

Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Teil B: Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 67a

"Westvorstadt 1"

- Offenlage-Exemplar -

02.12.2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² (sog. „Tauchaer Laden“), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (= Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (= Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Geschosse sind gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO ist in dem Urbanen Gebiet **MU** ausgeschlossen.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für das Gewerbegebiet **GE** wird die *offene (o) Bauweise* gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Für das Urbane Gebiet **MU** wird die *abweichende (a) Bauweise* gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäude i. S. einer offenen Bauweise zu errichten sind, die Baukörper aber keiner Längenbegrenzung auf maximal 50 m unterliegen und direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden können.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO

Gebäude und Nebenanlagen sind im Gewerbegebiet **GE** nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb des Urbanen Gebietes **MU** kann abweichend davon auch direkt auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Innerhalb des Urbanen Gebietes **MU** sind Stellplätze nur in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten ‚Fläche für eine Tiefgarage (TGa)‘ und ‚Fläche für Stellplätze (St)‘ zulässig.

Im Gewerbegebiet **GE** sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gestaltung der öffentliche Verkehrsfläche (Jubischstraße) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

6. Ein- und Ausfahrtsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im südwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß Planeintrag Ein- und Ausfahrtsbereiche für die geplante Tiefgarage mit einer Breite von jeweils 6,00 m festgesetzt. Des Weiteren ist in der Freiligrathstraße eine ca. 5,00 m breite Ein- und Ausfahrt zu dem geplanten Parkplatz festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen (Boden-) Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingte Mindestmaß zu beschränken. Stellplätze und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Dachdeckungen aus Blei, Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung (V_{AFBXX})

V_{AFB1} – naturverträgliche Bauzeitenregelung

Die Fällung von ggf. zu beseitigenden Bäumen, die Rodung von Gebüsch und die anfängliche Baufeldfreimachung finden außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar statt.

V_{AFB2} – Erhalt und Schutz von Gehölzen

Die ggf. erforderlichen Fällungen von Bäumen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Ggf. sich an Baufeldrändern und nahe an Arbeitsbereichen von Baufahrzeugen und -maschinen befindliche Großbäume sind mit einem wirkungsvollen Stammschutz zu versehen. Sind Eingriffe in den Wurzelraum von Großbäumen erforderlich, dann sind wirkungsvolle Maßnahmen zum Wurzelschutz zu ergreifen.

V_{AFB3} – Wahl einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung

Die eingesetzten Leuchtenkörper der ggf. neu zu errichtenden Straßenbeleuchtung im Plangebiet müssen die Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung erfüllen.

Diese sind u.a. der Einsatz von:

- sich nur gering erhaltenden Leuchtkörpern (bspw. LED wie vorgesehen),
- dichtschießenden Leuchtenkörpern, in welchen sich anfliegende Insekten nicht fangen können,
- Leuchtkörpern mit einer insektenfreundlichen Lichtfarbe von max. 3.000 Kelvin.

V_{AFB4} – Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Für ungeteilte Glasflächen ab einer Größe von 3 m² sind flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren.

Maßnahmen zum Ausgleich (A_{AFBXX})

A_{AFB1} – Schaffung von Quartierstrukturen für Fledermäuse

An der Außenfassade des Turmes der Emailierfabrik werden Quartierstrukturen geschaffen, welche die Fugenquartiere der Fledermäuse nachbilden.

A_{AFB2} – Schaffung von künstlichen Nisthilfen für Vögel

An dem exponierten Turm der Emailierfabrik sind ein oder mehrere geeignete Nistkästen für Turmfalken einzubauen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe und Heizöl zur Raumheizung und Warmwasserbereitung wird ausgeschlossen.

Bei technischen Anlagen, wie Luft-Wärme-Pumpen, sind TA-Lärm Richtlinien (Beiblatt 1 zur DIN18005 Teil 1) einzuhalten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Kraft-Wärme-Pumpe-Anlagen ist unzulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes **GE** sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Lärm-Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr, 56 dB(A)/m²) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr, 45 dB(A)/m²) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für das Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich IV (s. Eintrag in der Nutzungsschablone). Innerhalb des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm – Maß R''_{res} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren. Die K_{AL} – Korrektur ist bei anhängigen Bauakustischen Nachweisen gemäß DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

<u>Lärmpegelbereich</u>		<u>Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]</u>	
IV		65 - 70	
Baufeld	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierenden Schalldämm- <u>Maß des Außenbauteils R'_{wres} [dB]</u>	
		Wohnräume	Bürräume
MU	IV	30 – 41	30 - 36
GE	IV	30 – 41	30 - 36

Die Angaben zur Fassaden-Schalldämmung beziehen sich auf geschlossene Fenster.

In Wohnnutzungen sind die zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur jeweils lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Wenn eine Anordnung der schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite nicht möglich ist und die Richtwerte durch Lärmimmissionen überschritten werden, ist passiver Schallschutz, laut der o. g. Werte, vorzusehen.

In Schlafräumen mit Dauerlüftungsanspruch gemäß VDI 2719 sind bei Bedarf Zwangsbelüftungssysteme vorzusehen, die die oben genannten Schallschutzanforderungen erfüllen. Die Schalldämmwerte des Systems „Fenster/Belüftungseinrichtung“ sollen den ausgewiesenen Schallschutzklassen entsprechen.

9. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Grünfläche **G** sind versiegelte und befestigte Flächen zu entsiegeln. Die entsiegelten Flächen sind tiefgründig zu lockern. Es sind auf 50 % der Fläche heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der Fläche zu ersetzen.

Im übrigen Gewerbegebiet (GE) ist je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Mindestens 5% der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens ein Strauch pro m²) zu bepflanzen.

Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

II. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. **Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 Dächer

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden, reflektierenden, metallische, und spiegelnden Oberflächen und schwarze sowie grell-bunte Farbtöne verwendet werden.

Flachdächer und Dächer bis 10° Dachneigung sind als Gründächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Dachflächen zur Sonnenenergienutzung sowie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern sind nur dann zulässig, wenn sie durch eine flache Neigung nicht vom Boden aus einsehbar sind.

Die Aufstellung von Photovoltaikanlagen als selbständige Anlagen außerhalb der Gebäude ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

1.2 Fassaden und Wandgestaltung

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Herstellung von Kunststofffassaden ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Ölfarben unzulässig.

Bei großflächigen Verglasungen oder Wintergärten sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

Außenwandflächen ab einer Länge von 8.0 m und ab einer Höhe von 2 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung sind die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude.

2. **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind innerhalb des Gewerbegebietes **GE**, soweit sie nicht als Zufahrt oder Abstellflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. **Einfriedungen**

Als Einfriedungen sind nur durchlässige Zäune und Hecken zulässig. Dazu darf die Sockelhöhe bei Zäunen maximal 40 cm betragen. Zu öffentlichen Straßen sind diese bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig, gemessen ab dem Höhenniveau der angrenzenden Straße. In Straßeneinmündungen und an geplanten Zufahrten wird die Höhe von Zäunen und Hecken

auf maximal 0,80 m begrenzt. Die Wuchshöhe ist hier dauerhaft auf maximal 0,80 m zu begrenzen.

Ausgenommen von o. g. Festsetzungen sind Teile der unter Denkmalschutz stehenden Einfriedungen. Darüber hinaus sind an den süd- und nordwestlichen Grenzen des Urbanen Gebietes (MU) geschlossene Mauern bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss sowie bis zur Fensterbrüstung im ersten Obergeschoss zulässig. Dauerhafte, zeitlich unbegrenzte Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Die Fläche der Werbeanlagen darf die Größe von 1 m² nicht überschreiten.

Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig. Die Anbringung von Außenantennen und Satellitenempfänger an den Fassaden ist unzulässig.

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter müssen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Standplätze derartiger Behälter in Vorgärten sind baugestalterisch zu integrieren oder so abzupflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

III. HINWEISE

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Gebiet mit mehreren bekannten Altlasten/Altstandorten. In diesem Zusammenhang ist auch die Kontamination des Grundwassers bekannt. Infolge der Errichtung von Brunnen und/oder Geothermieanlagen kann eine Veränderung der Grundwasserdynamik und oder Verfrachtung von Kontaminanten nicht ausgeschlossen werden. Daher sind sowohl die die Errichtung von Brunnen im als auch die Errichtung von Geothermieanlagen (z. B. Erdwärmesondenanlagen, Grundwasserwärme-pumpenanlagen) im B-Plan-Gebiet nicht erlaubnisfähig.

Denkmalschutz und Archäologie

Der Bebauungsplan Nr. 67a „Westvorstadt 1“ ist denkmalpflegerisch von Belang, da hierdurch das Kulturdenkmal ‚Sachgesamtheit ehemalige Emailierfabrik Carl Hoep, Freiligrathstraße 4 (Flurstücke 7 4212 u. 7 4216) gemäß S 2 Abs. 1 SächsDSchG unmittelbar betroffen ist. Darüber hinaus werden Belange des Umgebungsschutzes dieser Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs.3 Satz 1 SächsDSchG durch das Planvorhaben berührt.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. „Alle Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen der Genehmigungspflicht entsprechend §§ 12 und 14 SächsDSchG.

Bei jeder Veränderung an einem Denkmal oder im Umgebungsbereich eines Denkmals ist nach § 12 SächsDSchG eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Frau Dr. Kretschmer, Tel. 0351/8926-670, Saskia.Kretschmer@lfa.sachsen.de).

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser kann der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt werden (§ 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.

Anforderungen zum Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m³ (Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter www.radon.sachsen.de nachzulesen.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz liegt die Zuständigkeit bei der Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz
Telefon: (0371) 46124-221
Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/bful
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.

Abfälle

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (Bodenaushub ist vorrangig am Entstehungsort entsprechend dem natürlichen Bodenprofil wieder einzubauen) bzw. soweit das nicht möglich oder zumutbar ist, nach § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur ordnungsgemäßen schadlosen sowie möglichst hochwertigen Verwertung sind die anfallenden Abfälle (soweit sie getrennt anfallen) separat zu erfassen, grundsätzlich getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und entsprechend ihres Schadstoffpotentials geeigneten Entsorgungswegen (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Nichtverwertbare Abfälle (Abfälle zur Beseitigung) dürfen nach § 28 Abs. 1 KrWG nur in dafür zugelassene Anlagen verbracht, nur dort behandelt, gelagert oder abgelagert werden.

Die Abfälle sind - in Abhängigkeit von deren Art, Menge und Zusammensetzung - nach Abfall-Schlüsselnummern gem. Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis zu deklarieren, dabei hat eine Unterscheidung in „gefährliche“ und „nicht gefährliche“ Abfälle (gem. § 3 Abs. 2 AVV) zu erfolgen. Die Schadstoffbelastung der Abfälle muss bei der Festlegung des Entsorgungsweges berücksichtigt werden. Zur Sicherung der Schadlosigkeit der Verwertung mineralischer Abfälle (bspw. Bodenaushub) enthält weder das KrWG noch sein untergesetzliches Regelwerk konkrete schutzgutbezogene Normen. In Sachsen steht jedoch mit den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (LAGA M 20) eine Regelung zur Verwertung von mineralischen Abfällen zur Verfügung. Die Verwertungseignung mineralischer Abfälle richtet sich im Regelfall nach den Stoffmengenkonzentrationen im Feststoff bzw. Eluat. Anhand der daraus ermittelten Materialqualitäten können die mineralischen Abfälle in entsprechende Einbauklassen eingeordnet werden. Sollte daher, im Rahmen der Bauarbeiten, Bodenmaterialien entsorgt bzw. (extern) angelieferte Bodenmaterialien eingebaut werden, so sind für die stoffliche Verwertung, zur Auswahl und Klassifizierung, entsprechende Analysen und Bewertungen auf Grundlage der Mitteilung M 20 der LAGA zu realisieren. Weiterhin sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV zu beachten.

Bodenschutz

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden. Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich entsprechend § 4 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen werden. Zur Erfüllung der oben genannten Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme und -beeinträchtigung ist Folgendes umzusetzen:

Die DIN - Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind einzuhalten.

Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

Durch den Baubetrieb bedingte Bodenbelastungen (Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen...) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu be-

schränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

Altlasten

Entsprechend der Gefährdungsbeurteilung lässt sich insgesamt einschätzen, dass nach Realisierung der Neubau-, Rekonstruktions- und Sanierungsmaßnahmen keine Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Boden bestehen. Die Qualität des oberen Grundwassers wird sich deutlich verbessern.

Es wird aber empfohlen, die Baumaßnahmen altlastenfachlich und analytisch zu begleiten.

Geologie / Baugrunduntersuchung

Der natürliche geologische Untergrund wurde durch bauliche Nutzungen stark anthropogen verändert, so dass nun oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit, heterogener Zusammensetzung und geringer Tragfähigkeit sowie Fundament- und Bauwerksrelikte oder Befestigungen zu erwarten sind.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist es deswegen notwendig, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Baugrundes am jeweiligen Standort konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Baugrund-/Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Sondierungs- und Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG).

Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) zu übermitteln.

Wenn seitens des LfULG Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) angefordert wurden, sind diese spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 04095 Leipzig so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Natürliche Radioaktivität

Dass Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, 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. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Besucheradresse: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4
08301 Bad Schlema
Telefon/Fax: (03772) 24214
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Straßenverkehr

Sollten Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen erforderlich sein, sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. **mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten**, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes, Abstimmungen zur Verkehrssicherung mit der zuständigen Verkehrsbehörde dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist.

Brandschutz

Flächen der Feuerwehr

Zu rückwärtigen Gebäuden sind grundsätzlich Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu schaffen. Weitere Zu- oder Durchgänge werden zu anderen Gebäudeteilen erforderlich, wenn der zweite Rettungsweg über Gerät der Feuerwehr bereitgestellt werden muss.

Sofern zur Rettung oder Brandbekämpfung Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr eingesetzt werden müssen, sind Rufstellflächen anzuordnen. Dies ist wenigstens dann zwingend erforderlich, wenn eine zur Rettung anleiterbare Stelle mehr als 8 m über dem Gelände liegt. Das Erfordernis liegt im Ermessen der Feuerwehr.

Bei ausgedehnten oder von öffentlichen Verkehrsflächen mehr als 50 m entfernt liegenden Gebäuden sind zur Durchführung von Feuerwehr- und Rettungsdienstesinsätzen Bewegungsflächen anzuordnen. Diese sollten an den feuerwehrrelevanten Zugängen und bei ausgedehnten Objekten im Abstand von ca. 100 m entlang der Umfahrt liegen. Bewegungsflächen müssen mindestens 7m x 12m groß sein.

Feuerwehrrelevant sind insbesondere der Feuerwehranlaufpunkt (FiBS), Löschwassereinspeisestellen, Löschwasserentnahmestellen, Zugänge zu Feuerwehraufzügen sowie zu Zentralen von Löschanlagen.

Aufstell- und Bewegungsflächen auf dem Grundstück sind über Zu- oder Durchfahrten an öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen.

Sie sind so herzustellen, dass sie ganzjährig mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Dezember 2017, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Bau Bestimmungen.

Flächen für die Feuerwehr im öffentlichen Raum

Flächen für die Feuerwehr müssen rechtlich gesichert sein. Sofern diese im öffentlichen Raum angeordnet werden, ist durch den Grundstückseigentümer eine Zustimmung vom zuständigen Fachamt einzuholen (Stadt Taucha, Straßenverkehrsbehörde).

Eine zusätzliche Kennzeichnung durch Halteverbotszeichen muss im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Taucha erfolgen. Es gilt die Straßenverkehrsordnung entsprechend.

Gebäudeabstand

Zufahrten und Bewegungsflächen sind außerhalb des Trümmerschattens anzuordnen. Davon ist auszugehen, wenn der Abstand zwischen Innenkante der Zufahrt bzw. Bewegungsfläche und dem Gebäude der Traufhöhe der Gebäudewand entspricht, maximal jedoch 7 m.

Die Abstandsmaße für Rufstellflächen zu Gebäuden sind in DIN 14 090 beschrieben.

Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen, Wendestelle

Zufahrten, die nicht geradlinig verlaufen oder länger als 50 m sind, sind entweder zweiseitig an öffentliche Verkehrsflächen anzubinden oder mit geeigneten Wendemöglichkeiten zu versehen. Die Planung ist mit der Brandschutzbehörde Taucha abzustimmen. Der Einsatz der Feuerwehrfahrzeuge wird durch Kurven in Zu- oder Durchfahrten nicht behindert, wenn die in der Tabelle den Außenradien der Gruppen zugeordneten Mindestbreiten nicht unterschritten werden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

Kennzeichnung

Zugänge, Zu- beziehungsweise Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind durch Hinweisschilder D1 nach DIN 4066:1997-03 mit der jeweiligen Aufschrift „Feuerwehrezugang“, „Feuerwehrezufahrt“ oder „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung von Flächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund muss mit einem Siegel in der rechten unteren Ecke amtlich bestätigt werden. Die Siegelung erfolgt auf Antrag durch die Stadt Taucha auf Kosten des Antragstellers.

Das Hinweisschild D1 nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ kann in einigen Fällen zur Kennzeichnung und Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit nicht ausreichend sein und muss unter Umständen zur Ergänzung mit dem Halteverbotschild 283 nach StVO zusätzlich gekennzeichnet werden.

Da die Kennzeichnung nach DIN 4066 wenig plakativ ist, dürfen auf privaten Grundstücken zusätzlich zu den Zeichen nach DIN 4066 allgemein verständliche Schilder vorgesehen werden.

Tore und Schrankenanlagen

Tore und Schranken im Zuge von Feuerwehrezufahrten sind soweit möglich zu vermeiden. Sie sind so zu sichern, dass eine gewaltfreie Öffnung durch die Feuerwehr möglich ist. Dies ist gegeben, wenn die Sicherung mit einer Kette erfolgt, die mit einem Bolzenschneider zu öffnen ist, oder die Schließung des Landkreises Nordsachsen installiert wird.

Sofern Tore oder Schrankenanlagen elektrisch betrieben werden, sind die Anlagen so zu errichten, dass sie auch bei Unterbrechung der Spannungsversorgung zu öffnen sind oder selbsttätig öffnen.

Als Grundlage dient das Merkblatt Flächen für die Feuerwehr d. Brandschutzbehörde Taucha, Stand 11/2024.

Feuerungsanlagen

Die Einhaltung der Bedingungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV), insbesondere der Ableitbedingungen der Abgase (hier § 19 Abs. 1 und 2 der 1. BImSchV für feste Brennstoffe sowie VDI 3781 - Blatt 4 für gasförmige und flüssige Brennstoffe) ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie und regenerativer Energien

Hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser sind schalltechnische Konflikte entsprechend dem „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, (Stand: 28.08.2013) zu vermeiden.

Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnispflichtig. Auskünfte zum Erlaubnisverfahren erteilt das Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde als zuständige Behörde.

Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu beachten:

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Nieder- und Mittelspannungsanlagen

Im Bebauungsgebiet betreibt die MITNETZ STROM Verteilungsanlagen des Mittel- und Niederspannungsnetzes.

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich zu stellen an:

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
Netzregion West-Sachsen / Netzvertrieb
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
E-Mail Netzkunden-Bezug@mitnetz-strom.de

oder an

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und in diesem Bereich sind Wurzelschutz- Platten/Folie einzubauen. Im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

Fernmeldeanlagen

Sollten Umverlegungen notwendig werden, so sind diese mit

envia TEL GmbH
Dokumentation
Magdeburger Straße 51
06112 Halle

zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzustimmen, das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage unserer Kabel. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen.

Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, so weit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Sonstiges

Zitierte Gesetze und Normen können bei der Stadtverwaltung Taucha eingesehen werden.

Machern, 02.12.2024

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther, Freie Stadtplanerin