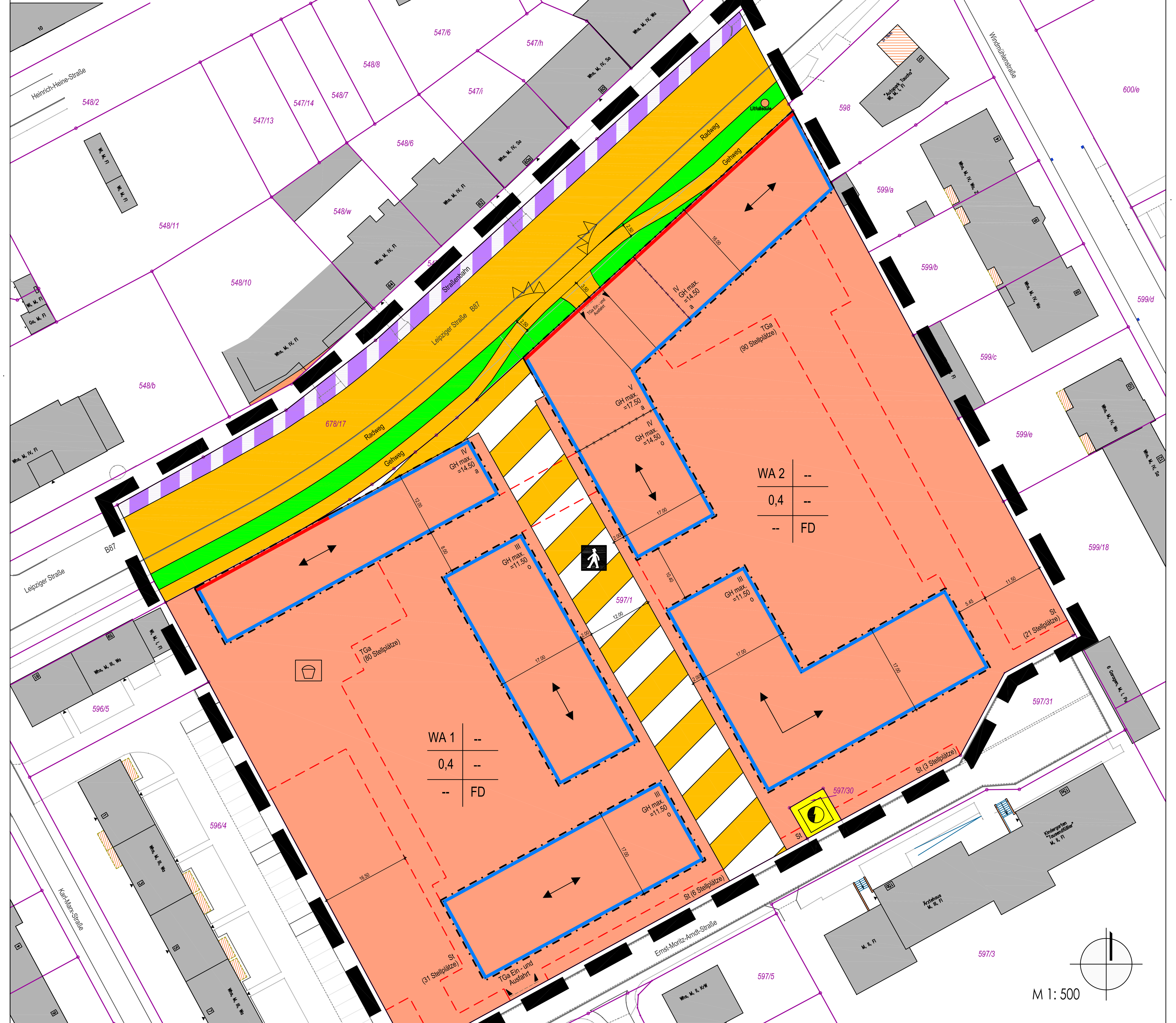
# TEIL A: PLANZEICHNUNG




M 1:500

Hergestellt auf der im Januar 2025 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzner Str. 22, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lage- und Höhenplan).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | --- |
| Grundflächenzahl | --- |
| --- | Dachform |

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 und WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Beispiel - (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

GHmax = 11.50 maximale Gebäudehöhe in Meter - Beispiel - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen (Straße, Radweg, Gehweg)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentlicher Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

von Sichthindernissen freizuhaltendes Sichtfeld

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Straßenbahn

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Trafostation

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplatz

TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO)

FD Dachform: Flachdach

9. Bestandsangaben

vorhandene Bebauung - Beispiel -

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -

10. Informative Plandarstellung

16.00 Vermaßung in Meter - Beispiel -

entfallender Baum imöffentlichen Straßenraum

geplanter Kinderspielplatz

D Baudenkmal

## VERFAHRENSVERMERKE

Das Bauleitplanverfahren wurde nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gem. § 13a BauGB (§ 2 Abs. 1 BauGB): 13.02.2025

Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB): 13.02.2025

öffentliche Bekanntmachung Austellung und Offenlage: 28.02.2025

Öffentliche Auslegung: (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vom 12.03.2025 bis inkl. 11.04.2025

Anhörung der Behörden: (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) vom 12.03.2025 bis inkl. 11.04.2025

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): 19.06.2025

Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt,
Stadt Taucha, den ...........2025

......................
Tobias Meier
Bürgermeister

Rechtskraft Veröffentlichung:
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

......................

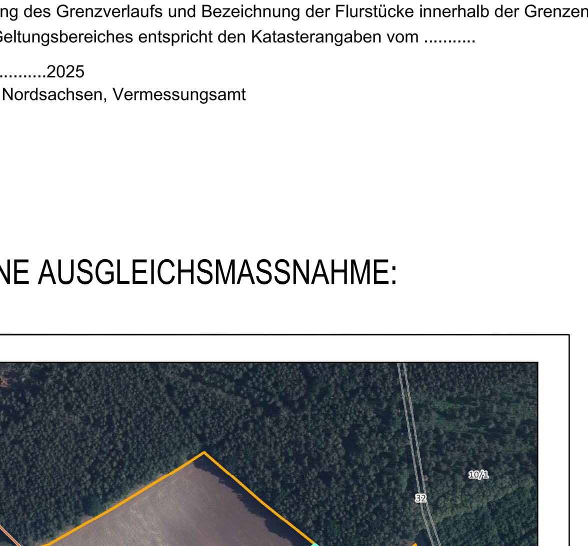
Stadt Taucha, den ..........2025

......................
Tobias Meier
Bürgermeister

Die Darstellung des Grenzverlaufs und Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom ...........

Torgau, den ..........2025
Landratsamt Nordsachsen, Vermessungsamt
Amtsleiter

## EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME:




Lage der Erstaufforstung auf dem Acker an der ehemaligen Oberförsterei Battaune (schraffierte Fläche, Größe ca. 0,58 ha): Battaune Flur 3, Flurstück-Nr. 23/1.

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet **WA** (Baugebiete WA 1 und WA 2)
§ 4 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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) ist mit 0,4 festgesetzt. Sie kann für Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und Zuwegungen bis zu 0,75 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Anzahl der Geschosse sind gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) werden gemäß Planeintrag innerhalb des Baugebietes WA 1 auf 11,50 m und 14,50 m und innerhalb des Baugebietes WA 2 auf 11,50 m, 14,50 m und 17,50 m begrenzt. In der südwestlichen Ecke des nördlichen Baufeldes im WA 2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 17,50 m auf einer Fläche von maximal 36 m² ausnahmsweise zulässig (Treppenhausaufbau). Für Nebenanlagen wird eine Maximalhöhe von 3,00 m festgesetzt. Die als Maximalwert festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus das Gebäude erschlossen wird.

Hinsichtlich des westlichen der beiden Gebäude ist eine Abstufung von Sockelbereich sowie oberster Etage durch Fassadengestaltung einerseits sowie Rücksetzung der Fassade der obersten Etage um etwa eine Ziegelreihe zur Straße hin zu konzipieren. Für den Hochpunkt des östlichen Gebäudes ist eine gleiche Gestaltung sowie Rücksetzung konzipiert, zudem soll die östliche Wand der obersten Etage möglichst weiter Richtung Westen eingerückt werden. Hierbei ist auf die notwendigen Rettungswege Rücksicht zu nehmen.

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

Für den nördlichen Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 (an der Leipziger Straße) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass hier die geplanten Gebäude direkt auf der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind.

Für die restlichen Baugebiete WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der zu den Innenhöfen liegenden Baugrenzen durch Balkone, die bauordnungsrechtlich als untergeordnete Bauteile gelten, ist zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Flächen für Tiefgaragen sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**4. Stellung der baulichen Anlagen/Gebäudestellung**
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Die Gebäudeaußenwände der Hauptbaukörper sind parallel zu den in der Planzeichnung eingetragenen Pfeilrichtungen zu errichten. Für die dem Hauptbaukörper untergeordneten Bauteile sind auch abweichende Ausrichtungen der Gebäude zulässig.

**5. 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.

**6. Verkehrsflächen / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚öffentlicher Fußgängerbereich' ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**7. Ein- und Ausfahrtsbereiche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes sind gemäß Planeintrag Ein- und Ausfahrtsbereiche für Tiefgaragen mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

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

Die zwischen dem Fuß- und Radweg entlang der Leipziger Straße festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen und im Rahmen der Umbaumaßnahmen in der Leipziger Straße neu herzustellen, zu bepflanzen und zu pflegen. Die Gestaltung dieser ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

**9. 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. Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind gefasste Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.
Auf den Tiefgaragen ist eine Substratdicke von mindestens 0,60m herzustellen.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung (V$_{AFB}$xx)</u>

V$_{AFB}$1 -Die notwendigen Baufeldfreimachungen, Rodungen und Baumfällungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, der Wochenstubenzeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Ende September bis Ende Februar eines jeden Jahres).

V$_{AFB}$2 Unmittelbar vor Beginn der Fällarbeiten ist eine Kontrolle der bekannten Baumhöhlen auf Besatz mit geschützten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Insekten) durchzuführen. Nach der Fällung der Altbäume sind diese erneut auf das Vorhandensein eventuell übersehener Höhlen und Quartiere zu kontrollieren. Möglicherweise in Baumhöhlen überwinternde Fledermäuse (in seltenen Fällen, nur Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) oder Insekten sind zu bergen. Bei Nachweis weiterer besiedelbarer Quartiere für Fledermäuse und/ oder Nisthöhlen für Brutvögel (z.B. tiefe Spalten), wird bei der Durchführung von A$_{AFB}$3 und A$_{AFB}$4 die Anzahl auszubringender Nistkästen/ Quartiere entsprechend erhöht.

V$_{AFB}$3 Sollten im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung (V$_{AFB}$2) Besiedlungen von geschützten xylobionten Käfern innerhalb des Plangebietes festgestellt werden, so sind diese zu bergen und zwischenzuhältern und zu gegebener Zeit an geeigneter Stelle freizulassen bzw. anzusiedeln. Des Weiteren sind ggf. festgestellte besiedelte Mulmhöhlen bzw. höhlentragende Abschnitte nicht zu fällen, sondern abzusetzen und zu bergen und an geeignete Stellen außerhalb des B-Plangebietes dauerhaft zu verbringen. Sollten im Rahmen der Ökologischen Bauüberwachung Igelvorkommen dokumentiert werde, sind diese zu bergen und in sichere Strukturen im Umkreis zu verbringen.

V$_{AFB}$4 Alle als Bestand zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit mit einer Stammsicherung zu versehen und vor Beschädigungen zu schützen.

V$_{AFB}$5 Der Einsatz von weit abstrahlenden Werbebeleuchtungen und Leuchtreklame ist unzulässig. Stattdessen sind im Außenbereich ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.

V$_{AFB}$6 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.

<u>Maßnahmen zum Ausgleich (A$_{AFB}$xx)</u>

A$_{AFB}$1 Im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens ist eine externe Ausgleichsmaßnahme mit Anpflanzungen von Bäumen umzusetzen.
A$_{AFB}$2 Es wird empfohlen im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens eine anzulegende Baumpflanzung in Kombination mit Hecken oder gebüschreichen Wald-Mantelstrukturen durchzuführen.
A$_{AFB}$3 Im Stadtgebiet von Taucha sind an geeigneter Stelle 20 Nistkästen für höhlenbrütende Vögel anzubringen (übliche Erhöhung um Faktor 4).
A$_{AFB}$4 Im Stadtgebiet von Taucha sind an geeigneter Stelle 5 Fledermauskästen anzubringen.

**10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das gesamte bewertete Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile ist so zu wählen, dass sie mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Pegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.
Mittels "architektonischer Selbsthilfe" sind die Wohn- und Schlafräumeinnerhalb der Lärmpegelbereiche IV und höher den von der B87 abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Bei der Zuordnung auf die lärmabgewandten Seiten haben Schlafräume Vorrang.
Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen in Richtung der B87 nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.

**11. Festsetzungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.
Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten.
Die nicht überbauten bzw. die nicht zu versiegelnden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu bepflanzen bzw. als dauerhafte Grünanlagen mit heimischen, standortgerechten Gehölz- und Straucharten sowie mit Rasenflächen abwechslungsreich und funktionsgerecht zu gestalten.
Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine Großbaumreihe (bspw. mit Stieleichen) anzulegen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - Kompensation**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes ist über die bereits erfolgte Ersatzaufforstung in der Gemarkung Regis, Flst. 187/2 in Regis-Breitingen in Battaune, Gemeinde Doberschütz, Flur 3, Flst. 23/1 auf 0,58 ha ein heimischer, standortgerechter Laubwald (Eichen-Hainbuchenwald einschließlich Waldrandbereich) anzupflanzen. Die Ausführung und Finanzierung übernimmt der Investor.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern sind zulässig, sofern sie durch flache Neigung nicht vom Boden aus einsehbar sind. Photovoltaikanlagen an den Fassaden sind entlang der Leipziger Straße, zur unter Denkmalschutz stehenden Zwickschen Siedlung (insbesondere an den Giebelfassaden zur Zwickschen Siedlung) und am westlichen Gebäudeteil entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße unzulässig.
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.

Die Fassaden sind zumindest zu einem Anteil von 20% zu begrünen.

**2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude / Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

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

**3. Einfriedungen**

Einfriedungen innerhalb des Plangebietes werden auf eine Höhe von maximal 1,50 m begrenzt.

In dem Ein- und Ausfahrtbereich an der Leipziger Straße wird in dem definierten Bereich (vgl. freizuhaltende Sichtfelder gemäß Planeintrag) die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern auf eine maximale Höhe von 0,80 m begrenzt.

**4. Werbeanlagen / Antennen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen. Werbeanlagen mit laufendem oder bewegtem Licht und wechselnden Werbeflächen sind nicht zulässig. Und für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

**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.

**6. Tiefgaragenzufahrten**

Bei der Tiefgaragenzufahrt Leipziger Straße sind eine Schrankenanlage und/oder ein mechanisches Tor am Fußpunkt der Tiefgaragenaus-/-einfahrt zu errichten.

Die verkehrstechnischen Maßnahmen (Linien, Schilder), die ein Linksabbiegen von der B87 in die Tiefgarage verhindern, sind mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

## III. HINWEISE

<u>Denkmalschutz</u>
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben oder Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß § 62 SächsBO ist frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §§ 12 und 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu stellen.

<u>Schutz vor Lichtemissionen</u>
Zur Minimierung der Störwirkung durch Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten. Um nur dort auszuleuchten, wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt" der Lichteinwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie z. B. ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Unzulässig sind Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

<u>Abfälle</u>
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 bfall-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.

<u>Bodenschutz</u>
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 beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen (§1 Satz 3 in Verbindung mit §7 BBodSchG).

<u>Altlasten</u>
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten; Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen.

Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Aufgrund der früheren "Tankstelle PGH Mechanik" befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche angrenzend. Daher wurde eine Gefährdungsbewertung durchgeführt. Bei der Umsetzung der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Kontaminationsverschleppung erfolgt.

Die Tiefbauarbeiten im Bauabschnitt WA2 sind unter fachtechnischer Baubegleitung durchzuführen, deren Aufgabe darin besteht, beim Antreffen von kontaminationsbedingten Auffälligkeiten die Einhaltung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu gewährleisten sowie über die Notwendigkeit und Ausführung von Abdichtungen gegen das Eindringen von Schadstoffen zu entscheiden. Die Ergebnisse der fachtechnischen Baubegleitung sind in einem Bericht zu dokumentieren, der dem Umweltamt spätestens 4 Wochen nach Abschluss der Tiefbaumaßnahmen zu übergeben ist.

<u>Geologie / Grundwasser</u>
Es sind saalekaltzeitliche Ablagerungen zu erwarten. Dies sind gemäß den Schichtdokumentationen etwa 10 bis 12 m mächtige Geschiebelehme und -mergel. Die Geschiebelehme und -mergel werden von mehreren Metern mächtigen Sanden / Kiesen unterlagert. Den tieferen Untergrund bis etwa 60 m unter Gelände bauen tertiäre Lockergesteine (einschließlich Braunkohlen) auf, gefolgt von Festgesteinen des Perms (Vulkanite).

Grundwasseraufschlüsse sind im gesamten Plangebiet untersagt.

Die rolligen Lockergesteine des Quartärs / Tertiärs stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr und im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten.

<u>Baugrunduntersuchung</u>
Sofern im Plangebiet Baumaßnahmen vorgesehen sind und keine standortkonkreten Angaben zu den geologischen Standortverhältnissen (u. a. Schichtenaufbau, Ermittlung gesteinsphysikalischer Kennwerte, Grundwasserverhältnisse) vorliegen, wird empfohlen eine der Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.

<u>Munitionsfunde</u>
Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind als munitionsverseuchte Geländeteile bekannt. Sie wurden auf Bomben und Blindgänger untersucht.
Auch wenn die Fläche als beräumt deklariert ist, ist hier in diesem Fall eine Belastung durch Kampfmittel (Munition) nicht auszuschließen. Konkrete Belastungspunkte/Lagerorte sind nicht bekannt. Eine Suche nach Kampfmitteln wird empfohlen. Die erdeingreifenden Maßnahmen sind mit der entsprechenden Vorsicht vorzunehmen. Die Beobachtung des Erdaushubs wird empfohlen.
Bei den Erdarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten.
Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle oder Polizeibehörde anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall.

<u>Telekom</u>
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.

<u>Natürliche Radioaktivität</u>
As 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

<u>Straßenverkehr</u>
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.

<u>Brandschutz</u>
Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtliche) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 SächsBO, die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" bzw. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang H zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein.

Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.
Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtlich) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

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

<u>Nutzung der Geothermie und regenerativer Energien</u>
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).

<u>Nieder- und Mittelspannungsanlagen</u>
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:

Anlagenmanagement Markkleeberg
Friedrich-Ebert-Straße 26
04416 Markkleeberg
Tel.: (0341) 120-7589 Fax (0341) 120-7557
E-Mail PSFAMMarkkleeberg@mitnetz-strom.de

Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlage der Kabel.

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.

Für Kabeltrassen sind 2,00 m, für Niederspannungsfreileitungen 6,00 m und für Mittelspannungsfreileitungen 15,00 m Schutzstreifen zum Ansatz zu bringen. Bei Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4,00 m erreichen.

Im angegebenen Bereich befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG sowie Anlagen der envia TEL GmbH in Bestand und Planung.

<u>Gasleitungen</u>
Im Plangebiet betreibt die MITNETZ GAS eine Gashochdruckleitung, Gasbiederdruckleitungen und außer Betrieb Gasleitungen.
Für die Gashochdruckleitung beträgt die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite 4,0m (je 2,0m links und rechts der Trasse). Sofern Mindestabstände nicht eingehalten werden können, ist in jedem Falle eine Abstimmung mit dem Betreiber der Leitungen notwendig. Sind aufgrund der Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts anderes geregelt ist.

<u>Sonstiges</u>
Zitierte Gesetze und Normen können bei der Stadtverwaltung Taucha eingesehen werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90),

Sächsische Bauordnung (SächsBo),

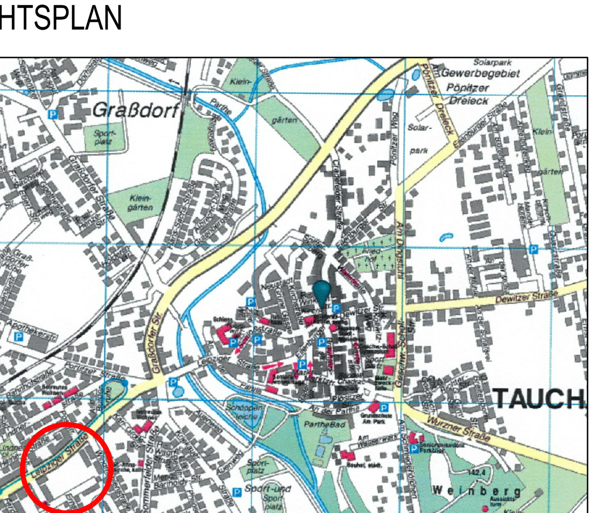
Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG),

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG),

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfungim Freistaat Sachsen (SächsUVPG).

Jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

## ÜBERSICHTSPLAN




Stadt Taucha

1. Änderung

# Bebauungsplan Nr. 61 "Bogumilspark" in Taucha

nach § 13a BauGB

- Offenlagexemplar -
Arbeitsstand: 14.01.2025


Planverfasser:

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie stadtplanerin

tauchaer weg 8 - 04827 machern
fon: +49 34292 - 75352 - fax: 78653
reinmold-noether@t-onlne.de

Aufgestellt durch:

Stadt Taucha

Bürgermeister
Tobias Meier

Schlosstraße 13
04425 Taucha

Fon/Fax: 034298-70123 / 70134