

Landkreis: Nordsachsen
Gemeinde: Dommitzsch
Gemarkung: Dommitzsch

Teil B Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Wohnbebauung „Am Osterberg“ in Dommitzsch

gilt für die Grundstücke der Flur 12, Gemarkung Dommitzsch:
135/1, 136, 137/1, 138/1, 139/1, 140/1, 141/3, 142/5, 143/32

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), vom 03.11.2017
- Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (ReROG) vom 22.12.2008, (BGBl. 2008 I S. 2986)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. , S. 132), 21.11.2017
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 vom 04.05.2017
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) vom 13.05.2019
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S.1554), vom 27.09.2017
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013, vom 08.04.2019
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), geändert am 11. Dezember 2018
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (Sächs.GV Bl. S.55), vom 06.03.2018, geändert am 2. Juli 2019
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (GVBl. S.321), vom 06.06.2013, geändert 14.12.2018
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2011, vom 26.04.2018
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013)
- Straßenverkehrsordnung vom 16.11.1970 (BGBl. I S. 1565), letzte Änderung vom 15.06.2019

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Entsprechend § 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Abs. 3 werden ausgeschlossen. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzungen der:

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr.1, § 19 BauNVO)

GRZ = 0,4

d.h. 0,4 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche ist zulässig

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr.2, § 20 BauNVO)

GFZ = 0,8

d.h. 0,8 m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche ist zulässig

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr.3, § 20 BauNVO)

Es ist zulässig ein- und zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4, § 18 BauNVO)

Die max. Gebäudehöhe ist mit 10,00 m im Plangebiet festgesetzt (nach anbaufähiger Straßenhöhe).

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise zugelassen. Es sind E Einzelhäuser und D Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Eine festgelegte Stellung der baulichen Anlagen wird nicht definiert.

1.6 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Leitungsrechte und Flächen für Pflanzgebote.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

1.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Leitungsrechte und Flächen für Pflanzgebote.

1.9 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen zugeordnet. Die Grünflächen sind als dauerhafte Grünanlagen zu erhalten und mit Bepflanzungen zu gestalten.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Pro Grundstücksfläche sind mind. 40% der Fläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Die im Lageplan festgelegten Pflanzgebote sind mit standortgerechten, einheimischen Strauchhecken zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es wird zugeordnet, dass die Regelung der dauerhaften Pflege über private Verträge zwischen Käufer und Investor erfolgt.

Strauchheckenbepflanzung (PG1)

Die Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von flächigen einheimischen Gehölzen aus Sträuchern auf Flächen im südlichen Geltungsbereich mit einem Gesamtumfang von insgesamt 167 m².

Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen.

Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)

Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vilgare (Liguster)
Prunus div.spec. (Steinobst)
Rosa canina (Hecken-Rose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Strauchheckenbepflanzung (PG 2)

Die Maßnahme beinhaltet die Pflanzung von flächigen einheimischen Gehölzen aus Sträuchern auf Flächen im südlichen Geltungsbereich mit einem Gesamtumfang von insgesamt 36 m².

Artenliste Sträucher:

Berberis vulgaris (Berberitze)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vilgare (Liguster)
Prunus div.spec. (Steinobst)
Rosa canina (Hecken-Rose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)

Die Maßnahme beinhaltet drei Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach der Pflanzung, um den Erfolg sicherzustellen.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Im Plangebiet wird in den festgesetzten Flächen ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger Strom, Telekom und Trinkwasser festgesetzt. Eine Bebauung und Bepflanzung mit Großgrün in diesen Flächen wird ausgeschlossen. Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten.

1.12 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Im Plangebiet wird eine fortführende Erschließungsstraße (beginnend nördliches Wohngebiet Straße der Jugend) mit einem Wendehammer sowie ein Fußgängerweg am südlichen Plangebiet als Verbindung zum Gehweg der Bundesstraße B182 festgesetzt. Beide Verkehrsflächen werden als private Verkehrsfläche zugeordnet.

1.13 Nachweis Entsorgung Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und versickert. Das anfallende Niederschlagswasser auf der neuen Verkehrsfläche wird über einen Regenwasserkanal, welcher an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Torgauer Straße (Nähe südlicher B-Plan Grenze) angebunden wird, entwässert.

1.14 Immissionsschutz

Maßnahmen:

Die südlichen Fassaden der Wohngebäude entlang der B182 befinden sich innerhalb des Lärmpegelbereichs III. Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Innenbereich der Wohngebäude ausgeschlossen werden können. Das gesamte bewerte Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile ist daher so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Die DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Dommitzsch (Zimmernummer 10) eingesehen werden.

Aufgrund der Schalldruckpegel im Nachzeitraum größer 50 dB(A) sind Schlafräume in Richtung B182 auszuschließen. Werden dennoch Schlafräume in Richtung der B182 geplant, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.

Das restliche Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereiches I und II. In den Lärmpegelbereichen I und II werden die Anforderungen in der Regel eingehalten, wenn die Fenster den Anforderungen an die derzeit gültige Energieeinsparverordnung genügen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 89 SächsBO)

2.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude Dachformen mit Dachneigungen $<50^\circ$ sowie auch Flachdächer.

3. Hinweise

3.1 Gründungstiefe

Aus Boden- und Wasserschutzgründen dürfen die Fundamente aller baulichen Anlagen nicht tiefer als 3,00m unter der derzeitigen Geländeoberfläche gegründet werden.

3.2 Erdarbeiten im Grundwasserbereich

Für die geplante Baumaßnahme wird zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen.

3.3 Archäologische Funde – Genehmigungspflicht für Erdarbeiten

Die Flächen zur Durchführung des Plangebietes sind Teil eines fundreichen Altsiedelgebietes. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Für Bodeneingriffe besteht Genehmigungspflicht durch die Denkmalschutzbehörden.

3.4 Bohrtiefe

Aufgrund des Vorhandenseins von speziellen Sandschichten, welche bedeutende Grundwasserleiter darstellen, sind Geothermiebohrungen möglich. Im Zuge dieser Geothermiebohrungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig und es ist mit einer Beschränkung der Bohrtiefe auf 65m zu rechnen.

3.5 Sicherung der Zufahrten

Eine rechtliche Sicherung der Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken über das Grundstück der privaten Straße in Form einer Baulasteintragung ist erforderlich.

4. Bodenschutz / Altlasten

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben.

Gemäß Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Planungsgebietes veranlasst sehen.

Gemäß SächsABG sind nicht verwertbare Massen einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungspflichtig.

Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Oberbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.

Gemäß dem § 4 Abs. 1 BBodSchhG hat sich jeder, der auf Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Gemäß dem § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. Geländeregulierung vorgesehene Material, muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – ist einzuhalten.

Hinweis für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubes:

Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an eine Bodenbörse.

Den Einsatz des nicht kulturfähigen Anteils bei der Verfüllung von Bergbaurestlöchern.

Nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsstreifens aufzutragen.

Die Verfüllung hat technisch und witterungsbedingt so zu erfolgen, dass eine Bodenverdichtung nach Möglichkeit ausgeschlossen wird.

Baustelleneinrichtungen sowie zeitweise Lagerung von Trassenbauteilen sollten nach Möglichkeit auf versiegeltem Boden erfolgen.

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

Ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens.

Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberkeitsschicht oder Vlieslage als Basisfläche.

Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.

Empfehlung:

Freihaltung der nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Devastierung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.

Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischen von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (SächsABG) und nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen, z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und

Inhaber der tatsächlichen die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Es sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

5. Immissionsschutz

Bei der Planung von stationären Geräten/haustechnischen Anlagen sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung im „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 zu beachten und umzusetzen.

Fundstelle:<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf>

Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 – hingewiesen. So muss z.B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen, welche nach dem 21. März 2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, für feste

Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen. Diese Forderung gilt auch, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen heranrücken.

Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Aufgrund dessen wird empfohlen, als Hinweis folgende Minderungsmaßnahmen aufzunehmen:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante.

Aufgestellt, Torgau den 07.02.2020