

TEIL B – Textliche Festsetzungen

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, § 4 -23 BauNVO)

1 Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, §4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen.

1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 6 BauNVO)

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2 Maß der zulässigen Nutzung (9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21 BauNVO)

2.1 Je Baugrundstück wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche (zulässige Grundfläche - GF) festgesetzt.

Die maximal überbaubare Grundfläche je Baugrundstück in den WA1 beträgt 165 m².

Die maximal überbaubare Grundfläche je Baugrundstück im WA2 beträgt 330 m².

Dabei sind Garagen/Carports , Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), unterbaute Flächen und sämtliche befestigte Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) mitzurechnen.

Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist unzulässig.

2.2 Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

2.3 Die maximale Traufhöhe beträgt 7,00 m.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Wand mit Dachhaut gemessen vom Fertigfußboden des ersten Vollgeschosses.

2.4 Die OK FFB des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) wird je Baufeld zeichnerisch festgesetzt.

Eine Abweichung von der Höhe der OK FFB um bis zu 30 cm ist zulässig.

Ein unveränderlicher Bezugspunkt im Gelände ist zeichnerisch festgesetzt.

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

- 3.1 Es wird die Bauweise als Einzelhaus festgesetzt.
- 3.2 Die Errichtung von Garagen/Carports, Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und befestigten Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

4.1 private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 4.1.1 Sämtliche nicht befestigte Flächen sind mit Rasen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Kies- und Schottergärten ist untersagt.
- 4.1.2 Die private Grünfläche zur Versickerung bzw. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sind mit artenreichem Regiosaatgut für feuchte Standorte zu begrünen. Die Mulde(n) sind 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Nach Bedarf ist angeschwemmtes Erdmaterial auszukoffern und die Funktion der Versickerungsmulde wieder herzustellen.

4.2 öffentliche Grünflächen (Gö)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit artenreichem Regiosaatgut zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften. Die Grünflächen sind 1-2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen.

4.3 Begrenzung der Bodenversiegelung

Zufahrten und Stellplätze sind oberhalb der Geländeoberfläche ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu realisieren - z.B. Schotter, Rasengitter, Pflaster (Fugenteil >30%).

4.4 Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen und Auswahllisten auszuführen.

Alle Anpflanzungen und Ansaaten sind **durch die privaten Eigentümer** innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen, **zu pflegen und dauerhaft zu erhalten**. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht in der nächsten Pflanzperiode auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

Die zusätzliche Anpflanzung von Ziergehölzen auf den privaten Grundstücksflächen, über die oben genannte Pflanzvorschrift hinaus, ist zulässig.

4.4.1 Pflanzgebot 1 (PFG1): Anlegen eines Pflanzstreifens mit Geländeerhebung

Auf planzeichnerisch festgesetzten Flächen des PFG1 ist mit dem entstehenden Bodenaushub ein Wall von ca. 0,5-1,0 m Höhe und Breite gemäß Plandarstellung zu gestalten.

Dieser ist mit freiwachsenden, standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Nach Pflanzliste 1 ist alle 10 m ein Heister zu setzen. Dazwischen sind zweireihig im Abstand von je 1,5 m zueinander Straucharten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. An Engstellen verjüngt sich die Hecke auf 2,5 m Breite. Die Straucharten der Pflanzliste 2 sind an den Engstellen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m, versetzt mit 1,5 m Pflanzabstand zu setzen.

Pflanzliste 1 - Baumpflanzungen

Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kulturapfel (regionaltyp. Sorten)	Malus domestica
Süßkirsche (regionaltyp. Sorten)	Prunus avium
Sauerkirsche (regionaltyp. Sorten)	Prunus cerasus
Kultur-Pflaume (regionaltyp. Sorten)	Prunus domestica
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzliste 2

Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Ginster	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Felsenbirne	Amelanchier canadensis

4.4.2 *Pflanzgebot 2 (PFG2): Anlegen eines Pflanzstreifens*

Auf planzeichnerisch festgesetzten Flächen des PFG2 ist eine Hecke von 4,0 m Breite mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen. Nach Pflanzliste 1 ist alle 10 m ein Heister zu setzen. Dazwischen sind zweireihig im Abstand von je 1,5 m Abstand zueinander Straucharten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Straucharten der Pflanzliste 2 sind an den Engstellen zweireihig mit einem Reihenabstand von 1 m und 1,5 m Pflanzabstand zu setzen.

4.4.3 *Pflanzgebot 3 (PFG3): Anlegen einer Heckenpflanzung*

Auf planzeichnerisch festgesetzten Flächen des PFG3 ist eine Hecke von 2,5 m Breite mit standortgerechten Gehölzen nach Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Sträucher sind mit einem Reihenabstand von 1 m und je 1,5 m Abstand zueinander versetzt zu setzen.

Pflanzliste 3 : Sträucher mit geringerer Wuchshöhe (PFG 3):

Gewöhnliche Berberitze	Berberis vulgaris
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Brombeere	Rubus fruticosus
Hundsrose	Rosa canina
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Roter Holunder	Sambucus racemosa

4.4.4 Pflanzgebot 4 (PFG4): Ergänzung der bestehenden Hecke

Die nördliche Bestandshecke (PFG 4) ist gemäß Plandarstellung mit Picea abies, 60-100cm aufzupflanzen, sodass die Lücke geschlossen wird. Die Gehölze sind mit einem Reihenabstand von 1m und je 0,5 m Abstand zueinander versetzt zu setzen.

4.4.5 Pflanzgebot 5 (PFG5): Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken

Pro angefangene 200 m² nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder 1 hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. Zusätzlich sind je angefangener 400m² mindestens 3 Sträucher, 60-100cm, zu pflanzen.

4.4.6 Pflanzgebot 6 (PFG6): Anpflanzen von Bäumen an der Verkehrsfläche

Die im Plan zum Anpflanzen festgesetzten Einzelgehölze entlang der Straße sind nach der Pflanzliste 4 zu pflanzen. Hier sind kleinkronige Baumarten zu verwenden. Von dem festgesetzten Pflanzstandort kann aus erschließungstechnischen Gründen bis zu 5m abgewichen werden. Die festgesetzten Bäume entlang der Straße können mit der unter Punkt 4.4.5 festgelegten Anzahl an Laubbäumen / Obstgehölzen verrechnet werden.

Pflanzliste 4: Kleinkronige Bäume entlang der Straße (Auswahl):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holz-Birne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

4.4.7 Erhaltungsgebote

Die planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; §9 Abs. 1(a) BauGB)

- 5.1 Auf einer privaten Fläche von 3.952 m² des Flurstückes 680 der Gemarkung Wachau (südlich angrenzend an das Plangebiet) ist als Ausgleichsmaßnahme ein Feldgehölz mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzlisten 5 und 6 zu entwickeln. Nach Pflanzliste 6 ist eine mindestens 5 m breite Feldhecke entlang der Flächengrenzen gemäß Plandarstellung (Anhang 3 - GOP Umweltplanung Schulz) zu pflanzen. Die Sträucher sind dreireihig mit je 1,5 m Abstand zueinander zu setzen. Innerhalb der Feldhecke sind Bäume gemäß Pflanzliste 5 mit einem Abstand von je 5 m zu pflanzen.
Pflanzmaterial: Heister, 100-150 cm; Sträucher, 60-100cm. Für das Feldgehölz ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

Pflanzliste 5 - Bäume auf südlich angrenzender Ausgleichsfläche (Auswahl):

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Silberweide	Salix alba
Süßkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzliste 6 Sträucher auf südlich angrenzender Ausgleichsfläche (Auswahl):

Brombeere	Rubus fruticosus
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

- 5.2 Es ist ein temporärer Wildschutzzaun um das zu entwickelnde Feldgehölz mit einer Höhe von 1,6 m für drei Jahre aufzustellen. Nach Bedarf kann der Wildschutzzaun bei erhöhtem Wilddruck längere Zeit bestehen bleiben.

6 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- 6.1 Gehölzfällungen dürfen nur im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen. Sollten Fällungen außerhalb dieses Zeitraumes unvermeidbar sein, so ist eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen und die Fällungen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Bei Befunden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere durchzuführen.
- 6.2 Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen sind insektenschonende und fledermausgerechte Beleuchtungsmittel zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen ist über Rigolen dezentral auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen (2 x 10 m) zu errichten. Je 165 m² versiegelter Fläche ist eine Rigole von mindestens 4,8 m³ Speichervolumen zu errichten.
Die Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zu benachbarten Grundstücken einhalten.
Die Anlagen sind durch entsprechende Maßnahmen (Wurzelschutzmatten-/bahnen) vor Schaden durch Anpflanzungen bzw. Durchwurzelung zu schützen.
Für die Errichtung der Anlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis (§ 8 WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 7.2 Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen erfolgte gemäß Berechnung nach DWA-A 138 (04/2005) Anlage 6b zum Bebauungsplan.
- 7.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Rigolen - Lage nach Planzeichnung - im Straßenbaukörper gemäß DWA-A 138 (04/2005) zu versickern.
- 7.4 Die baulichen Anlagen eines Grundstücks müssen so eingerichtet sein, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt. (§25 SächsNRG)

8 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Im planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich (LR1) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH sowie der Gemeinde Wachau einzuräumen. Der gekennzeichnete Schutzstreifen an der Leitung ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
Der Zugang zu den Leitungen sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.
Die Leitungen sind zu berücksichtigen und in Ihrer Lage nicht zu verändern. Sollten Änderungen an den Leitungen notwendig werden, ist der zuständige Medienträger rechtzeitig zu benachrichtigen und die Maßnahmen abzustimmen.
Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien ausreichend zu berücksichtigen.
- 8.2 Im planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich ist ein Wege- bzw. Gehrecht zugunsten der Immobilienwert Sachsen AG einzuräumen. Das Gehrecht dient der Zuwegung zum südlichen Teil des Flurstückes 680, Gemarkung Wachau, für die notwendige dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des Feldgehölzes.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

1. Dachgestaltung

- a) Zulässig sind Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächer.
Untergeordnete Bauteile (Erker) sind auch als Flach- oder Pultdächer zulässig.
- b) Die Dachneigung von Satteldächern muss zwischen 35° und 45° betragen. Die Dachneigung von Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdächern muss 20-35° betragen. Alle Dächer sind mit symmetrischer Neigung zu errichten.
- c) Die Dacheindeckung hat mit rotonigen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefern oder Schindeln zu erfolgen. Dachbahnen aus Bitumen oder Folien, sowie stark glänzende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.
- d) Gauben sind als Einzelgauben auf einer Länge von höchstens 2/3 der Breite der Hauptdachfläche zulässig.
Die Dachdeckung muss in Art und Farbe an das Hauptdach angepasst werden (gleich).
- e) Dächer von Nebenanlagen (Garagen, Carports) sind als Pult- oder Flachdächer zulässig und sind extensiv zu begrünen. Die maximal zulässige Neigung als Pultdach beträgt 15°. Wintergärten sind mit Pultdach und gleicher Dachdeckung wie das Hauptdach oder mit Glasdach (gleiche Aufteilung wie die Wintergarten-Fassade) zu gestalten.
Die Deckungen von Terrassenüberdachungen sind in Art und Farbe an das Hauptdach anzupassen (gleich).
- f) Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 0,5 m und am Ortgang auf max. 0,3 m zu beschränken.
- g) Solaranlagen müssen mindestens 1,0 m Abstand zum Ortgang einhalten.

2. Fassadengestaltung

- a) Fassaden sind – bezogen auf jedes einzelne Gebäude - zum überwiegenden Anteil als Putzfassaden mit hellen, gedeckten Farben auszuführen.
Reinweiße Fassaden und Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
Bis zu 25% der Fassadenfläche (z.B. Erker o.ä.) dürfen als Akzente mit Holzverkleidungen (Latten, Platten o.ä), Verblendmauerwerk, Naturstein, Kunststoffplatten oder nichtspiegelnden Metallverkleidungen gestaltet werden. Die Auswahl von gedeckten Farben für diese Fassadenbereiche ist zulässig (keine Signalwirkung).
- b) Bekleidungen müssen feuerbeständig oder feuerhemmend sein.
- c) Wintergärten sind als Stahl-, Alu- oder Holzkonstruktion in Schwarz, Grau, Weiß oder Holzfarben zulässig. Die Felder müssen in regelmäßigen Achsabständen aufgeteilt sein.
- d) Es ist auf die Vermeidung von Kollisionsrisiken an großflächigen Glasflächen zu achten. (Durchsicht und Spiegelung vermeiden; mattiertes-, geriffeltes-, geätztes Glas o.ä.)

3. Unbebaute Freiflächen

Nicht überbaute Flächen, die nicht als Zufahrt/Stellplatz genutzt werden, sind als Rasenflächen zu gestalten. Die Gestaltung von Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

Hausnahe Flächen für Abfallbehälter sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu gestalten.

4. Einfriedungen

Zulässig sind Zäune und Laubgehölzhecken bis max. 1,20 m Höhe. Zur Straße ist ein Abstand von 0,3 m einzuhalten.

III HINWEISE

1. Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:1.000 auf einem Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreisvermessungsamtes des Landkreises Bautzen vom 12.11.2019 erstellt.

2. Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte

Bei der Umsetzung der Planung sollten gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG).

Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Bautzen, Kreisvermessungsamt unverzüglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz einzuholen.

3. Archäologie

Es sind die Vorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) zu beachten.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4. Bodenschutz

Die ausführenden Firmen sind darüber zu informieren, dass gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht von Bodenfunden besteht. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.

Landwirtschaftsflächen der Flurstücke 683 und 680 sind im Verbund mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Planungsbereiches möglicherweise mit Meliorationsanlagen versehen. Gemäß § 2 Meliorationsanlagengesetz sind diese baulichen Anlagen mit dem Erdboden verbunden und dienen der Sicherstellung der land-

oder forstwirtschaftlichen Bodennutzung. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls vorhandene Meliorationsanlagen sind baulich zu sichern und vor Beschädigung oder Zerstörung zu schützen, so dass die Funktionsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

Geogene Naturgefahren - Erosionsabflussbahnen

Nahe dem Planungsbereich besteht ein erhöhtes Erosionspotential entlang einer natürlichen Abflussbahn.

Die Gefährdung durch oberflächige Massenbewegungen ist in den Planungen zu beachten, da die Erosion nicht nur die Oberbodenschicht beeinträchtigt, sondern im Zusammenhang mit Starkniederschlägen auch in den geologischen Untergrund eingreifen kann (z.B. Rutschungen und Geröll-Schlammlawinen).

5. Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Die Baugrunduntersuchungen sind projektbezogen und standortkonkret nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchzuführen, um den Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zur Lösbarkeit des Festgesteins (ggf. Mehraufwand beim Lösen des Festgesteins), zu den hydrogeologischen Verhältnissen und zur Tragfähigkeit des Untergrundes zu konkretisieren.

Dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Sachsens liegen in der weiteren Umgebung des Planungsgebietes Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor (geologische Punktinformationen). Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen.de recherchiert werden.

Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen u.ä.) durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

6. Strahlenschutz

Es liegt auf dem Gebiet laut aktuellen Erkenntnissen keine erhöhte Radonkonzentration vor. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass aufgrund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrlSchG (2)/ §§ 153 -158 StrlSchV).

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder

erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

7 Grünordnerische- und Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern (ausgewachsen höher als 5m) ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein seitlicher Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger ggf. ein Schutz der Leitung zu vereinbaren.

Bei Gehölzbeseitigungen in der Sperrfrist (01. März bis 30. September) bedarf es der Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde, eine ökologische Baubegleitung kann dann im Bedarfsfall hinzugezogen werden § 39 Abs. 5 BNatSchG.

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Des Weiteren ist auf alle nicht notwendigen Erdbewegungen zu verzichten. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind Fallen für Kleintiere und Vögel zu vermeiden.

Baubedingte Beeinträchtigungen während der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Vögeln von April bis September sind durch die Beschränkung der Arbeiten auf die Tageszeiten zu minimieren. Baumaßnahmen außerhalb von Gebäuden zwischen Sonnenuntergang und Sonnenaufgang sind zu vermeiden. Da Insekten durch Lichtquellen angezogen werden, ist auf nächtliche Bauaktivitäten zu verzichten.

8 Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mind. 10 t auszulegen.

Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z. B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

9 Immissionsschutz - Lärm

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schalleistungspegel [dB(a)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die

lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

10 Hinweise zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen und DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Wachau, Teichstraße 4 01454 Wachau, Bauamt, während der Sprechzeiten eingesehen werden.

IV RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- MeAnlG - Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse an Meliorationsanlagen (Meliorationsanlagengesetz), vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538, 2550), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1999 (BGBl. I S. 2450) geändert worden ist"
- PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- SächsNatSchG - Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
- SächsBO - Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-GVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist
- SächsWG - Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
- Sächs-KrWBodSchG - Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)
- SächsVermG - Sächsisches Vermessungsgesetz vom 12. Mai 2003 (SächsGVBl. S. 121), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. April 2007 (SächsGVBl. S. 54) geändert worden ist

- SächsDSchG - Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578) geändert worden ist
- SächsNRG - Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940) geändert worden ist
- StrlSchG - Strahlenschutzgesetz vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1966), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2021 (BGBl. I S. 1194) geändert worden ist
- StrlSchV - Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlen-schutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- ROG - Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)