebensraum ist rechtzeitig vor dem geplanten Abfangen der Zauneidechsen herzustellen. Dazu sind über die Fläche des Ersatzlebensraumes verteilt insgesamt 5 Steinriegel aus Steinen mit mindestens 30 cm Kantenlänge auf Flächen von je 2 m x 5 m herzustellen und maximal 0,5 m aufzuschichten. Die Steinriegel sind jeweils in eine 30 cm hohe Kiessandfläche einzubetten. Bevor die Strukturen angelegt werden können, ist eine vorbereitende Mahd notwendig, eine flache Mulde von ca. 30 cm Tiefe auszuheben, anschließend Einbringen der Kiessandauflagen und dann der Steinschüttungen. Auf der Nordseite der Steinriegel sind jeweils zwei Hecken-Rosen (Rosa canina) zu pflanzen. Die Detailplanung zu den Zauneidechsen-Ersatzhabitaten wird im Zuge der Ökologischen Baubegleitung geregelt bzw. mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

12. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

12.1 Bedingtes Baurecht - Schädliche Bodenbelastungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Beseitigung von Bodenbelastungen durch den Erschließungsträger erfolgt ist und dies von der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge bestätigt wurde.

Im Zuge der Baumaßnahmen hat

- eine Überdeckung

mit einer Mächtigkeit von mind. 60 cm durch unbelasteten Oberboden zu erfolgen. Das Kriterium "unbelastet" ist erfüllt, wenn das aufgefüllte Bodenmaterial die Vorsorgewerte nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. die Kriterien zur Einstufung als Z0-Material nach LAGA TR Boden einhält. Dies ist gegenüber der zuständigen Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

12.2 Bedingtes Baurecht - Retentionsraumausgleich

Aufschüttungen und Anhebung der Geländeoberfläche im Plangebiet sowie die Errichtung von Neubauten innerhalb der Baugebiete sind erst dann zulässig, wenn der für das jeweilige Vorhaben erforderliche Ausgleich des Retentionsraumverlustes (s. Pkt. 6.1) nachgewiesen ist.

12.3 Bedingtes Baurecht - Hochwasserschutz

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn diese über dem HQ_{100} eingeordnet werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen hat
- eine Anhebung des Geländeniveaus um 60 cm über dem Bestandsgelände zu erfolgen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 Abs. 1 und 4 SächsBO)

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

1.1 Fassaden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Fassadenausbildung der Haupt- und Nebengebäude werden auf klassische Putzfassaden ggf. mit natursteinernen Sockeln und / oder holzverschalten Anteilen bei Ausschluss reiner ortsfremder Blockbohlenbauweise beschränkt. Die Fassadenfarben werden entsprechend dem Gebietscharakter auf natürliche, helle und gebrochene Farbtöne beschränkt.

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

1.2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Fassade zulässig. Sie sind so auszuführen, dass sie nicht größer als 1,5 m² sind und als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

1.3 Dächer (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die Dächer sind als Flachdächer, Pultdächer, Satteldach und Walmdach zulässig. Flachdächer sind mit einem Gründachanteil von 70 % auszuführen und mit einem max. Gefälle bis zu 2,5% zulässig.

Die Dächer von Garagen sind nur als Flachdächer mit einem max. Gefälle bis zu 2,5% zulässig. In den MI-Gebieten darf der Anteil des Gründachs auf 60 % reduziert werden.

Bei den Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Dafür werden auf einer mageren Substratschicht von mindestens 10 cm trockenheitsverträgliche Gräser, Kräuter und Sukkulenten ausgebracht. Dacheindeckungen sind nur in nicht reflektierenden oder nicht glänzenden Materialien zulässig.

1.4 Solar - bzw. Photovoltaikanlagen

Auf den nach Süden hin ausgerichteten Dachflächen sind Solar - bzw. Photovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig. Die Photovoltaikanlage soll darüber hinaus eine zurückhaltende Größe und einen möglichst flachen Einbau in die Dachfläche bekommen. Die gesamte Anlage sollte mindestens 1,5 m von der Dachkante eingerückt werden. Fassadensolarmodule sind aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

1.5 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Straßen- und wegbegleitende Einfriedungen sind nur im WA 2 und im Bereich der festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Höhe der seitlichen Einfriedungen im WA 2 darf 2,0 m nicht überschreiten. Unzulässig sind Maschendrahtzaun und maschendrahtähnliche Zäune sowie Betonmauern. Für die Herstellung der Einfriedungen sind Natursteinmauern, Holzzäune oder Hecken zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster unter der SALKA-Nummer 87214005 (Baustoffe Heidenau) erfasst. Umlagerungen kontaminierten Bodenmaterials sind nur zulässig, wenn eine Gefahrenerhöhung gegenüber den relevanten Schutzgütern, insbesondere Gewässern und Grundwasser, ausgeschlossen ist. Boden- und Tiefbauarbeiten sind ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten, zu dokumentieren und mit der unteren Abfall- und Bodenschutz Behörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge abzustimmen.

Auf Grünflächen sind Nutzungen erst zulässig, wenn auf den unversiegelten Flächen eine nachweislich unbelastete Boden- und Oberbodenschicht mit anschließender Begrünung von 60 cm hergerichtet ist.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG bzw. § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG)

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Müglitz. Im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen oder Auftreten eines selteneren Hochwasser-Ereignisses als HQ(100) kann es zu Überschwemmungen kommen. Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenvorsorge bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen. Besondere Schutzvorkehrungen sind einzuhalten.

Risikogebiet (§ 78 b Abs. 1 WHG) / Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG)

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig in einem Risikogebiet (§ 78 b Abs. 1 WHG) bzw. in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG). In Risikogebieten sollen durch hochwasserangepasste Bauweisen erhebliche Schäden vermieden sowie Leben und Gesundheit geschützt werden.

V. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld D-67450-02).

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach §14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

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 (Grabung 1). Dies als auch die ggf. erforderliche sachgerechte Ausgrabung (Grabung 2) und Dokumentation der gegebenenfalls auftretenden Funde bedarf der jeweiligen denkmalrechtlichen Sicherung in denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) können bei bauvorbereitenden Untersuchungen auftreten und sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Sollten bei sonstigen Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

Die ausführenden Firmen sind auf die Anzeige- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG schriftlich hinzuweisen.

2. Altlasten / Anzeigepflicht (§ 18 Abs. 3 SächsKrWBodSchG)

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass die Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche im Sächsisches Altlastenkataster Nr. 87214005). Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen / Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei Abbruch- / Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) verpflichtet, sofort die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu konsultieren. Diese entscheidet gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 16 SächsKrWBodSchG über die weitere Verfahrensweise.

3. Artenschutz

Mit der Beräumung des Areals ist eine Bruntauglichkeit der nicht zu erhaltenden Fortpflanzungsstätten herzustellen, um eine erneute Ansiedlung der Brutpaare zu verhindern. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb des zulässigen Zeitraumes nicht zu vermeiden, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch einen Sachverständigen sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.

Die im Rahmen der Baufeldfreimachung stattfindenden Abrissarbeiten sind durch die Ökologische Baubegleitung zu überwachen. Sollten geschützte Individuen vorgefunden werden, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen festzulegen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Je vorgefundener, entfallender Lebensstätte sind zwei Ersatznistkästen für die betreffende Art anzubringen.

Während der Reproduktionszeiten von Vögeln und Fledermäusen zwischen April und Sep-tember sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang zu unterlassen.

Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel bei der Straßenbeleuchtung können erhebliche Störungen für Insekten und Fledermäuse im Plangebiet vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen. Bei der Verwendung von LED-Leuchten sollte eine relativ „warme“ Lichtfarbe („warmweiß“ mit unter 3.300 K) zum Einsatz kommen. Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und eine horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4. Bodenschutz

Die Grundsätze des Bodenschutzes, wie ein schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Der Einbau von Recycling-Material (W1.1-Material gemäß Erlass des SMEKUL vom 09.01.2020) ist nur als Gründungsplanum von technischen Bauwerken (z. B. Unterbau von Wegen, Parkplätzen, Straßen) zulässig.

Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (§ 12 BBodSchV) ist lediglich unbelasteter Bodenaushub geeignet.

Im Bereich der geplanten Grünflächen sind ausschließlich kulturfreundliche Bodenmaterialien zu verwenden, die die Anforderungen nach §§ 9 und 12 BBodSchV erfüllen. Der Einbau von Bodenmaterialien von einem anderen Herkunftsort (Massenzuführung) ist nur zulässig, wenn diese Materialien auf mögliche Schadstoffbelastungen untersucht und als verwertungs- und einbaufähig bewertet wurden. Dabei sind für den Bereich der durchwurzelbaren Bodenschicht die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Punkt 4 BBodSchV bzw. die Z0/Z0-Werte der LAGA (TR Boden, 2004) im Rahmen der Verwendung in einer bodenähnlichen Anwendung nachweislich einzuhalten.

Derzeit gibt es keinen permanenten Kontakt des Grundwassers mit den belasteten Auffüllungen, aufgrund eines hohen Befestigungsgrads. Bei baulichen Veränderungen ist die Gefährdungssituation (Gefahr durch Transport von Schadstoffen in die gesättigte Zone) neu zu bewerten bzw. eine ingenieurstechnische Begleitung notwendig.

5. Erdarbeiten / Baugrund

Das Grundstück ist so herzurichten, dass eine Gesundheitsgefährdung durch Bodenkontaminationen nachweislich dauerhaft ausgeschlossen ist. Bodeneingriffe und Aushubmaßnahmen müssen unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen nach § 18 BBodSchG und deren Dokumentation erfolgen. Die ingenieurtechnische Begleitung umfasst neben der Ermittlung der zulässigen Verwertungs- / Entsorgungswege nach KrWG ggf. auch die Ableitung eines erst während der Baumaßnahmen bekanntwerdenden Handlungsbedarfs zur Gefahrenabwehr i. S. d. §§ 4 BBodSchG und 5 WHG. Es ist eine geordnete, fachgerechte und sachkundige Trennung und Entsorgung von kontaminierten Materialien sicher zu stellen.

6. Kampfmittel

Im Gebiet ist Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächs. Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet von den jeweiligen Bauherren ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes zu stellen, um geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen bzw. Voruntersuchungen des Gebiets auf Kampfmittelbelastung veranlassen zu können.

7. Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon.

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

Für geplante Gebäude sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um die Einhaltung oder Unterschreitung des Referenzwertes zu gewährleisten.

8. Gehölzschutz

Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Ausnahmegenehmigungen sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Satzung der Stadt Heidenau zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

9. Abstand von Gehölzpflanzungen zu Leitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

10. Pflege von Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen ist eine mindestens dreijährige Herstellungs- und Entwicklungspflege mit ausreichender Wässerung vorzusehen.

11. Zeitpunkt der Durchführung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der auf die bauliche Fertigstellung folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

12. Erhalt von Begrünungen und Bepflanzungen

Alle Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind in der nachfolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

13. Hochwasserschutz

Zum Schutz gegen seltene und sehr seltene Hochwasserereignisse wurde für das Plangebiet ein Hochwasseralarmierungs- und Evakuierungskonzept erstellt und mit dem Landratsamt abgestimmt. Sollten sensible Nutzungen für vulnerable Gruppen (Kinder, alte Menschen) realisiert werden, ist das Gebäude durch eine Baugenehmigung, statt einer Genehmigungsfreistellung zu bescheinigen. Eine Prüfung der Evakuierungsmöglichkeiten muss im Rahmen dessen erfolgen.

14. Rückbau Bestandsbebauung

Im Zuge der Erschließung und Baufeldberäumung sind alle noch vorhandenen Gebäude, Bauwerke und Flächenbefestigungen rückstandsfrei aus dem Untergrund zu entfernen. Die entstehenden Geländemulden sind mit trag- und verdichtungsfähigem Ersatzboden lagenweise zu verfüllen und verdichten.

15. Versickerung von Niederschlagswasser

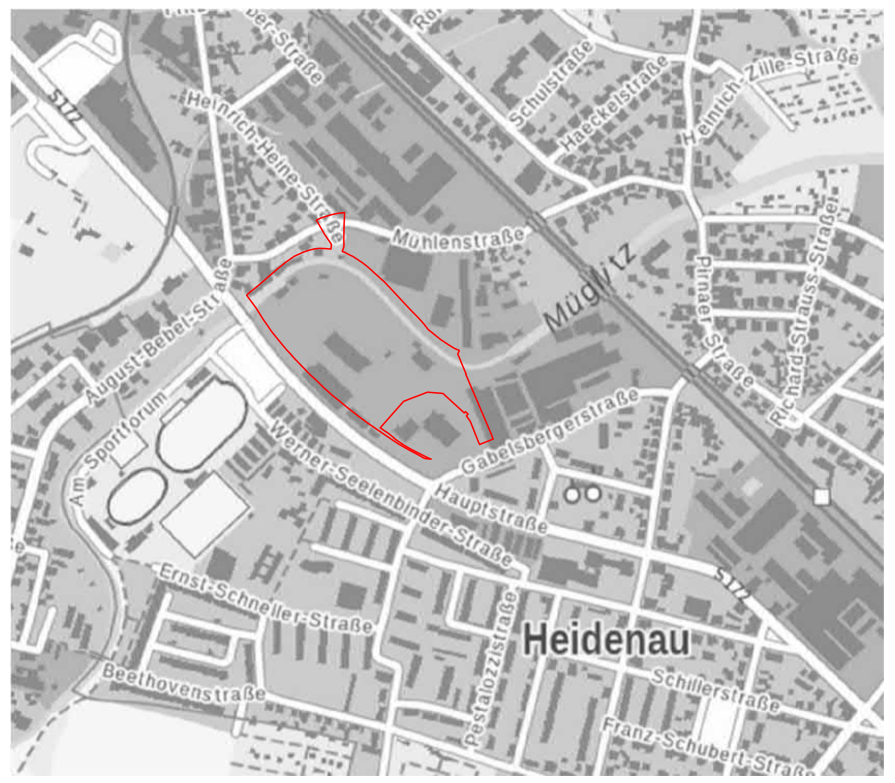
Die Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen ist erlaubnispflichtig. Die Gewässerbenutzung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist möglich, sofern sichergestellt wird, dass die Anforderung gemäß § 48 WHG eingehalten wird, d. h. dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit durch die Grundwasserbenutzung im hydraulisch wirksamen Bereich der Versickerungsanlage nicht zu besorgen ist und die Vorgaben der DWA 138 erfüllt werden.

Allgemein gilt, dass Versickerungsanlagen in Bereichen gebaut werden können, in denen die Durchlässigkeit der anstehenden Lockergesteine zwischen $k_f = 1 \times 10^{-3}$ und $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s liegt. Die Flussschotter der Müglitz können höhere Durchlässigkeiten > 1×10^{-3} m/s aufweisen, die zusätzliche Maßnahmen erfordern können. Daher ist ein Nachweis des Durchlässigkeitsbeiwertes k_f zu erbringen und bei Erfordernis der Ausbau der Müglitzschotter und Einbau versickerungstechnisch geeigneter und nachweislich unbelasteter Materialien durchzuführen.

Eine Versickerung in anthropogene Auffüllungen und Auelehme ist auszuschließen. Ebenso müssen gewachsene Böden / Müglitzschotter in der ungesättigten Bodenzone im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlage bis zur Grundwasseroberfläche ausgebaut werden, sofern eine anthropogene oder geogene Belastung am Standort der Versickerungsanlage vorhanden ist. Daher ist ein analytischer Nachweis der Schadstofffreiheit der ungesättigten Bodenzone, insbesondere auf den Parameter Arsen, zu erbringen und bei Erfordernis der Ausbau der Müglitzschotter und Einbau versickerungstechnisch geeigneter und nachweislich unbelasteter Materialien durchzuführen.

16. Altablagerungen Müglitzböschung

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden Schlacken im Bereich GWM 2/23 angeschnitten. Bei Arbeiten im Böschungsbereich ist die Freilegung der Schlacken und deren Durchsickerung zu unterbinden, durch z.B. Verwendung bindiger Böden zur Geländeanpassung. Bei der geplanten Errichtung des Brückenbauwerkes über die Müglitz sind die Schlacken, besonders hinsichtlich der Tragfähigkeit, zwingend näher zu erkunden.



STADT HEIDENAU

BEBAUUNGSPLAN Nr. M14/1
"QUARTIER AN DER MÜGLITZ"

Planteil 2 Textliche Festsetzungen

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	02.08.2024
Gemarkung:	Heidenau
Planungsträger	Stadtverwaltung Heidenau Bauamt von-Stephan-Straße 4 01809 Heidenau
Planungsbüro:	Basler & Hofmann