

# Stadt Taucha



Landkreis Nordsachsen

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 48

**"Partheblick"**

Arbeitsstand: 11.06.2020

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den Baugebieten **WA 1** bis **WA 3** nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 5 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 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (s. Eintrag in den Nutzungsschablonen).

Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird für Hauptgebäude auf 10,00 m begrenzt. Sie darf 0,50 m über oder unter dem nachfolgend definierten Bezugspunkt liegen.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports 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.

## **2. Bauweise**

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

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 12,14, 23 BauNVO

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

Zwischen Garagen/überdachten Stellplätzen/Carports und öffentlichen Verkehrsflächen 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

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind unzulässig.

**5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Baugebiete **WA 1** bis **WA 3** ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig.

**6. Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz und Fuß- und Radwege) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**7. Öffentliche Grünfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die nördlich des Parkplatzes innerhalb der Wendeanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche ist gärtnerisch zu bepflanzen.

Die Gestaltung der festgesetzten Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Regenrückhaltebecken

Innerhalb der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche für das Regenrückhaltebecken 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.

Graben

Innerhalb der gemäß Planeintrag als Graben festgesetzten Flächen ist ein Graben mit geschwungenem Verlauf und wechselnden Neigungen zu modellieren (Details siehe in der Begründung als Anlage beigefügte Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Hirsch). Die Tiefe des Grabenprofils beträgt maximal 0,5 m ab Böschungsoberkante. Innerhalb des Grabenprofils ist artenreiches Grünland anzulegen und extensiv zu pflegen.

**9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Bodenschutz

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

Gegebenenfalls 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 - vornehmlich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

### Wasserschutz

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

Auf den Baugrundstücken ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser so weit als möglich innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand versickern kann.

### Maßnahme-Flächen M1, M2 und M3 (s. Planeintrag)

#### **M1 Baumwiese**

Für die Maßnahmefläche M1 gilt: Durch die Entnahme von Bäumen und den Erhalt der gekennzeichneten Bäume ist eine Baumwiese herzustellen. Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm innerhalb der Maßnahmefläche M1 zu ersetzen. Durchforstungsmaßnahmen und Entnahmen von Bäumen sind zulässig unter der Bedingung, dass Ersatzpflanzungen mit heimischen standortgerechten Bäumen im gleichen Umfang erfolgen. Gehölzfreie Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen oder durch maximal zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen.

#### **M2 Anpflanzung von Gehölzen und Anlage von Grünland**

Innerhalb der Maßnahmefläche M2 ist ein 25 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb des Gehölzstreifens ist ein Strauch pro m<sup>2</sup> und insgesamt mindestens 40 heimische Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

In dem 15 m breiten Streifen zur Wohnsiedlung ist artenreiches Grünland anzusäen und extensiv zu pflegen. In dem 10 m breiten Bereich zu den Verkehrsflächen Wurzener Straße und Am Winneberg ist die Entwicklung eines artenreichen Saums aus Stauden und Gräsern durch Ausbringen geeigneter Saatmischungen zu initiieren und durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

#### **M3 Anlage eines Laubwaldes**

Innerhalb der Maßnahmefläche M3 ist ein standortgerechter Laubwald mit Arten des Hainbuchen-Traubeneichenwaldes und an der Straße ‚Am Winneberg‘ mit Arten des Erlen-Eschenwaldes anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Am westlichen und östlichen Rand sind gestufte Waldränder aus heimischen Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **10. Mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im östlichen Teil des Plangebietes nordöstlich der Wendeanlage gemäß Planeintrag festgesetzte Fahrrecht (F) umfasst die Befugnis der Grundstückseigentümer des von der Wendeanlage aus betrachteten zweiten Grundstückes südöstlich des öffentlichen Fuß- und Radweges diese Fläche als Grundstückszufahrt zu nutzen. Darüber hinaus ist das Befahren von Servicefahrzeugen der Kommunalen Wasserwerke zulässig.

### **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

**12. Festsetzungen für die Anpflanzung v. Bäumen, Sträuchern u. sonstige Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist 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 zwei Sträucher pro m<sup>2</sup>) zu bepflanzen.

**13. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 + 26 BauGB

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

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

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.1 Dächer

Innerhalb der Baugebiete **WA 1** bis **WA 3** sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer ist gemäß Planeintrag auf 22° bis 45° als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

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

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

Solarkollektoren mit matter Oberfläche, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Dachhaut zu integrieren bzw. in gleicher Neigung wie das Dach anzubringen. Ein Überstehen über die Dachhaut ist dabei unzulässig. Sie können aber auch in die Fassade integriert werden.

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.

## **2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Vorgärten (= Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Steinschüttungen zur Freiflächengestaltung (sog. Schottergärten) sind aus nachhaltigen, ökologischen Belangen in Verbindung mit Abdeckfliesen/-folien zum Schutz der Artenvielfalt unzulässig.

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

## **3. Einfriedungen**

Einfriedungen und Anpflanzungen an öffentlichen Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von maximal 1,50 m über der Fahrbahnebene begrenzt. Im Bereich von Straßeneinmündungen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen sowie die Wuchshöhe von Hecken und Sträuchern auf eine Höhe von maximal 0,80 m begrenzt.

Für die übrigen Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 2,00 m festgesetzt.

Straßenseitig sind nur Einfriedungen in Form von Holzzäunen oder schmiedeeiserne-Zäune oder in Form von einheimischen Laubhecken zulässig. Die Errichtung von Gabionen und Mauern als Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mind. 12 cm aufweisen.

## **4. Werbeanlagen / Antennen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell ausgeschlossen. Werbeanlagen mit laufendem oder bewegtem Licht und wechselnden Werbeflächen sind nicht zulässig.

Für jedes Gebäude ist je Wohneinheit 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 ab zu pflanzen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

## **6. Stellplätze**

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ist auf dem betreffenden Grundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu schaffen.

## **III. HINWEISE**

### Schutz vor Lichtemissionen

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 vorzugsweise Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Technik, wie bei-

spielsweise ASL 2010 LED der Leipziger Leuchten, im Außenbereich zu verwenden. Nicht verwendet werden sollten Quecksilber-Dampflampen und Kompaktleuchtstofflampen.

#### Denkmalschutz / Archäologie

Die ausführenden Firmen werden auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareales belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (jungbronzezeitliche Brandgräber, frühmittelalterliche Befestigung).

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 im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der künftige Bau- und Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG).

#### 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 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<sup>1</sup>) 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“<sup>2</sup> (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.

#### Altlasten

Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung, über den bisherigen Kenntnisstand hinaus, Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder 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

---

1

2

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 Nord-sachsen, 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.

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

#### Munitionsfunde

Bei dem betroffenen Gebiet handelt es sich gemäß den vorliegenden Unterlagen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Sachsen um bombardierte und nicht beräumte Flächen.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 2.3.2009 verwiesen. Es erfolgt in diesem Fall eine umgehende Beräumung. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen direkt entgegen.

#### 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

Das Plangebiet liegt nach dem LfULG 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 Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann sich gewandt werden an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4 in 08301 Bad Schlema, Telefon/Fax: 03772 - 24214, E-mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

#### 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.

Empfohlen werden emissionsarme Heizungssysteme.

#### Nutzung der Geothermie

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

#### Hinweise zum Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet oder bauliche Veränderungen dessen durchführt, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern bzw. erheblich zu erschweren oder Maßnahmen durchzuführen, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen.

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, 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/m<sup>3</sup> überschreitet.

In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die 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@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)

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

Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13

08301 Bad Schlema

Telefon: (03772) 3804-27

Kontaktadresse: Dresdner Straße 183

09131 Chemnitz

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124 -299

[radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)

[www.Strahlenschutz.sachsen.de](http://www.Strahlenschutz.sachsen.de)

#### Bohranzeige, Bohrergebnispflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gem. Lagerstättengesetz §§ 4, 5 hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

#### MITNETZ Strom

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 an MITNETZ Strom zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

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

Der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes der envia Mitteldeutsche Energie AG erfolgt auf der Grundlage der Bedarfsanmeldungen der Kunden. Beachten Sie bitte, dass zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung des Versorgungsnetzes ein offizieller Antrag auf Versorgung vorliegen muss, der bewirkt, dass es zu einem Angebot der vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten kommt. Hierzu wenden Sie sich bitte an die

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH  
Netzregion West-Sachsen  
Netzvertrieb  
Friedrich-Ebert-Straße 26  
04416 Markkleeberg  
Tel. (0341) 120-7575  
E-Mail Steffen.Muentzenberg@ mitnetz-strom.de

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 im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

#### Immissionsschutz

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgenommen werden.

Fundstelle:

[http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\\_licht\\_mobilfunk/LAI\\_Leitfaden\\_20130828\\_Laermschutz\\_stationaere\\_Geraete.pdf](http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf)

#### Brandschutz

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch 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 Baubestimmungen. Diesbezüglich wird unsererseits nochmals explizit darauf aufmerksam gemacht, sämtliche Anleiterstellen eines Gebäudes so zu konzipieren, dass Hubrettungsfahrzeuge diese unkompliziert erreichen können. Aufstellflächen müssen einen parallelen Abstand von mindestens 3 m bis maximal 9 m zu der anzuleitenden Außenwand aufweisen. Des Weiteren muss die Aufstellfläche mindestens 8 m über die letzte Anleiterstelle eines Gebäudes hinausreichen.

Weiterhin muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite geradliniger Zufahrten von mindestens 3 m ist zu garantieren.

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.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der aus-

reichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m<sup>3</sup>/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/h, bereitgestellt über mindestens zwei Stunden, auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden. Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein Protokoll zu erbringen.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

Bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten und der einzelnen Leitungsverlegungen ist auf die ausreichende Versorgung des Gebietes mit Löschwasser zu achten.

An den Löschwasserentnahmestellen ist eine Bewegungsfläche mit entsprechender Zufahrt für die Feuerwehr einzurichten.

Die grundsätzliche Lösung zur Löschwasserversorgung ist im Bebauungsplan zu erläutern. Gegebenenfalls erforderliche Flächen sind festzusetzen.

Machern, 11.06.2020  
gez. Dipl.-Ing Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin