

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 WOHNBEBAUUNG QUARTIER PILLNITZER STRASSE, RICHARD-WAGNER-STRASSE, SCHILLERSTRASSE

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

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

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

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

Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 - Anlegen von Gebüschinseln sowie von Reptilien- und Amphibienhabitaten

Innerhalb der mit "M1" gekennzeichneten Fläche sind am östlichen und westlichen Rand zwei Gebüschinseln (Flächengröße je ca. 15 m²) aus Grau- und / oder Korbweide und frucht- und dornentragenden heimischen und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 5 zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m², Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Am Nordrand der mit "M1" gekennzeichneten Fläche ist eine ca. 20 m lange (oder 2 x 10 m lange) Verwallung / Steinschüttung aus größeren Steinen, Schotter, Wurzeln und Erdstoffen anzulegen. Die Höhe der Verwallung / Steinschüttung soll ca. 0,5 m über Geländeneau betragen.

Innerhalb der mit "M1" gekennzeichneten Fläche ist ein ca. 20 m² großes und ca. 1 m tiefes naturnahes, temporäres Kleingewässer mit flach geneigten Böschungen und besonnten Flachwasserzonen anzulegen, in dem Wasser längere Zeit zurückgehalten wird.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zu belasten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 1580 der Gemarkung Radeberg sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste. Die Fläche muss durch Feuerwehr und Rettungsdienst befahren werden können. Eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,00 m ist zu gewährleisten. Bei beidseitigen baulichen Begrenzungen, wie Wände, Pfeiler, Zäune usw., über eine Länge von ≥ 12 m muss die Durchfahrtsbreite auf 3,50 m erhöht werden.

Die Flächen des Leitungsrechtes sind mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Ausbildung Bauschalldämmmaße

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an den Fassaden die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

1.6.2 Lüftereinbau

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftungseinrichtung (mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß) auszustatten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind:

- die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, für die diese Festsetzung nicht gilt sowie
- Gebäude, für die der schallgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel nachts unter 45 dB(A) beträgt.

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

1.7.1 Anpflanzen einer Baumallee entlang des Flügelweges

Gemäß Planeintrag ist entlang des Flügelweges eine Baumallee zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 2 m zulässig, bei Einhaltung einer rhythmischen Anordnung. Der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 1 m. Es ist eine Art der Pflanzliste 1 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen).

1.7.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Vorhandene Gehölze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

1.7.3 Gehölzpflanzung zur Parkplatzeingrünung

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste 4 zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch je 1,5 m²), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7.4 Dachbegrünung

Flachdächer an Hauptgebäuden sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

1.8 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb von Wohngrundstücken und Grünflächen vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang ab 1 m, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Fällung dieser Bäume ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung / Erschließung anders nicht einordenbar ist. Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg i.d.F. vom 08.03.2012.

1.9 Zuordnung von Ausgleichsflächen u. -maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a BauGB)

M2 - Externe Ausgleichsmaßnahme zur Entwicklung eines Weidengebüschs und Großseggenriedes sowie zur Anpflanzung von Bäumen

Auf Teilen der Flurstücke 1221/65 und 1243 der Gemarkung Radeberg ist ein 3.400 m² großer dauerhaft vernässter Bereich anzulegen, auf dem sich ein Großseggenried ausbilden kann. Innerhalb dieser Fläche ist ein ca. 1.000 m² großes Gebüsch aus heimischen, standortgerechten Weidenarten zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m², Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe) und dauerhaft zu erhalten.

Auf Teilen der Flurstücke 1221/65 und 1243 der Gemarkung Radeberg (außerhalb des 3.400 m² großen dauerhaft vernässten Bereiches) sind insgesamt 12 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste 6 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen).

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. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Geneigte Dächer an Hauptgebäuden sind ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

Geneigte Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.2 Fassaden

Reinweiße Fassaden sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

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

2.2.3 Grundstückseinfriedungen der Wohnbaugrundstücke

Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für Amphibien und Kleinsäuger jederzeit gegeben ist.

2.3 Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Garagen

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Gestaltung der Stellplätze und Garagen

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit städtebauliche bzw. bautechnische Gründe oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch einen 1,50 m breiten Pflanzstreifen mit Bäumen, Hecken oder Sträuchern seitlich dauerhaft einzugrünen. In begründeten Fällen kann die Stadt Radeberg hiervon Ausnahmen gewähren. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Pflanzbeet von mindestens 5 m² und einer Schutzeinrichtung (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Hochbord) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Stellplatzflächen größer als 800 m² sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Baumarten für Allee entlang Flügelweg:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Bergahorn
Aesculus x carnea	Kastanie
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Populus simonii	Birkenpappel
Prunus serrulata	Zierkirsche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' / 'Roelvo'	Winterlinde

Pflanzenliste 2 - Groß- und mittelgroßkronige Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Obstgehölze Hochstamm	

Pflanzenliste 3 - Kleinkronige Baumarten:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten	

Pflanzenliste 4 – Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Forsythia intermedia 'Lynwood gold'	Forsythie
Kerria japonica 'Pleniflora'	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Prunus cerasifera nigra	Blut-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei	Spiere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 5 - Straucharten für Gebüschinseln in "M1"

Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzenliste 6 - Standortheimische Baumarten für Baumpflanzungen in "M 2"

Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Ulmus laevis	Flatterulme
Fraxinus excelsior	Esche

3.2 Hinweise zu Maßnahmenflächen

3.2.1 Maßnahmenfläche "M1"

Die Gebüschinseln sind vor der Realisierung des Bauvorhabens anzulegen. Die Wiesenflächen zwischen den Gebüschinseln sind alle 1 bis 2 Jahre zu mähen, um eine Verbuschung dieser Flächen zu verhindern. Die Mahd darf zum Schutz der Bodenbrüter erst nach dem 15. Juli durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Die Reptilienhabitats sind im Zuge des Abräumens der Fläche anzulegen.

Das Kleingewässer ist zeitlich vor der Beseitigung des Großseggenriedes herzustellen. Es ist zu dichten und mit Niederschlagswasser von den Dachflächen zu speisen. Durch Festlegung eines Maximalwasserstandes ist der Schutz vor Überflutung sicherzustellen.

3.2.2 Maßnahmenfläche "M2"

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 31.12.2021 umzusetzen und gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Baumpflanzungen sind mittels Dreibock zu stützen und vor Verbiss durch Wild und Mäuse zu schützen.

3.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

3.3.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung der Bäume, Abriss Gebäude) darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Quartiere der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

3.3.2 Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss

Vor dem Abriss sind die Gebäude (Gartenlauben auf Flurstück 1201/5) durch einen Fachgutachter auf Fledermaus-Winterquartiere und Nester der gebäudebewohnenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Gebäudekontrolle ist zu dokumentieren. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde für den Abriss bzw. den Beginn von Bauarbeiten ist einzuholen. Falls besetzte Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Bei Vorfinden von Quartieren sind Ersatzquartiere bereitzustellen.

3.3.3 Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Obstbäume und Großbäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und des Eremiten zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Fachgutachters durchzuführen. Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren oder einer Eremitenbrutstätte ist die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen bzw. Bergung der Stammabschnitte mit dem Eremiten und Aufstellen in geeignete Gehölzbestände, Bereitstellung von Ersatzquartieren) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 3.3.4 Bereitstellen von Nistkästen/Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter und von künstlichen Fledermausquartieren an Altbäumen bzw. Gebäuden**
Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen an geeigneten Altbäumen bzw. Gebäuden im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen.
Als Ersatz für Baumhöhlen ist für jede durch einen Fachexperten anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten und von Verlust betroffenen Baumhöhle je eine Fledermaushöhle und ein Vogel-Höhlenkasten anzubringen. Zusätzlich sind mindestens 5 Halbhöhlen-Vogelkästen für den Gartenlaubenverlust bereitzustellen.
Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen / dem Abriss der Gartenlauben zu erfolgen, bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01. März). Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Funktion der Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.
- 3.3.5 Erhalt von Waldameisennestern**
Sollten Waldameisen bzw. deren Nester vorgefunden werden, sind diese zu erhalten. Ist die Erhaltung nicht möglich, sind die Nester vor Baufeldfreimachung durch Fachpersonal an einen geeigneten Standort umzusetzen.
- 3.4 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden**
Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Erdarbeiten im Gebiet bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
Im Fall von Bodeneingriffen müssen vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Untersuchungen (Grabung 1) durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).
Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen dieser gegebenenfalls notwendig werdenden Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.
Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.
- 3.5 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.
- 3.6 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**
Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.
- 3.7 Versorgungsleitungen**
Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.
Die vorhandene Hauptabwasserleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 8 m. Der Schutzstreifen darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.
- 3.8 Flächen für Stellplätze und Garagen**
Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

3.9 Niederschlagswasserrückhaltung

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

3.10 Bodenschutz / Altlasten / Abfälle

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Abfälle sind entsprechend § 5 KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG in einer dafür zugelassenen Anlage gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung des § 41 ff KrW-/AbfG und § 3 ff NachwV zu führen.

3.11 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.

3.12 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

3.13 Trinkwasserbrunnen

Im Plangebiet sind Trinkwasserbrunnen vorhanden.