1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bad Düben "Teilfläche Block 4 im Sanierungsgebiet der Altstadt"

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzung

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

MU — hier: Urbanes (Misch)Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO) hier: GRZ = 0,6

GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl (§ 20 Abs.2 BauNVO) hier: GFZ = 1,2

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) hier z.B.: max. 2 Vollgeschosse, im Kreis zwingend 2 Vollgeschosse

Hmax — maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grund-flächenzahl	Geschossflächenzahl oder max. Höhe der baul. Anlagen
Dachform	Dachneigung

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauptabwasserleitung unterirdisch

1.6 Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) oder Geh- und Fahrrecht (GF-Recht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Art oder Maß der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 Abs.1 SächsBO)

SD, WD, KWD,PD, FD — Dachform und Dachneigung (§ 89 Abs. 1 SächsBO) hier: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach

3. Bestandsangaben

128/1 — Flurstücksnummer lt. Kataster

Flurstücksgrenzen

Flurgrenzen

Gebäudebestand

vorh. Abwasserleitungen

vorh. Elektroleitungen

89.10 — vorh. Geländehöhen

geplanter Abriss von Gebäuden

„Bad Dübener Liste " (nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Düben - Fortschreibung 2014) zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Heimtierhaltung, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2)
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Sportgeräte, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1 Urbanes Gebiet MU nach § 6a BauNVO
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 6a Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unten aufgeführten Bad Dübener Sortimentsliste ("Bad Dübener Liste" zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente) - soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweisen Nutzungen aufgeführt sind - unzulässig.
Ausnahmsweise können zugelassen werden, Einzelhandelsbetriebe
- mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der "Bad Dübener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² ("Bad Dübener Nachbarschaftsläden")
- mit dem Hauptsortiment Lebensmittel eingeschlossen Getränke gemäß der "Bad Dübener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² (kleinteilige Nahversorger)
- deren Hauptsortimente gemäß der "Bad Dübener Liste" als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 100 m² nicht überschreiten.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten und Nr. 2 Tankstellen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch:
- die Grundflächenzahl GRZ
- die Geschossflächenzahl GFZ
- Zahl der Vollgeschosse und/oder
- maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Grundflächenzahl im MU 3 darf nicht überschritten werden.
Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Bebauung entlang der Neuhofstraße im MU 2 als zwingend zweigeschossig vorgeschrieben. Für den restlichen Bereich werden die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt.
Im MU 3 ist das 4. Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 2 und 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen zugelassen werden.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
Entsprechend § 9 Abs. 1, Nr. 22 BauGB sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einzel- bzw. Reihengaragen sind nur in Hofbereichen zulässig. An der Straßenfront sind Garagenausfahrten nur an den festgesetzten Einfahrtsbereichen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch wenn im B -Plan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.4 Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte (GFL-Recht) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL-Recht 1:
Aufgrund der bestehenden Abwasserleitung wird zugunsten des Versorgungsträgers Abwasser auf dem Flurstück 128/6 ein Geh-, Fahr,- und Leitungsrechte (GFL-Recht) eingetragen.

GF-Recht 2:
Zur Sicherstellung der Zuwegung wird ein Geh- und Fahrrecht als Benutzungsrecht der Einfahrt zugunsten der Flurstücke 36/2 und 37/2 für den Besitzer dieser Flurstücke und dessen Angestellte, soweit diese zeitweise für den Schmiedebetrieb benötigt wird, auf dem Flurstück 37/3 eingetragen.

1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)
Alle nicht überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Sträucharten sowie mit Wiesen und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen. Es sind die Arten nach Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) zu verwenden.

1.6 Festsetzungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für das Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr vorhanden, die oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 liegen.
Für die Bebauung entlang der Neuhofstraße und für die Gebäude entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Ist die Anordnung in begründeten Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmzugewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen (aus hygienischen Gründen und zum Abführen der Feuchte notwendige integrierte künstliche Be- und Entlüftung) auszustatten. Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung durch den Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen entsagen wirken muss, sind dem schalltechnischen Gutachten mit der Berichtsnummer ECO 19 0 20 016 der ECO AKUSTIK GmbH mit Stand vom 8. August 2019 zu entnehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten ab Lärmpegelbereich IV und höher der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 89 Abs. 2 SächsBO
(in Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Stadt Bad Düben)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) und 2 (MU 2)
2.1.1 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer mit 40° - 55° Neigung auszubilden. Für die Dächer der Nebengebäude sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.
Dachüberstände am Ortgang dürfen max. 0,15m betragen. An der Traufe sind Dachüberstände ortsüblich auszubilden, die Auskragung darf max. 0,30m betragen.

2.1.2 Dachaufbauten
Gauben:
Es sind nur stehende Satteldach-, Walmdach- und Schleppgauben zulässig. Die Anordnung hat sich in Ausbildung, Proportion und Gliederung der darunterliegenden Fassade anzupassen. Die Dachgaubeneindeckungen sind als Teil der Dachflächen in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach zu behandeln.
Der Abstand der Dachgauben zur Traufe hat mind. 1m und am First mind. 2m zu betragen. Der Abstand zum Ortgang und von Dachkehlen muss mind. 1m betragen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. der Gaubenbreite entsprechen. Die Breite der Gauben darf 2,5m nicht überschreiten. Alle Gauben zusammen dürfen nicht mehr als 50% der Dachlänge einnehmen. Die Höhe der Gauben ist auf ein Maß von 1,6m begrenzt. Ausnahmsweise können auch zwei Reihen Gauben zugelassen werden.
Zwerchgiebel:
Zwerchgiebel dürfen nur über ein Geschoss gehen. Sie dürfen die halbe Gebäudebreite und max. 4m nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind mit einer gebundenen Kehle auszubilden.

Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und Solaranlagen sind nur in dem vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Bereichen zulässig.
Antennen:
Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig. Sie ist so zu installieren, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar ist. An der Straßenseite der Gebäude sind Antennenkabel nicht sichtbar anzubringen. Technische Funkantennen sowie Antennen für Amateurfunk sind in angemessener Zahl pro Gebäude zugelassen.

2.1.3 Dacheindeckung
Als Dachdeckung der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Gebäude sind Tondachziegel zu verwenden. Historische Dachdeckungen sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Neueindeckung wieder zu verwenden.

2.1.4 Fassadengestaltung
Anzahl und Größe von Wandöffnungen sowie ihre Anordnung haben sich an dem Vorbild der historischen Fassadengestaltung zu orientieren. Die einzelnen Elemente sind dabei horizontal zu reihen und auf vertikale Achsen übereinander zu ordnen.
Öffnungen sind durch Pfeiler von mind. 24cm Breite voneinander zu trennen. Die Außenfläche der Pfeiler darf nicht hinter die Fassadenebene zurückspringen. Die Kopplung von Fenstern durch Pfeiler in der Mindestbreite ist erlaubt. Als Fensterformat ist das stehende rechtwinklige Einzelfenster zulässig. Es ist ein Verhältnis der Breite zur Höhe von mind. 1 : 1,25 einzuhalten.

2.1.5 Markisen, Fensterläden und Rollläden
Fensterläden sind zu erhalten bzw. nach historischen Vorbildern aus Holz wieder herzustellen. Rollläden oder Jalousien sind zulässig, wenn ihre Kästen nicht über die Fassade vorstehen. Als Sonnen- und Wetterschutz sind ihl Erdgeschoss bewegliche Markisen zulässig. Sie dürfen die Breite eines Schaufensters bzw. Eingangs nicht überschreiten. Ihre Auskragung darf maximal 1,5 m betragen, sofern nicht örtliche Gegebenheiten des Straßenraumes weniger fordern. Als Markisenmaterial sind nur textile Stoffe mit matter Oberfläche zulässig. Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Grelle Farbtöne und Signalfarben sind unzulässig.

2.1.6 Türen und Tore
Eingangstüren und Einfahrtstore sind in Holz auszuführen. Alte Türen und Tore müssen erhalten und wieder aufgearbeitet werden. Kunststofftüren oder Holzimitationen sind unzulässig. Neue Türen sind in Proportion, Form und Gestaltung den ortstypischen historischen Türformen anzugleichen.

2.1.7 Vordächer, Erker, Balkone, Loggien, Laubengänge
Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen und Loggien sind nur im straßenabgewandten Bereich zulässig. Die gilt auch für die südliche Gebäudezeile zum Furstück 128/4. Vordächer und Erker sind unzulässig, sofern sie nicht historisch begründet sind. Vorhandene Laubengänge an den straßenabgewandten Seiten der Hauptgebäude sind zu erhalten oder nach historischen Vorbildern wieder anzubringen.

2.1.8 Einfriedungen
Bestehende Bruchsteinmauern, auch Stützmauern, sind mit dem gleichen Material und in gleicher Form zu erneuern und zu erhalten. Gegenüber öffentlichen Bereichen sind alle Grundstücke mit verputzten Mauern oder Holzzäunen mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen, in einer Mindesthöhe von 1,6 m einzufrieden. Eingänge bzw. Einfahrten als Teile von Einfriedungen sind mit Türen bzw. Toren aus Holz oder Metall zu schließen.

2.1.9 Freiflächen und Außenanlagen
Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, befestigte Flächen müssen gepflastert oder mit wassergebundener Decke versehen sein. Vom öffentlichen Straßenraum einsehbare, unbefestigte Flächen müssen als Grünflächen angelegt bzw. gärtnerisch genutzt werden.

2.1.10 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind auf die Erdgeschosszone zu beschränken. Wenn eine Werbung im Erdgeschoss nicht möglich ist, können Werbeanlagen bis höchstens unterhalb der Fensterunterkante des 1. Obergeschosses angebracht werden. An Einfriedungen, Dächern, über Dächern und Vordächern sind Werbeanlagen unzulässig. Die Werbeträger bzw. -anlagen müssen sich in der Gesamtgestaltung der Fassade unterordnen. Es sind nur Schriftzüge und Auslieger zulässig. Bei Schriftzügen sind Einzelbuchstaben zu verwenden. Die Farbgestaltung ist auf die Fassade und die Umgebung abzustimmen. Die Höhe der Schrift darf 0,5 m nicht überschreiten. Sie darf höchstens zwei Drittel der Fassadenbreite einnehmen. Auslieger sind in handwerklicher Ausführung aus Metall transparent zu gestalten. Sie dürfen maximal 1,2 m auskragen und müssen mindestens 0,7 m von der Fahrbahn entfernt sein. Die an Auslieger befestigten Werbeschilder dürfen höchstens 0,25 m² groß sein. Die Unterkante des Werbeschildes muss mindestens 2,5 m über dem Bürgersteig liegen. Die Durchsichtigkeit von Schaufenstern darf nicht durch Verspiegelungen, Einfärbung, Farbauftrag, Folienbeklebung und großflächige Plakatierung beeinträchtigt werden. Warenautomaten und Schaukästen sind bis zu einer Größe von 0,3 cbm zulässig. Sie dürfen nicht beleuchtet werden. In Farbgebung und Gestaltung sind die Warenautomaten und Schaukästen den Außenwänden an denen sie angebracht werden anzupassen. Freistehende Warenautomaten sind unzulässig.

2.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Urbanen Gebiet 3 (MU 3)
2.2.1 Dachform
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 22° auszubilden.

2.2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen wie Entlüftung, Fahrtstuhlanlagen, Klimageräte sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie nicht aufgeständert werden und die Rahmen schwarz oder anthrazitfarbig sind.

2.2.3 Dacheindeckung
Die Pult-/Flachdächer sind mindestens mit einem Anteil von 40% der Dachflächen (ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten) bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (extensive wildbienenfreundliche Dachbegrünung) zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB). Ausnahmsweise können Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.

2.2.4 Fassadengestaltung
Fassaden entlang öffentlicher Straße sind vertikal nach mind. 19 m durch Vor- und Rücksprünge und Fassadenfarben/-oberflächen/-materialien zu gliedern.
Ausgenommen davon sind Staffelgeschosse.
Die Fassaden der Erd- und Staffelgeschosse sollen teilweise vertikal begrünt werden.

2.2.5 Einfriedungen
Gegenüber öffentlichen Bereichen sind alle Grundstücke mit verputzten Mauern oder Holzzäunen mit senkrecht stehenden Latten oder Brettern mit Zwischenräumen, in einer Mindesthöhe von 1,6 m einzufrieden. Eingänge bzw. Einfahrten als Teile von Einfriedungen sind mit Türen bzw. Toren aus Holz oder Metall zu schließen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutzbelange
Archäologie:
Das Plangebiet befindet sich in einem hoch archäologischen Relevanzbereich (mittelalterlicher Ortskern, spätmittelalterliche Befestigungsanlage). Gemäß § 14 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sächsen vom 03.03.1993 (SächsDSchG) ist für sämtliche Tiefbaumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen zu stellen.

In Verbindung mit verfahrensfreien Bauvorhaben oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist frühzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach §§ 12 und 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordsachen zu stellen.

4. HINWEISE
Bodenschutz:
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 § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsKrWBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltamt) mitzuteilen. Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG , § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet / Geothermische Anlagen:
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserfassung Bad Düben.
Anlagen für Geothermie sind im Plangebiet möglich, aber aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nur bis in eine Tiefe von ca. 10 m möglich. Diese sind in einem gesonderten Verfahren bei der unteren Wasserbehörde genehmigungspflichtig.
Geothermietiefenbohrungen werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

Altlasten:
Auf den Flurstücken 36/3, 36/4 und 36/5 befand sich die ehemalige Tankstelle Walter Görlich. Die Tankstelle wurde im Jahr 2007 vollständig zurückgebaut. Kleinräumige MKW-Kontaminationen können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei eventuell durchzuführenden Tiefbauarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten und anfallender kontaminierter Bodenaushub ordnungsgemäß zu entsorgen.

Kampfmittel:
Die Flächen sind nach Auskunft des Landratsamtes Delitzsch, SG Waffenrecht als nicht kampfmittelbelastete Geländefläche bekannt. Sollten bei der Bauausführung dennoch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächste Polizeidienststelle anzuzeigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Meldepflicht ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen und die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

Natürliche Radioaktivität:
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem Radonkonzentrationen in der Bodenluft von wahrscheinlich kaum bis erhöht erwartet werden. Es wird jedoch empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz in der Begründung zu beachten. Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 037146 124-221 oder e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden.

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Der Plan wurde auf der Straßenschlussvermessung des Vermessungsbüros Esch, Eilenburg vom Mai 2007 erstellt und durch die amtlichen Liegenschaftskarten mit Stand Juni 2018 ergänzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in der jeweils gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der jeweils gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) in der jeweils gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der jeweils gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl I S. 3370) in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz - SächsLPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der jeweils gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der jeweils gültigen Fassung

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz - (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der jeweils gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465), in der jeweils gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274) in der jeweils gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) in der jeweils gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013, (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. I S. 287)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (BGBl. I S. 2237)

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSSCHRITTE DER 1. ÄNDERUNG

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 Beschl.-Nr. 6 - 48 - 357 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 23/18 vom 5.12.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Düben, 22.01.2019

Die Bürgermeisterin

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus:
- Planzeichnung, M 1: 500 mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 26.10.2018

haben in der Zeit vom 13.12.2018 bis 21.01.2019 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen über das Internetportal der Stadt Bad Düben unter www.bad-dueben.de und im Landesportal https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite oder www.bauleitplanung.sachsen.de einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 23/18 vom 5.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 abgesehen.

Bad Düben, 22.01.2019

Die Bürgermeisterin

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2018 aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.

Bad Düben, 22.01.2019

Die Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus:
- Planzeichnung, M 1: 500 mit textlichen Festsetzungen und Begründung vom 16.08.2019

haben in der Zeit vom 26.09.2019 bis 28.10.2019 erneut während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Zusätzlich waren die Unterlagen über das Internetportal der Stadt Bad Düben unter www.bad-dueben.de und im Landesportal https://buergerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/startseite oder www.bauleitplanung.sachsen.de einsehbar.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 18/19 vom 18.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Von der Umweltprüfung wurde nach § 13 Abs. 3 abgesehen.

Bad Düben, 29.10.2019

Die Bürgermeisterin

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind erneut nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.09.2019 aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.

Bad Düben, 28.10.2019

Die Bürgermeisterin

6. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, 15.11.2019

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textfestsetzungen, wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung vom ..... mit Beschluss-Nr. ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt:

Bad