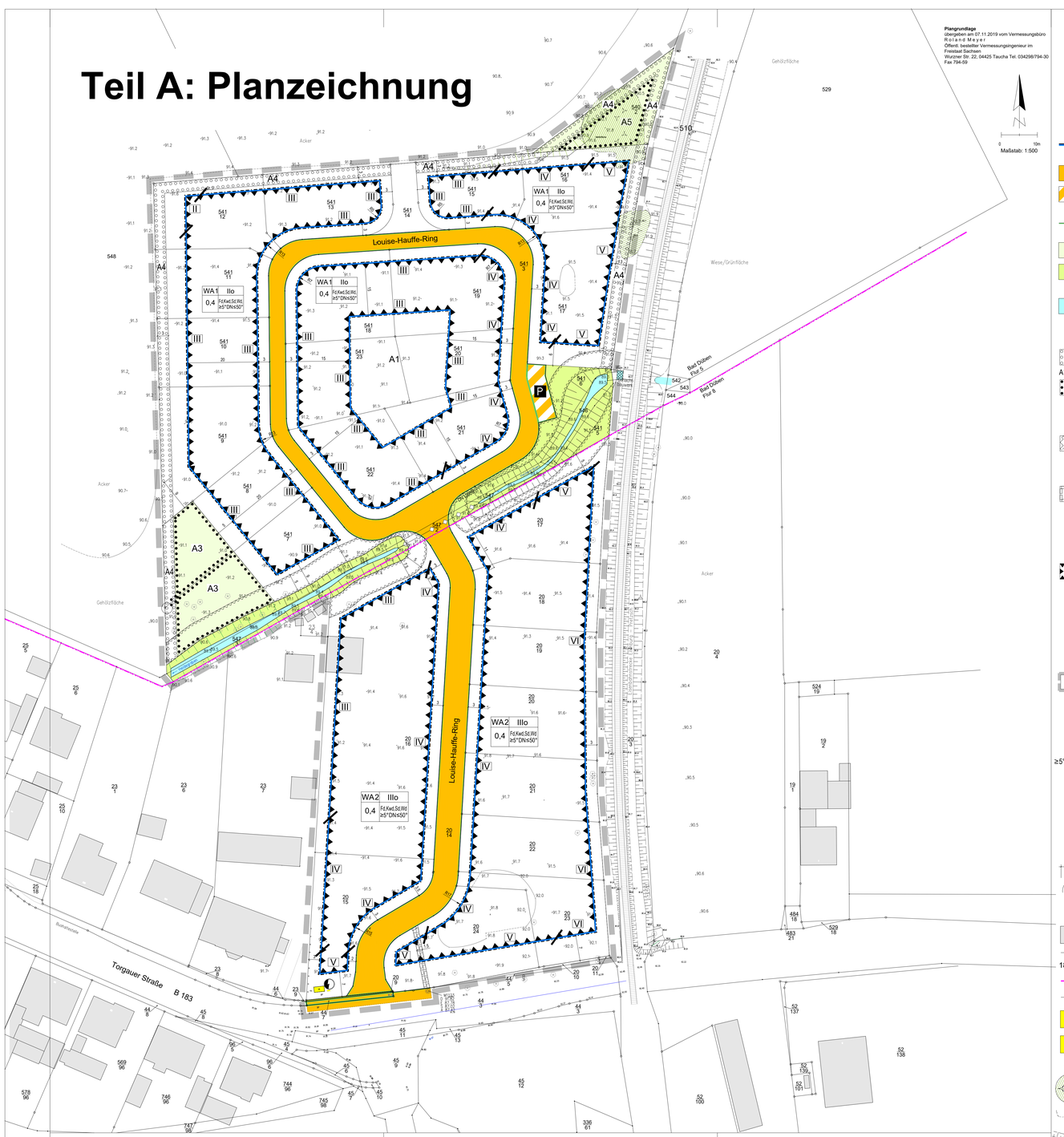
Teil A: Planzeichnung



Plangrundlage
übergeben am 07.11.2019 vom Vermessungsbüro
Roland Meyer
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur im Freistaat Sachsen
Wurzner Str. 22, 04425 Taucha Tel. 034298/794-30
Fax 794-59

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 4 u. 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

WA1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit Angabe der Nr. des Teilbaugebietes, hier z.B. Teilbaugebiet WA1 — § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) — § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. II — § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze für Hauptbaukörper — § 23 Abs. 1 BauNVO

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Parkplatz (öffentlich)

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

6. Wasserflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Heidegraben

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

A1,A3..A5 Pflanzgebiete (siehe Teil B: Text, Nr. 6.)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Teil B: Text Nr. 6.2.) — § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

8. Sonstige Planzeichen

8.1. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Umgrenzung von Flächen zur Sicherung des Gewässerrandstreifens für den Heidegraben (§ 24 SächsWG)
Nutzung: Hochwasserschutzstreifen

8.1. Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohner sowie mit auf die erforderliche medienseitige Erschließung des Baugrundstückes beschränkten Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsunternehmens für das Abwasser zu belastende Fläche.

8.2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begrenzung von Gebäudeflächen an denen besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes erforderlich sind

IV Hinweis auf den maßgeblichen Lärmpegelbereich für erforderliche resultierende Dämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 , hier z.B. Lärmpegelbereich IV

Übergang zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen

8.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

9. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

Fd Flachdach für Hauptbaukörper

Kwd Krüppelwalmdach für Hauptbaukörper

Sd Satteldach für Hauptbaukörper

Wd Walmdach für Hauptbaukörper

≥5°DN≤50° Dachneigung mindestens 5 Grad, aber höchstens 50 Grad

II. Darstellungen ohne Normencharakter

Nutzungsschablone:

WA	II o	Baugebiet	Geschossigkeit Bauweise
0,4	Fd,Kwd,Sd,Wd ≥5°DN≤50°	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform Dachneigung

7 Längenbemaßung in Meter

R25 Radialbemaßung in Meter

III. Darstellungen der Plangrundlage innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

184 135/34 Flurstücksnummern

Flurgrenze

Unterirdischer Leitungsbestand, hier verrohrter Heidegraben (Art und Dimension siehe Planeinschrieb)

Trafostation

Elektroschaltschrank

.90.6 Höhenangabe in Meter über DHHN (Deutsches Haupthöhennetz)

Gehölzflächen

Höhenlinie

Böschung

Markierter Text — Wesentliche Änderungen/Ergänzungen im Teil A: Planzeichnung und im Teil B: Text der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber seiner rechtskräftigen Satzungsfasssung vom 29.01.2009

Teil B: Text

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

1.1. Allgemein zulässig sind:
a) Wohngebäude,
b) nicht störende Handwerksbetriebe,
c) Pflegeheime und Unterkünfte für betreutes Wohnen sowie Therapie- und Hausarztpraxen.

1.2. Unzulässig sind:
a) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden,
b) Schank- und Speisewirtschaften,
c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ausgenommen Pflegeheime und Unterkünfte für betreutes Wohnen sowie Therapie- und Hausarztpraxen.),
d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
f) Anlagen für Verwaltungen,
g) Gartenbaubetriebe,
h) Tankstellen.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO]

2.1. Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch wenn im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes dafür keine Flächen gemäß Nr. 15.3. PlanZV zeichnerisch festgesetzt sind. Das gilt nicht für die Flächen innerhalb der Gewässerrandstreifen des Heidegrabens, in denen Nebenanlagen unzulässig sind (§ 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG).

2.2. Flächen für Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]
Stellplätze und Garagen (auch Carports) sind auch außerhalb der im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gilt nicht für die Flächen innerhalb der Gewässerrandstreifen des Heidegrabens, in denen Nebenanlagen unzulässig sind (§ 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG). Für Wohnungseinheiten ab 100 m² Wohnfläche sind mindestens zwei Stellplätze vorzusehen.

3. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
Die innerhalb des Teiles A: Planeinzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Flächen sind nach der im Teil A festgesetzten farblichen Kennzeichnung als öffentliche bzw. als private Grünfläche anzulegen. Zugehörige Pflanzmaßnahmen sind im Teil B: Text Nr. 6 der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Wege innerhalb der Grünflächen sind zulässig. Innerhalb der in den Grünflächen im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten nicht überbaubaren Flächen zur Sicherung von Gewässerrandstreifen für den Heidegraben ist die Anlage von Wegen unzulässig.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

4.1. Regenwasserbewirtschaftung
Das auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. zu versickern

4.2. Befestigung von Stellplatzoberflächen, Wegeanlagen und Terrassen
Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Terrassen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den Grundstücksflächen versickern kann. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo das zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u. sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]
An den Fassaden, an denen die Lärmpegelbereiche III bis VI vorliegen, bestehen erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Dazu sind Schallschutznachweise für Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Es ist geboten, einen Einzelnachweis nach DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen" zu führen.
Wenn der Außengeräuschpegel nachts ≥50 dB(A) beträgt, ist es erforderlich, Kinder- und Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, um eine ausreichende Sauerstoffzufuhr zu gewährleisten.
Lärmempfindliche Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) sind in die lärmabgewandte Seite des Wohngebäudes einzuordnen. Andernfalls ist gutachterlich zu prüfen, ob dann zur lärmzugewandten Seite angeordnete Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten sind (VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen).

6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB]

6.1. Pflanzgebiet A1
Innerhalb des im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebietes A1 ist je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen (StU 14 cm - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe von der Geländeoberfläche des Pflanzstandortes). Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vorzugsweise in der Nähe des Luise-Hauffe-Ringes durchzuführen. Folgende Arten werden empfohlen:
Acer campestre – Feldahorn; Carpinus betulus - Hainbuche
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsbeginn des jeweiligen Baugrundstückes abzuschließen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Pflanzgebiete A3 und A5
Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebiete A3 und A5 sind die naturnahen Gehölzbestände zu sichern. zu schonen. Einzelne Bäume sind mit Stammschutz vor Beschädigung zu schützen und die Wurzeln der Gehölze nicht zu roden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen. Die Entwicklung dieser Areale als dauerhafte Vegetationsflächen ist durch das Pflanzen standortgerechter einheimischer Baum- sowie Straucharten und/oder Obstgehölzen sowie Anlegen von Wiesen und Rasenflächen zu unterstützen, wobei Kies- und/oder Schotterflächen nicht zulässig sind. Nicht mit Gehölzen bestandene Areale können mit Gemüseanbau für den Eigenbedarf genutzt werden. Das gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung der Fläche zur Sicherung des Gewässerrandstreifens für den Heidegraben. Die Maßnahmen sind mit Beendigung der Beräumung der Flächen zu beginnen. Im Bereich der Fläche A3, die in den ab Böschungsoberkante bis fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen des Heidegrabens fällt, ist nur die Pflanzung gewässerstandorttypischer Gehölze zulässig. Obstgehölze sind hiervon ausdrücklich ausgenommen.

6.3. Pflanzgebiete A4
Innerhalb der im Teil A: Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebiete A4 ist die Pflanzung einer naturnahen Hecke in Teilabschnitten entsprechend den jeweiligen Baugrundstücken vorzunehmen.
Es sind 1,5 Sträucher je lfd. Meter Hecke zu pflanzen. Empfohlene Gehölzarten für die Pflanzgebiete A4 sind in der nebenstehenden Übersicht aufgeführt.
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen der Flächen zur Sicherung der Gewässerrandstreifen für den Heidegraben ist nur die Pflanzung gewässerstandorttypischer Gehölze zulässig. Diesbezüglich zu verwendende Arten sind in den nachfolgenden Übersichten aufgeführt. Obstgehölze sind hiervon ausdrücklich ausgenommen. Zudem ist eine locker auslaufende Bepflanzung, z.B. im Zickzack, zur Förderung der Funktionen des Gewässerrandstreifens (u.a. Pufferfunktion für Stoffeinträge) vorzunehmen.

Anzahl	Art	Botanischer Name	Qualität
50	Feldahorn	Acer campestre	Strauch 100 - 150 cm
50	Kornelkirsche	Cornus mas	Strauch 60 - 100 cm
50	Bluthartriegel	Cornus sanguineum	Strauch 60 - 100 cm
50	Hasel	Corylus avellana	Strauch 100 - 150 cm
50	Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch 60 - 100 cm
50	Traubenkirsche	Prunus padus	Strauch 100 - 150 cm
50	Schlehe	Prunus spinosa	Strauch 60 - 100 cm
50	Hundsrose	Rosa canina	Strauch 60 - 100 cm
50	Holunder	Sambucus nigra	Strauch 60 - 100 cm
50	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Strauch 60 - 100 cm

Geeignete **Bäume** für die Bepflanzung der Gewässer

Art	Wuchs	Größe [m]	Anmerkungen
Schwarzerle Alnus glutinosa	MWL	25	sehr gute Uferbefestigung, stark stickstoffempfindlich, unbedingt beim Bäumen
Eschenwurzel Fraxinus excelsior	MWL und Stieleiche	25	Baumwurzeln, kann als Rutsch auch zerstörend wirken
Bruchweide Salix fragilis	MWL und Stieleiche	15	Baumwurzeln
Korbweide Salix viminalis	als Strauch für auf Stock	8	Strauch- bis Baumweide, Ruten können als Flechtmaterial verwendet werden
Gemeine Esche Fraxinus excelsior	Stieleiche	30	relativ sturmbruchempfindlich, erfolgt sowohl Ausbreitung als auch pioniergeeignet (Verschwemmung)
Stieleiche Quercus robur	Stieleiche und BUK	40	verträgt periodische Überflutungen
Faulbaum Rhamnus frangula	Stieleiche und BUK	25	sehr anspruchslos und klimaverträglich, Nahrungspflanze für zahlreiche Insekten, Bienenweide
Flatterulme Ulmus laevis	MWL bis BUK	35	empfindlich gegen Frühfrost und resistent gegen Ulmenkrankheiten, Überflutungen werden gut toleriert
Gemeine Esche Fraxinus excelsior	Stieleiche und BUK	15	Wurzelausläufer bilden Ersatzpflanzen, Ausbreitung durch Samenflug
Traubenkirsche Prunus padus	MWL und Stieleiche	15	verträgt gut Überschwemmung, stark stickstoffempfindlich, auch als Strauch

Geeignete **Sträucher** für die Bepflanzung der Gewässer

Art	Standort	Höhe [m]	Sonstige Angaben
Pfaffenhütchen Euonymus europaea	BOK	6	Strauchweide; Pflege: Rückschnitt
Hasel Corylus avellana	Stieleiche und BUK	6	verträgt gut Überschwemmung, unbedingt beim Bäuer
Faulbaum Rhamnus frangula	MWL und Stieleiche	5	verträgt gut zeitweilige Überschwemmungen, Pflanze mit dem giftigen Wirkstoff, unbedingt beim Bäuer
Gew. Spindelstrauch Evonymus europaeus	BOK	7	anderthalb beim Bäuer
Schwarzer Holunder Sambucus nigra	BOK	7	Vogelschutzgehölz, unbedingt beim Bäuer
Pfaffenhütchen Evonymus europaeus	BOK	7	alle Pflanzenteile mit dem giftigen Wirkstoff, unbedingt beim Bäuer
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus	Stieleiche und BOK	4	verträgt gut zeitweilige Überschwemmung
Kornelkirsche Cornus mas	Randstreifen	4	Vogelnahrungsgehölz, muss außerhalb des Vogelnistgebietes (Vogelschutzgehölz) geschnitten werden
Schlehe Prunus spinosa	Randstreifen und BUK	3	Wurzelausläufer, Pioniergehölz für Rohböden, muss außerhalb des Vogelnistgebietes (Vogelschutzgehölz) geschnitten werden, unbedingt beim Bäuer
Roter Hartriegel Cornus sanguinea	BOK	5	Vogelschutzgehölz, unbedingt beim Bäuer

Alle nicht überbauten und nicht überbauberaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind als dauerhafte Vegetationsflächen mit standortgerechten einheimischen Baum- und Straucharten sowie mit Wiesen und Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- und/oder Schotterflächen ist nicht zulässig. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig oder gleichartig zu ersetzen.
Kabeltrassen und Freileitungen
Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu Kabeltrassen ein Abstand von ≥1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen dürfen die Gehölze eine Wuchshöhe von ≤4 m erreichen.
Kabeltrassen und Freileitungen
Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu Kabeltrassen ein Abstand von ≥1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen von Freileitungen dürfen die Gehölze eine Wuchshöhe von ≤4 m erreichen.

Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

1. Dächer
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flach-, Krüppelwalm-, Sattel- oder Walmdächer mit ≥5°≤50° Neigung gemäß Einschrieb in der Nutzungsschablone auszubilden. Für die Dächer der Nebengebäude einschließlich Garagen u. Carports sind Sattel-, Flach- und Pultdächer mit frei wählbarer Dachneigung zulässig. *Solaranlagen und Anlagen für regenerative Energien* und/oder Dachbegrünungen sind unter Anpassung an die Dachform und Hausgestaltung zulässig.
Für die Bauhauptkörper sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Das Vortreten von Dachüberständen bis zu 70 cm über die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
[§ 23 Abs. 3 BauNVO]

2. Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen sind Einfriedungen als massive Mauern mit einer Höhe >0,5 m über der Geländeoberfläche nicht zulässig.

3. Fassadengestaltung
Großflächige Verblendungen der Außenwände mit Kunststoff, Faserzementmaterialien, aus glasiertem Material oder blankem Metall sind unzulässig. Verklinkerungen u. Holzverkleidungen einschließlich Wintergärten sind zulässig. Ebenso so Fassadenbegrünungen.

Hinweise

1. Archäologische Funde
Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Voruntersuchungen erforderlich. Das Landesamt für Archäologie ist deshalb vom genauen Baubeginn (Erschließungs-, Abtrauch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren (Kontakt über Landesamt für Archäologie Sachsen, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brestrich, Tel. 0351/8926-611, Wolfgang.Brestrich@lfa.sachsen.de).

Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen. Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

2. Kampfmittel
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach Auskunft des Landratsamtes Nordsachsen als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Sollten bei der Bauausführung dennoch Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist das unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen. Das gilt auch im Zweifelsfall.

3. Hochwasserschutz
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich nach der rechtskräftigen Fassung des Regionalplanes Leipzig - Westsachsen im Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz. Dieses Gebiet kann bei Extremereignissen, also seltener als einmal in einhundert Jahren überschwemmt werden. Es sind bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrages wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen.

4. Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF) im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) geführt. Somit ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand gem. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17.03.1998 (BBodSchG) von einer Altlastenfreiheit auszugehen. Bei sich im Rahmen der weiteren Planung, Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 BBodSchG, z.B. altlastenrelevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall und ähnliches, besteht für die Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes in der Fassung vom 20.05.1999 (SächsABG) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständige Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

5. DIN-Vorschriften
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Bad Düben, Bauamt, Markt 11, 04849 Bad Düben, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

5. Bodenschutz
Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkung auf den Boden Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden werden. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Zur Erfüllung dieser Zielstellung sowie zur Minimierung der Bodeninanspruchnahme bzw. Bodenbeeinträchtigungen ist im Weiteren folgendes zu beachten:
Für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktionen und zum Schutz des Bodens vor Kontaminationen und sonstiger Devastierung sind die baulich nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen innerhalb des Bauvorhabens freizuhalten. Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischung von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (§ 1 Satz 3 i.V.m. § 7 BBodSchG) und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material muss den Prüf- und Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Anlage 2, hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein.
Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - ist einzuhalten. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten", 18915 „Bodenarbeiten" und 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.

6. Gewässerschutz
Der Heidegraben als Gewässer II. Ordnung durchfließt das Plangebiet. Für dieses Fließgewässer sind die im § 24 des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) festgelegten Schutz- und Unterhaltungsansprüche für die Ufer und Gewässerrandstreifen zu beachten.
Danach sind die Ufer des Gewässers einschließlich ihres Bewuchses zu schützen. Die sich anschließenden fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen sollen vom Eigentümer oder Besitzer standortgerecht im Hinblick auf ihre Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG bewirtschaftet oder gepflegt werden.
Der Zutritt auf das Gelände der Gewässerrandstreifen des Vom Gewässerunterhaltungspflichtigen (Stadt Bad Düben) beauftragten Personals zur Inspektion oder Wartung des Gewässers und der zugehörigen Randstreifen ist uneingeschränkt zu gewähren.
Grundsätzlich ist in den Gewässerrandstreifen
- die Verwendung von Dünge- u. Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege sowie Wildverbissschutzmittel,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die auch nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können,
- der Grünlandumbruch sowie
- das Entfernen standortgerechter Bäume und Sträucher sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern

verboten.

7. Feuerungsanlagen
Im März 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) wesentlich geändert. Aufgrund dessen ist folgender Hinweis zu beachten:
Die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden, müssen bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 m.

8. Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbehandlungsanlagen
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf 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 hingewiesen. (Siehe hierzu auch http:// www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf).

9. Fotovoltaikanlagen
Durch die zulässigen solaren Energieerzeugungsanlagen auf den Dächern kann es zu Belästigungen (Blendungen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommen. Aufgrund dessen werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen:
- Matte Oberflächen der Module.
- Veränderter Neigungswinkel der Module.
- Vergrößerung des Abstandes der Solarmodule zur umliegenden Bebauung.

10. Geologie

10.1. Geothermiebohrungen
Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (liefernr Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Da diese unmittelbar unter den Sanden der überlagernden Bitterfeld-Schichten (ohne zwischenlagernden Grundwasserstauer) beginnen, bilden beide Einheiten einen hydraulisch zusammenhängenden Grundwasserleiterkomplex.
Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnt dieser bereits ab einer Teufe von ca. 35 m unter Gelände. Die Glimmersandschichten/Glaukonitsandschichten stellen aufgrund ihrer weitflächigen Verbreitung, der hohen Schutzfunktion ihrer Deckschichten sowie der guten Ergiebigkeit des Grundwasserleiters bzw. der Qualität des Grundwassers einen bedeutenden Grundwasserleiter im Bereich des Landkreises Nordsachsen dar, der langfristig vor Eingriffen geschützt werden soll.
Es ist daher zu erwarten, dass mögliche Geothermiebohrungen durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen als zuständige Genehmigungsbehörde auf eine Bohrteufe von ca. ≤ 50 m begrenzt werden.
Innerhalb des Plangebietes sind bereits mehrere Erdwärmesondenanlagen in Planung bzw. errichtet. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, zukünftige Erdwärmesonden in maximal möglichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen zu errichten. Sofern möglich wird eine Abstimmung zwischen den Eigentümern benachbarter Grundstücke empfohlen, um die Abstände zwischen den einzelnen Erdwärmesondenanlagen so groß wie möglich zu gestalten.
Diese Maßnahmen der Abstandsmaximierung zwischen benachbarten Erdwärmesondenanlagen führen zu einer Minimierung des gegenseitigen thermischen Einflusspotenzials. In Folge dessen soll eine übermäßige (durch die thermische Beeinflussung der Nachbaranlagen induzierte) Auskühlung des Untergrundes verringert bzw. sogar verhindert werden, was letztlich zu einem nachhaltigen und damit auch wirtschaftlichen Betrieb der einzelnen Erdwärmesondenanlagen beiträgt.

10.2. Versickerung
Im Hinblick auf die vorgesehene Regenwasserversickerung wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Versickerungsanlagen gemäß den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 geplant, errichtet und betrieben werden sollen.

10.3. Verfügbare Geodaten
Im Plangebiet liegt neben den bereits bekannten Bohrungen des Geotechnischen Berichtes (Ing.-Büro für Spezialingenieurwesen Geotechnik Meßinger & Völkel vom 11.02.2008) das Schichtenverzeichnis einer weiteren Bohrung vor. Es stammt von der PGH Brunnenbau „Glück auf" Bad Düben aus dem Jahr 1970 und betrifft den „Brunnen im GHG Möbel Bad Düben" (Tiefe: 10 m).
Das Schichtenverzeichnis kann lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de (Link Geologie - Karten und GIS-Daten - interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen") recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul. sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.
Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html eingesehen werden können.

10.4. Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht und Geologiedatengesetz
Ansetle des Lagerstättengesetzes gilt seit 30.06.2020 das Geologiedatengesetz (GeoIDG). Danach besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (zuständige Behörde) nach § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen nach GeoIDG einzuhalten.
Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

Satzung über einen verbindlichen Bauleitplan der Stadt Bad Düben
Bebauungsplan „Torgauer Straße - Am Heidegraben", 1. Änderung
Verfahrensvermerke

1. Planunterlage
Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: 8.05.21). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, 8.05.2021 — Siegel — Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

2. Der Stadtrat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Torgauer Straße - Am Heidegraben" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB am 09.07.2020 beschlossen (Beschl.-Nr. 7-11-792). Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.07.2020 im „Amtsblatt der Stadt Bad Düben" Nr. 07/2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In gleicher Weise, 31.3.21

Bad Düben, 11.05.2021 — Siegel — Astrid Münster, Bürgermeisterin

3. Der Stadtrat hat am 09.07.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Torgauer Straße - Am Heidegraben" mit Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gebilligt und den Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst (Beschl.-Nr. 7-11-793).

Bad Düben, 11.05.2021 — Siegel — Astrid Münster, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauung