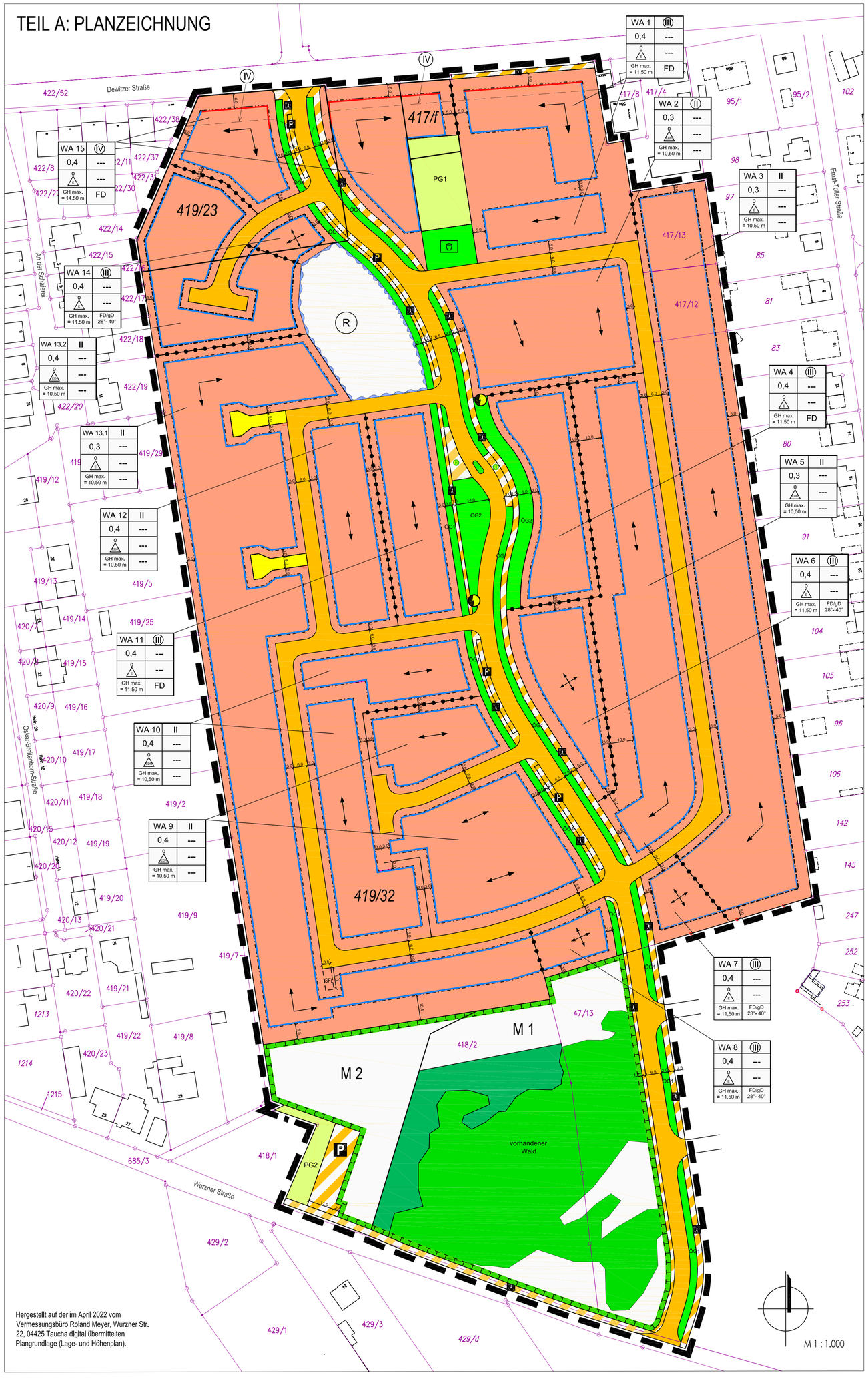
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Hergestellt auf der im April 2022 vom Vermessungsbüro Roland Meyer, Wurzner Str. 22, 04425 Taucha digital übermittelten Plangrundlage (Lage- und Höhenplan).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	---
maximale Gebäudehöhe	Dachform/Dachneigung

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

- Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO), Baugebiete WA 1 bis WA 15

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

- 0,3 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO) - Beispiel -
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - Beispiel - (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- GHmax = 10,50 m maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) - Beispiel -

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

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- D nur Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- R nur Reihenhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Gebäudestellung - Beispiel -

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ä Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
- P Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Zweckbestimmung: Trafostation

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

- ÖG1 öffentliche Grünfläche 1 - Beispiel -
- PG1 private Grünfläche 1 - Beispiel -
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz

7. Wasserflächen, sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (R) Versickerungsbecken

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

- Erhalt Wald
- Anlage Wald

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

- M1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft - Beispiel -

10. Sonstige Planzeichen

- GFL Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Standfläche für Abfallbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- (IV) Lärmpegelbereich IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

- FD/gD Dachform: Flachdach / geneigtes Dach
- 28°- 40° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

12. Bestandsangaben

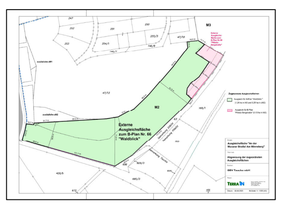
- vorhandene Bebauung - Beispiel -
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -

13. Informative Plandarstellung

- 3.00 Vermaßung in Meter - Beispiel -

- SATZUNGSEXEMPLAR -

Externe Ausgleichsmassnahme:



Anlage Feldgehölz über 0,85 ha und Anlage Grünland über 0,66 ha auf dem Flurstück 47/11 der Gemarkung Döbitz - in Grün dargestellt (derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen)

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinmold-nöther
freie stadtplanerin
tauchaer weg 8 - 04827 machern
fon: +49 34292 - 75352 - fax: 78653
reinmold-noether@t-online.de
Stand: 13.06.2024

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA (Baugebiete WA 1 bis WA 15) nach § 4 BauNVO

Das Plangebiet wird als **Allgemeines** Wohngebiet (WA) mit den Baugebieten **WA 1** bis **WA 15** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, 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) und die Anzahl der Geschosse sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstmaßen festgesetzt (s. jeweilige Einträge in den Nutzungsschablonen). Dabei sind innerhalb der Baugebiete **WA 1**, WA 2, **WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 11, WA 14 und WA 15** die Anzahl der Geschosse zwingend festgesetzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses und ggf. des Untergeschosses ist bei einer zweigeschossigen Bebauung nur auf die GFZ anzurechnen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird bei der zweigeschossigen Bebauung auf 10,50 m, bei der dreigeschossigen Bebauung auf 11,50 m und bei der viergeschossigen Bebauung auf 14,50 m begrenzt. Die o. g. Staffelgeschosse sowie Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind nicht auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen anzurechnen.

Im Dörfgen wird die maximale Gebäude- bzw. Anlagenhöhe auf maximal 3,00 m beschränkt.

Die als Maximalwert festgesetzte Gebäudehöhe bedeht sich auf die mittlere Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an den jeweiligen Grundstücksgrenzen, von denen aus die jeweiligen Gebäude und baulichen Anlagen erschlossen werden (Dewitzer Straße für die Baugebiete WA 1 und WA 15; in übrigen Plangebiet die jeweiligen neu geplanten Erschließungsstraßen).

1.3 Stellgeschosse

§ 9 Abs. 3 BauGB

Innerhalb der Baugebiete **WA 1, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 11, WA 14 und WA 15** (geplante Mehrfamilienhäuser) ist die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses generell zulässig. Staffelgeschosse sind mindestens 1,2 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

2. Bauweise

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

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind innerhalb der Baugebiete **WA 1, WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 8, WA 11, WA 13.1, WA 14** und **WA 15** nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und innerhalb des Baugebietes **WA 13.2** Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Baugebieten **WA 2, WA 5, WA 9, WA 10** und **WA 12** sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihenhäuser zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen sind generell zulässig.

Die Grundstücksflächen von Baugrundstücken, die nicht für bauliche Anlagen genutzt werden, sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

Zwischen Garagen/Überdachten Stellplätzen/Carports und der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

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 / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Zufahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß Planeintrag sind im westlichen Teil des Plangebietes zwei kurze Stichstraßen als private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese umfassen die Befahrbarkeit der jeweiligen Grundstücksgrenzen/ dieser Flächen als Grundstückszufahrt und -ausgang zu nutzen. Als rechtliche Sicherung dieser Befugnis ist eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch einzutragen oder dafür eine Baulast zu übernehmen.

Südlich der beiden Stichstraßen sind Standflächen für Abfallbehälter mit einer Größe von jeweils ca. 2 m² festgesetzt.

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie die der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkplätze und öffentliche Fuß- und Radweg) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

In dem Bereich zwischen den Baugebieten WA 4 und WA 6 sind von der Haupterschließungsstraße maximal drei Grundstückszufahrten zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

6. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 **Nr.** 15 und 25a BauGB

Öffentliche Grünflächen

6.1 **ÖG 1:** „Große Bäinder"

Die gemäß Planeintrag festgesetzten öffentlichen Grünflächen ÖG 1 sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in den straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen ÖG 1 insgesamt 82 Straßenbäume im Abstand von 9 - 12 m mit einem Stammfang von 20 - 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im südlichen Abschnitt östlich der Maßnahmenfläche M1 sind in der öffentlichen Grünfläche straßenbegleitend insgesamt 14 Bäume im Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumanpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten und klimaresilienten (witterungsfähig gegenüber den Folgen des Klimawandels) Arten (Empfehlungen siehe Anhang zum Umweltbericht).

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Gräben, die Oberflächenwasser zum Versickerungsbecken transportieren, zulässig.

6.2 **ÖG 2:** „Große Mitte"

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen ÖG 2 („große Mitte") sind auf mindestens 50 % der Gesamtfläche als artenreiches Grünland zu entwickeln und zu extensiv zu pflegen. Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Versiegelungen sind auf maximal 10 % und wasserdurchlässige Befestigungen sind auf maximal 15 % der Gesamtfläche ÖG 2 zulässig. Verbleibende Flächen können als Pflanzflächen angelegt werden.

Innerhalb der ÖG 2 sind insgesamt 14 Straßenbäume mit einem Stammfang von 20 - 25 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumanpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten und klimaresilienten Arten (Empfehlungen siehe Anhang zum Umweltbericht).

Die Gestaltung **des öffentlichen Spielplatzes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.**

Private Grünflächen

6.3 **PG 1**

Vorhandene Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch heimische Laubbäume oder Obstbäume zu ersetzen.

Auf mindestens 30 % der Gesamtfläche PG 1 ist artenreiches Grünland zu entwickeln und zu extensiv zu pflegen. Es ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Versiegelungen sind auf maximal 10 % und wasserdurchlässige Befestigungen auf maximal 15 % der Gesamtfläche PG 1 zulässig. Verbleibende Flächen können als Spielflächen und/oder Pflanzflächen angelegt werden.

6.4 **PG 2**

Je angefangene 500 m² private Grünfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter

Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, Auf mindestens 30 % der Gesamtfläche PG 2 ist Grünland/Rasen anzulegen, Versiegelungen sind auf maximal 20 % und wasserdurchlässige Befestigungen auf maximal 25 % der Gesamtfläche PG 2 zulässig. Verbleibende Flächen können als Spielflächen und/oder Pflanzflächen angelegt werden.

7. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 **Nr.** 16 BauGB

Innerhalb der Fläche für Wasserwirtschaft ist eine Geländemulde mit geschwungener Böschungsoberkante und wechselnden Neigungen zu modellieren. In der Mulde ist artenreiches Grünland anzulegen und ein bis zwei Mal im Jahr zu mähen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Maßnahmenfläche **M1:** Erhalt und Anlage von Wald und Ruderalvegetation

Der vorhandene Wald in der Maßnahmenfläche M1 einschließlich der angrenzenden Saumstrukturen ist vollständig und dauerhaft zu erhalten.

Im Nordwesten angrenzend an den bestehenden Wald wird eine weitere der Fläche für Wald festgesetzt. In der ein Wald mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen ist. Der Waldrand ist mit heimischen, blühenden und fruchtenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Herkunftsempfehlungen (Herkunftsgebiete und Herkunftsempfehlungen für forstliches Vermehrungsgut im Freistaat Sachsen) in der jeweils geltenden Fassung sind in jedem Fall zu beachten. Die angelegte Aufforstung ist rechtzeitig und sachgemäß nachzubessern, zu schützen und zu pflegen, bis die Kultur endgültig gesichert ist. In dieser Fläche für Wald erfolgt die Ersatzaufforstung, die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlich ist.

Gehölzfreie Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

8.2 Maßnahmenfläche **M2:** Gehölzfläche und Offenland

Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 sind versiegelte und befestigte Flächen zu entsiegeln. Entsiegelte Flächen sind mit einer 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht unter Einhaltung der chemischen Eignungskriterien gem. §§ 6, 7 der BBodSchV Anlage 1 Tabelle 1 und 2 (Vorsorgewerte) anzudecken.

Die Maßnahmefläche M2 gliedert sich in eine Fläche zum Erhalt von Gehölzen, eine Fläche für Wald und eine Fläche zur Anlage von artenreichem Grünland.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Gehölzen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und bei Abgang durch Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb der Fläche zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Gehölzen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen und bei Abgang durch Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen innerhalb der Fläche zu ersetzen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der Fläche zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen für Grünland ist artenreiches Grünland anzusäen und durch 2 malige Mahd im Jahr zu pflegen

8.3 Befestigung von Oberflächen

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Abstellflächen sind - soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen - in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

8.4 Nutzung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist zu sammeln und zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

8.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Hecken mit heimischen Straucharten auszuführen. Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z. B. für Igel) gewährleistet ist. Hierfür müssen bauliche Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen, Geschlossene Einfriedungen (z. B. Betonzaunplatten oder Gabionenwände) sind unzulässig.

8.6 Artenschutzfachlich begründete Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung

naturverträgliche Bauzeitenregelung

Die Fällung der zu beseitigenden Bäume, die Rodung von Gebüschen und die anfängliche Baufeldräumung sind außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Falls dies in begründeten Fällen gänzlich oder in Teilen nicht gewährleistet werden kann, ist rechtzeitig eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen, welche im Vorfeld ggf. auftretende artenschutzrechtliche Belange prüft und allein nach naturschutzfachlichen Gesichtspunkten Baufreigabe erteilen kann.

Erhalt und Schutz von Gehölzen

Die 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.

Wahl einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung

Es ist ausschließlich insektenfreundliche Straßenbeleuchtung zulässig. Diese umfasst den Einsatz von sich nur gering erhitzenden Leuchtkörpern (bspw. LED), die Verwendung von dichtschließenden Leuchtkörpern und Leuchtkörpern mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin.

Vermeiden ungewollter Lichtabstrahlungen

Zahl und Höhe der Lampen sind möglichst gering zu halten. Der Abstrahlwinkel ist so zu optimieren, dass keine ungewollten Abstrahlungen erfolgen. Sollte dies durch die Ausrichtung der Lampenköpfe nicht zu erreichen sein, sind Blenden anzubringen, welche die Abstrahlung verhindern.

Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für ungeeignete Glasflächen ab einer Größe von 3 m² flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden. Alternativ sind auf der gesamten Glasfläche kleinflächige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche ist mit einer Raster-Gitter-Begrünung zu kombinieren.

Einsetzen einer Ökologischen Baubegleitung

Falls doch nachträgliche Baumfällungen oder Gehölzrodungen erforderlich werden oder weitergehende unvorhergesehene Eingriffe auch während der Brutzeit der Vögel erforderlich werden, ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein Begrünungskonzept für die Maßnahmenflächen M1 und M2 zu erarbeiten.

Es ist die Anlage einer Extensivwiese auf dem nördlichen Teil der Maßnahmefläche M2 vorzunehmen. Die Wiese ist zweimal im Jahr zu mähen, das Mahdgut muss abgeräumt werden, Ergänzend kann hier der umgebende Lesesteinhaufen neu errichtet werden und ggf. noch erweitert werden.

9. Mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im südwestlichen Teil des Plangebietes gemäß Planeintrag festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der örtlichen Versorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Darüber hinaus umfasst es die Befugnis der jeweiligen Grundstückseigentümer diese Fläche als Grundstückszufahrt und -ausgang zu nutzen. Als rechtliche Sicherung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch einzutragen oder dafür eine Baulast zu übernehmen.

Die mit einem GFL zu belastende Fläche ist von Bauhindernissen jeglicher Art und von der Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten.

10. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden o. baulichen Anlagen bestimmte bauliche u. sonstige technische Maßnahmen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie getroffen werden müssen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude - außer Garagen und Carports - zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Altlasten / Bodenschutz

Die Fläche M2 ist mit einer 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht unter Einhaltung der chemischen Eignungskriterien gem. §§ 6, 7 der BBodSchV, Anlage 1 Tabelle 1 und 2 (Vorsorgewerte) anzudecken.

Die Baumaßnahme ist fachgutachterlich zu begleiten und zu überwachen. Die Ergebnisse der baubegleitenden Untersuchungen sind in einer Kurzdokumentation zusammenzufassen und dem Umweltamt als Nachweis der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen zu übergeben.

Schallschutz

Das gesamte bewertete Schallämmer/Maß R'w.res der Außenbauteile ist so zu wählen, dass die mindestens den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, Abschnitt 7 entsprechen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Pegelbereich IV der Nachweis Über die Einhaltung des erforderlichen Schallämmer/Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

Mittels „architektonischer Selbsthilfe" sind die Schlaf- und Aufenthaltsräume innerhalb des Lärmpegelbereiches IV den von der Dewitzer Straße abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen, Bei der Zuordnung auf die lärmabgewandte Seite haben Schlafräume Vorrang.

Ist die Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in Ausnahmefällen im Richtung der Dewitzer Straße nicht auszuschließen, sind Lüftungseinrichtungen, die eine ausreichende Luftwechselrate ermöglichen, vorzusehen.

Sonstiges

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

12. Festsetzungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die Baugrundstücke der Baugebiete wird festgesetzt:

a) Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, Vorhandene Bäume, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

b) Mindestens 5 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Pflanzgröße 60 - 80 cm und mindestens zwei Sträucher pro m²) zu bepflanzen, Die verbleibenden nicht Überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

c) Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen, Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

d) 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.

e) Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 Abs. 1 **Nr.** 17 + 26 BauGB

Bei Geländeveränderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich / Kompensationsmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BauGB

Auf dem Flurstück 47/13 der Gemarkung Döbitz werden auf einer insgesamt 1,51 ha großen Fläche Ausgleichsmaßnahmen (Anlage Feldgehölz auf Insgesamt 0,85 ha und Anlage Grünland auf Insgesamt 0,66 ha) durchgeführt, die in Summe eine Ökologische Aufwertung von 18,16 Wertpunkten gemäß Sächsischer Handlungsempfehlung erzielen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Innerhalb der Baugebiete **WA 1, WA 4, WA 11** und **WA 15** sind nur Flachdächer zulässig, Innerhalb der Baugebiete **WA 6, WA 7, WA 8** und **WA 14** sind Flach- oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° und maximal 40° zulässig, Für das übrige Plangebiet werden keine Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Für die Dacheindeckung dürfen keine glitzernden und reflektierenden Materialien verwendet werden.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,00 m x 1,40 m je Fenster zulässig, Dachflächenfenster und Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,25 m zum Ortgang bzw. Nachbargebäude einhalten.

Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen, Sie können aber auch auf Flachdächern aufgeständerbacht und/oder in die Fassade integriert werden.

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 Kunststoffassaden ist unzulässig.

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

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

2. Gestaltung der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen

Vorgärten (= Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten, Hier sind das Abdecken und Abdichten des Bodens mit Folien/Vliesen bzw. vergleichbaren Materialien sowie Stein-/Schotterschüttungen zur Freiflächengestaltung (sog. Schottergärten) unzulässig.

Die nicht Überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Entlang der Dewitzer Straße und der Haupterschließungsstraße / Nord-Süd-Tangente sind bauliche Einfriedungen und Heckenpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig, Diese sind hier nur im jeweiligen rückwärtigen Grundstücksbereich ab der vorderen Hauskante zulässig.

Im Übrigen werden bauliche Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,20 m über der Fahrbahnhebene begrenzt, In Kreuzungsbereichen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen, Hecken und Sträuchern auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt, Für alle übrigen baulichen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1,80 m festgesetzt.

Pflanzliche Einfriedungen sind als Hecken mit heimischen Straucharten auszuführen.

Bauliche Einfriedungen sind so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit (z. B. für Igel) gewährleistet ist, Hierfür müssen diese, abseits der Straßen, eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen, Geschlossene Einfriedungen (z.B. Betonzaunplatten oder Gabionenwände) sind unzulässig.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Werbeanlagen mit laufenden oder bewegtem Licht und wechselnden Werbeflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

5. Gestaltung der Aufstellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter auf den privaten Grundstücksflächen 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

DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Taucha eingesehen werden.

Schutz vor Lichtemissionen

Zur Minimierung der Störwirkung durch Straßenbeleuchtung sind Zahl und Höhe der Lampen möglichst gering zu halten, Um nur durch ausscheichten wo es unbedingt notwendig ist, ist der Abstrahlwinkel durch Blenden oder Ähnliches zu minimieren.

Um den „Staubsaugereffekt" der Lichtstellwirkung für Insekten zu minimieren, sind als Lampentypen vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie beispielsweise ASI, 2010 LED der Leipziger Leuchten, Im Außenbereich zu verwenden, Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

Baugrunduntersuchungen

Im Zuge der nachfolgenden prüfstatischen Planungen wird zu Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 wird geraten.

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

Ggf. besteht zum Zweck der Baugrunduntersuchung auch eine Anzeigepflicht gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Nordsachsen für Bohrungen/Rammkernsondierungen (§ 49 WHG iI. V. m. § 41 SächsWG).

Denkmalschutz

Sämtliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Waldblick", Stadt Taucha unterliegen der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG.

Danach bedarf der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals beliegen archäologische Kulturdenkmale (Bodendenkmale) aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (*Mittelalterlicher Ortskern + Siedlungsspuren (Bronzezeit) [D-56600-01]; Gräber (Bronzezeit) + Befestigung (Mittelalter) [D-56630-02]*).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d. h., unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufel