

## Stadt Rabenau

### Bebauungsplan „Wohngebiet Talblick an der Obernaundorfer Straße“ (Flurstück 401 und 405) mit integriertem Grünordnungsplan

#### Teil B – Textliche Festsetzungen

---

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet:** Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Entsprechend § 4 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### **2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Planes durch Angabe der Grundflächenzahl, der Größe der Geschossfläche (Geschossflächenzahl) und der maximalen Gebäudehöhe (maximale Firsthöhe) als Höchstmaß festgesetzt.

##### **2.1 Größe der Grundstücksfläche und der Geschossfläche** (entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. m §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Planungsgebiet mit 0,4 festgelegt. Während im Wohngebiet WA 1 eine Überschreitung um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen, entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen wird, sind Überschreitungen im Wohngebiet WA 2 und WA 3 unzulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Planungsgebiet mit 1,2 festgelegt. Keller sind zugelassen.

## **2.2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb des Baufeldes. Die maximale Firsthöhe wird im Wohngebiet (WA) 1 mit 11,0 Meter und in den WA 2 bis 3 mit 9,0 Meter festgesetzt.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf 3 Vollgeschosse für Mehrfamilienhäuser und 2 Vollgeschosse für Einfamilienhäuser beschränkt. In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird die Höhe auf 2 Vollgeschosse beschränkt.

## **3 Bauweise**

Als Bauweise wird für den gesamten Geltungsbereich eine offene Bauweise festgesetzt.

Gemäß § 22 Satz 2 Bau NVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)**

Die Baugrenze wird im Planteil A – „Zeichnerische Festsetzungen“ festgesetzt.

## **5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Im Wohngebiet WA 1 ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen, maximal sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig.

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist mindestens ein Stellplatz pro Grundstück nachzuweisen. Maximal sind 2 Garagen und 2 Stellplätze pro Hauptgebäude in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 zulässig.

Mehrere aneinander angrenzende sowie an Grundstücksgrenzen aneinander angrenzende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

## **6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind zugelassen, wenn sie dem Nutzungszweck und der Eigenart der in Abschnitt 1 festgelegten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht widersprechen.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze zulässig und sind der Grundfläche anzurechnen.

## **7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entsprechend der Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt.

Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und werden nur als Hinweis aufgenommen. Die Zufahrtsbereiche der Baugrundstücke 12, 13, 14,15 ,16, 17 sowie der Grundstücke 19, 20, 21, 22, 23 und 24 sind entlang der Stichstraßen vorzusehen.

Für die anderen Baugrundstücke ist die Lage der Einfahrt frei wählbar. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird. Lichtraumprofile im Bereich der geplanten Gehwege sind freizuhalten.

## **8. Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

### **8.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser**

Die hydrogeologischen Bedingungen erlauben keine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das auf den Dachflächen und den versiegelten und teilversiegelten Grundstücksflächen sowie anfallende Niederschlagswasser ist schadlos und zeitverzögert in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Auf den Baugrundstücken sind Rückhalteräume mit einem Mindestvolumen von 5m<sup>3</sup> (zusätzlich zu einem etwaigen Nutzspeicher) zur Verfügung stehenden Retentionsspeicher als zu schaffen. Dessen genaues Volumen ist bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße und die Abflussdrosselung auf 2 l/s nach DWA-A 117 zu ermitteln und im Rahmen des Bauantrages gegenüber dem AZV Oelsabachtal bzw. der Stadt Rabenau im Rahmen der Erschließungssicherung nachzuweisen.

Ein zweiter zentraler Rückhalteraum ist im Bereich des Wendehammers ohne Notentlastung in den Mischwasserkanal mit einem Speichervolumen von insgesamt 150 m<sup>3</sup> und einer Abflussdrosselung auf 15 l/s mittels geregelter Drossel zu schaffen.

### **8.2 Flächen für Abfallbeseitigung**

Entlang der HAUPTerschließungsstraße sind Flächen für Abfallbeseitigung laut Planvorgabenvorzusehen. Am Wendehammer der HAUPTerschließungsstraße ist eine Wertstoffsammelstelle und entlang der HAUPTerschließungsstraßen, seitlich der Stichstraßen, sind Aufstellflächen für Müllbehälter vorzusehen.

## **9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB,**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind den Planeintragungen zu entnehmen. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht ergeht zugunsten von Anliegern.

Das festgesetzte Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger sowie der angrenzenden privaten Grundstücksnutzer.

Die Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage bei äußerster Notwendigkeit, von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

## **10. Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, §8 SächsNatSchG)**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

**10.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25; Abs. 6)**

Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauzeit

Unbelastetes Bodenmaterial, welches beim Erdaushub anfällt, ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen, während der Einbau von standortfremdem Material zu vermeiden ist. Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern. Das zwischengelagerte Bodenmaterial ist vor Erosion und Vernichtung zu schützen, Mutterboden sollte wenn möglich für Rekultivierungsmaßnahmen, Geländeaufschüttungen/ -regulierungen oder Baugrundrückverfüllungen genutzt werden. Der beim Aushub anfallende Rotliegendzersatz ist abfallfachlich nach LAGA-Boden (U 9) zu untersuchen. Bindige Gründungssohlen sind vor Durchfeuchtung und Aufweichung zu schützen und erst unmittelbar vor dem Überbauen freizulegen.

Baugrubensohlen sind trocken zu halten und während der Bauarbeiten anfallendes Oberflächenwasser und Sickerwasser ist zu fassen und abzuleiten.

Auf Grund des Gefälles ist der Boden durch abfließendes Wasser stark erosionsgefährdet. Deshalb ist darauf zu achten, dass unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsarbeiten eine Begrünung der Flächen vorzunehmen, sofern im Anschluss nicht sofort begonnen wird, Gebäude zu errichten.

Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

Dauerhafte Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Die Befestigung von Stellplätzen auf Privatgrundstücken ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen.

Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts/ Artenschutz während der Bauzeit

Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden. In dieser Zeit ist die Fällung und Rodung von Gehölzen nur unter dem Nachweis, dass sich keine besetzten Fledermausquartiere oder Nester in oder an den zu fällenden Bäumen befinden, und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Sie sind alters-, größen- und artenstrukturiert vorzunehmen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Dauerhafte Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Maßnahmen M 1 bis M 3 festgesetzt, des Weiteren wird auf zwei Ökokontomaßnahmen zurückgegriffen.

**M 1 Gebüschpflanzung an der Obernaundorfer Straße**

Entlang der Obernaundorfer Straße ist eine mehrreihige Gebüschpflanzung, (ca. 947 m2) anzulegen. Diese Fläche ist mit Sträuchern und Kleingehölzen so zu bepflanzen, dass eine

ökologisch wertvolle Fläche mit „Sichtschutzwirkung“ in östlicher Richtung und zur Obernaundorfer Straße erzeugt wird.

Es sind 3 Bäume je angefangene 100 m<sup>2</sup> und 35 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, alle neu gepflanzten Bäume erhalten eine Baumsicherung durch Dreibock,

Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm

## **M 2 Baumpflanzung, straßenbegleitend**

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind 10-13 einheimische Bäume entsprechend der Pflanzenliste (in den Hinweisen) unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und erschließungsrelevanter Belange zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei äußerster Notwendigkeit können die Baumstandorte, aus verkehrstechnischen und erschließungsrelevanten Belangen, um bis zu 10 Meter verschoben werden. Die Belichtung und Raumbildung ist hierbei zu beachten.

## **M 3 Anlegen einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 402/4**

Es sind auf der Gesamtfläche von ca. 2.584 m<sup>2</sup> Ausgleichspflanzungen von mind. 14 Obstbäumen regionaltypischer Sorten, Hochstamm oder Halbstamm vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind als Streuobstwiese mit einem Baumabstand von 8-12 m umzusetzen. Zur Sicherung der Streuobstwiese und Gewährleistung einer extensiven Wiesennutzung ist eine Abgrenzung zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz, mittels eines Zaunes, vorzusehen.

Die dauerhafte Pflege und Nutzung sind vertraglich zu regeln.

**Ökokontomaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“** (unter KoKa-Nat Nr.: 628-17-001-BE geführt) beinhaltet den Abriss vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen, deren fachgerechte Entsorgung und Aufbringen von Mutterboden. Daran anschließend wird eine Gräsermischung gesät, die die Entwicklung einer gebietsheimischen Bergwiese ermöglicht. Ziel ist die Kompensation der Eingriffe in den Bodenhaushalt, Biotopgestaltung, Verbesserung des Retentionsraumes. In Anspruch genommene Ökopunkte: 40.192

**Ökokontomaßnahme „Teichrenaturierung am ehemaligen Spritzenhaus Hennersdorf“**, (unter KoKa-Nat Nr.: 628-14-001-GW geführt) beinhaltet eine Teichrenaturierung. Ziel ist hier die Verbesserung des Wasserkreislaufes, Biotoperhaltung und Entwicklung. In Anspruch genommene Ökopunkte: 7.808

## **10.3 Sonstige Maßnahmen**

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt.

## **11 Immissionsschutz entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23**

Es ist sicherzustellen, dass die durch angrenzende Nutzungen verursachte Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im

Städtebau“ sowie im die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereiche eingehalten werden.

Die Ausrichtung besonders schutzbedürftiger Räume innerhalb der Gebäude ist zu beachten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **12 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

#### **12.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Einzel- und Doppelhäuser sind als (mineralische) Putzfassaden oder als Vorhangfassaden aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoff auszuführen. Für die Fassadenfarbe sind gedeckte Farben zu wählen. Grelles Weiß und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Fenster sind in der Regel großformatig und in Rechteckformaten auszuführen.

#### **12.2 Dächer**

Es sind vorzugsweise Sattel- und Zeltdächer, mit einer Dachneigung von mind. 20° Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien zulässig, deren Oberfläche weder glänzt noch Lichtreflexe bildet. Für die Farbe der Dacheindeckung sind gedeckte Farben, der Umgebungsbebauung angepasst (Rottöne oder Anthrazit bis Schwarz), zu verwenden. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

#### **12.3 Einfriedungen**

Als Einfriedung zum Straßenraum sind vertikal gegliederte Zäune und geschnittene bzw. freiwachsende Hecken, auch beides in Kombination, bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Massive Einfriedungen wie z.B. Mauern sind nicht zugelassen.

Straßenabgewandte Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, Maschendrahtzäune sind hier zulässig.

Standorte für Müll- und Abfallbehälter sind mit standorttypischen Sträuchern oder Hecken sowie Holzbohlen oder -palisaden bzw. mit standorttypischen Klettergehölzen berankten Pergolen zu umgeben.

#### **12.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder am Gebäude zulässig.

### III. HINWEISE

#### Pflanzenauswahlliste

<b>Gehölze</b>		<b>Sträucher</b>	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Birke	Betula pendula	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus		
Vogelkirsche	Prunus avius		
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior		
		Vogelkirsche	Prunus avius
		Hunds-Rose	Rosa canina

Obstgehölze: heimisch, Hochstamm oder Halbstamm

#### Grünordnerische Maßnahmen

Die Fällarbeiten an Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artenschutzexperten durchzuführen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Die auf der Basis der Bestandsbewertung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase gemäß den Vorgaben der DIN 18920 wirksam zu schützen.

#### Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen / Altlasten vor. Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 (2) SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO in Verbindung mit § 12 SächsABG).

#### Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende Bodenaushub zu trennen und soweit möglich, im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.

Den Bauherren der künftigen Bauwerke, werden Abnahmen von Baugruben- bzw. Gründungssohlen durch einen geologischen Sachverständigen zum Überprüfen der Aussagen des Baugrundgutachtens empfohlen.

#### Radonschutz

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet, in dem erstmals ein Referenzwert für die über das Jahrgemittelte Radon-222-

Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben wurde (In Kraft tretend 31.12.2018).

Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht gänzlich auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die Prüfung der radiologischen Situation durch ein kompetentes Büro. Bei Sanierungen wird empfohlen, die Bestandssituation durch einen Gutachter prüfen zu lassen.

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft (BfUL) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Radonberatungsstellen:

Besucheradresse	Kontaktadresse
Joliot-Curie-Straße 13 08301 Bad Schlema (im Rathaus) Telefon: (03772) 3804-27  Öffnungszeiten: dienstags 09:00 - 11:30 Uhr und 12:30 - 16:30 Uhr	Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, 2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität Dresdner Straße 183 09131 Chemnitz Ansprechpartner - Stefan Gatermann Telefon: (0371) 46124-221 Telefax: (0371) 46124-299 E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de Internet: www.smul.sachsen.de/bful

### Immissionsschutz

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen soll dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend erfolgen. Die derzeit erhältlichen Geräte weisen teilweise große Unterschiede in ihrem Geräuschverhalten auf. Zum einen verfügt der Markt bereits über Geräte, die einen Schallleistungspegel von weniger als 50 dB(A) erzeugen, zum anderen können diese Mindestanforderungen durch den Großteil der vorhandenen Geräte noch nicht erfüllt werden. Bei der Installation von Luft-Wärme-Pumpen ist u.U. im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Um Einhaltung der Immissionsrichtwerte trotz erhöhter Schallleistungspegel zu gewährleisten sind entsprechende Abstände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen einzuhalten

Die Wohnbebauung grenzt teilweise direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch Landwirtschaft entstehende Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) zu dulden sind. Gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen sind einzuhalten.

Es ist sicherzustellen, dass durch angrenzende Nutzungen bedingte Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich eingehalten werden.

## **Bodenfunde**

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld begründet, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Bauvorhaben liegt somit in einem archäologischen Relevanzbereich. Aus diesem Grund besteht für das Planungsgebiet entsprechend § 14 SächsDSchG eine Genehmigungspflicht. Dies bedeutet, dass das Landesamt für Archäologie mindestens 3 Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren ist. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und Name des verantwortlichen Bauleiters beinhalten. Im Zuge der Erdarbeiten könnten sich archäologische Untersuchungen ergeben, wodurch Bauverzögerungen nicht auszuschließen sind. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung diesbezüglich zu informieren.

## **Einleitung des anfallenden Regenwassers in öffentliche Abwasseranlagen**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten Flächen und teilversiegelten Flächen ist schadlos in die öffentlichen Abwasseranlagen, über Drosselbauwerke, einzuleiten.

Die Drosselung des Regenwasserabflusses hat in 2 Stufen zu erfolgen und endet mit der Einleitung in einen bestehenden Mischwasserkanal. Die erste Drosselung erfolgt auf den Grundstücken mittels Zisternen, die mindestens ein Speichervolumen von 5 m<sup>3</sup> pro Grundstück aufzuweisen haben. Eine ausreichende Dimensionierung ist entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ nachzuweisen. Die Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

Eine zweite Drosselung ist im Bereich des Wendehammers an der Haupteerschließungsstraße vorzusehen. Das Rückhaltevolumen wird in diesem Bereich auf 150 m<sup>3</sup> festgesetzt.

## **Löschwasserbereitstellung:**

Die im Plangebiet vorgesehene 50 m<sup>3</sup> fassende Löschwasserzisterne soll über Schlauchleitungen vom neu zu errichtenden Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes der WWV GmbH an der neuen Erschließungsstraße des Wohngebietes parallel wieder befüllt werden können. Neben dem vorgeschriebenen genormten Löschwasserentnahmerohr mit A-Saugstutzen und Wirbelschutzvorrichtung ist ein zweites Löschwasserentnahmerohr mit A-Saugstutzen auszurüsten, dass im Ernstfall zur parallelen Wiederbefüllung verwendet werden kann.

Für die Zustimmung der Arbeiten zur Errichtung der Löschwasserzisterne und der Aufstellfläche der Feuerwehr an der Kreisstraße ist vor Baubeginn eine Ausführungsplanung mit einem Lageplan und einen Regelquerschnitt für die Löschwasserzisterne und der Feuerwehraufstellfläche vorzulegen. Es sollten Angaben zur Befestigungsart, zur Entwässerung und zur höhenmäßigen Einordnung der Löschwasserzisterne und zur Lage der Einfüllstutzen in der Löschwasserzisterne enthalten sein. Es sollte geprüft werden inwieweit zum Schutz der Löschwasserzisterne ein Anprallschutz entlang der Aufstellfläche vorzusehen ist.

Die Aufstellfläche kann direkt an die Kreisstraße angeschlossen werden, wenn eine

Fahrbahnbreite von 6,00 m an der Kreisstraße gewährleistet wird bzw. der bestehende Fahrbahnquerschnitt der Kreisstraße nicht reduziert wird.

### **Medientechnische Erschließung**

Entsprechend des Telekommunikationsgesetzes § 77i Abs. 7 „... ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“ Den Bauherrn trifft somit eine eigenständige Ausbaupflichtung, wenn er die Mitverlegung durch Dritte nicht anderweitig sicherstellen kann.

Für eine Benutzung der Kreisstraße zur Herstellung geplanter Anschlussleitungen sind vom jeweiligen Leitungseigentümer beim Landratsamt Straßenbenutzungsrechte (in Abhängigkeit vorhandener Gestattungen) zu beantragen.

Sollte es während der Bauausführung ausnahmsweise zu Behinderungen im öffentlichen Verkehrsraum im Bereich der K 9070 kommen, müssen Genehmigungen zur Einschränkung dieses während der Bauarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn im Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Amt für Straßenbau und Verkehr, Referat Verkehrsrecht beantragt werden. Die betrifft auch die Genehmigung zur Aufstellung von Beschilderungen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes immer so gering wie möglich gehalten werden müssen und es keine Vollsperrungen der Kreisstraße geben darf. Der Fußgängerverkehr im Baustellenbereich muss immer gewährleistet und gesichert werden.

### **Trinkwasserversorgung**

Eine hygienisch einwandfreie der Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001 i. d. F. v. 10.03.2016 (BGBl. I S. 459) entsprechende Versorgung sowie eine den Normen entsprechende Abwasserbeseitigung sind zu sichern.

Neuverlegte Trinkwasserleitungen zur Erschließung müssen durch das Gesundheitsamt abschnittsweise freigegeben werden.

Dezentrale Trinkwasserversorgungsanlagen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ohne kostenpflichtige Investitionen, welche der Erweiterung, Erneuerung bzw. Verstärkung der öffentlichen Trinkwasserleitungen dienen, die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet nicht gesichert ist. Der Investor ist verpflichtet, eine trinkwassertechnische Erschließung mittels (Vor-)Vertrag mit dem örtlichen Anbieter (Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH, WVGmbH) nachzuweisen.

Des Weiteren sind folgende Hinweise zu beachten: Werden durch Baumaßnahmen trotz sorgfältiger Vorbereitung Anlagen der Trinkwasserversorgung unmittelbar- bzw. mittelbar berührt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört, so sind diese durch den Auftraggeber bzw. durch den Verursacher des Schadens und auf dessen Kosten in Ihren ursprünglichen Zustand / Funktion zu versetzen. Die WVGmbH ist in diesem Falle unverzüglich zu informieren. Die WVGmbH wird ihre diesbezüglichen Forderungen und Aufwendungen zur Sicherung der Trinkwasserversorgung entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften zum Schadensersatz beim Verursacher desselben geltend machen. Eine finanzielle Beteiligung an notfalls fällige Reparaturen oder Folgeinvestitionen im Nachhinein, welche im kausalen Zusammenhang mit der Baumaßnahme stehen bzw. zu sehen sind wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Spätestens 2 Wochen vor Baubeginn ist durch den bauausführenden Betrieb die

Schachterlaubnis bei der WVGmbH einzuholen.

### **Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Medienträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen 4 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan
- Anzahl der Wohnungseinheiten oder Gewerbe

Die unterirdische Erschließung des Neubaugebietes ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich

Bei der Einplanung neuer Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten. Es sollte mindestens ein Abstand 2,5 Metern von der Stammachse zu Telekommunikationsleitungen eingehalten werden, ist dies nicht möglich muss ein entsprechender Medienschutz vorgesehen werden Abstände unter einem Meter sind nicht gestattet.

### **Stromanlagen**

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb befindliche Kabel sind, als unter Spannung stehend, zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, geborgen und entsorgt.

Im Planungsgebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH, Kabel dürfen nicht überbaut, dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen zugängliche bleiben. Es sind seitliche Mindestabstände von einem Meter von baulichen Anlagen zu Leitungen einzuhalten. Können Abstände nicht eingehalten werden, ist eine Abstimmung mit dem Unternehmen erforderlich. Im Rahmen der Baumaßnahme sind Annäherungen zu Mittel- /Niederspannungsleitungen mind. 0,3 m nicht zulässig. Eine Überdeckung der Kabel von 0,6 m ist zu gewährleisten. Eine Überbauung oder Überschüttung ist nicht gestattet. Die Tiefe der vorhandenen Kabel ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Im Bereich der Kabelanlagen ist Handschachtung erforderlich. Von Freileitungen ist ein waagerechter Mindestabstand vom äußeren Leiterseil von 2,5 m zu Bauobjekten einzuhalten. Bei Aufgrabungen in der Nähe von Freileitungsstützpunkten ist deren Standsicherheit zu gewährleisten. Die Durchfahrtshöhen entsprechend der DIN-Vorschriften sind einzuhalten.

Um eine rechtzeitige Einbeziehung in die Planung wird gebeten.

Die Mitnutzung von Flächen mit Kabeln ist zu gewährleisten. Nennung eines Ansprechpartners zur vorbereitenden Abstimmung mit Medienträgern. Auf Großgrünbebauung ist im Bereich von elektrotechnischen Anlagen zu verzichten bzw. sind Mindestabstände einzuhalten.

### **Gasanlagen**

Im Baugebiet befinden sich Niederdruckgasanlagen der ENSO NETZ GmbH. Anerkannte Regeln der Technik müssen bei der Baumaßnahme eingehalten werden. Lage und Verlauf der Versorgungsleitungen kann vom Plan abweichen. Zur genaueren Lagefeststellung sind fachgerechte Erkundungsmaßnahmen notwendig. Während der Baumaßnahme sind Versorgungsanlagen so zu sichern, dass seitliche und höhenmäßige Lageveränderungen ausgeschlossen sind. Leitungen mit einer Überdeckung von 0,2 m dürfen nicht ohne Schutzmaßnahmen, die mit dem zuständigen Meisterbezirk abgestimmt sind, befahren werden. Freigelegte Leitungen sind vor mechanischen Beschädigungen durch geeignete Mittel zu schützen. Bauzeitliche Überfahrungen der Gashochdruckleitung sind vor Ort mit der ENSO NETZ GmbH abzustimmen. Der Schutzstreifen ist jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar zu halten

Jegliche Planungen im Bereich der Anlagen der Zuständigkeit der ENSO NETZ GmbH sind mit der ENSO NETZ GmbH abzustimmen. Beschädigungen die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen sind dem zuständigen Meisterbereich zwingend anzuzeigen und können dem Verursacher bei grober Fahrlässigkeit in Rechnung gestellt werden.

#### **Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist"