

# Gemeinde Doberschütz



Landkreis Nordsachsen

## Begründung

zum Bebauungsplan

## " 1. Änderung Rote Jahne Nr. 2"

gemäß § 13 BauGB

- Satzungsexemplar -

Arbeitsstand: 02.12.2021

## Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Bestehende Bauleitplanung.....	3
3.	Flächennutzungsplan.....	3
4.	Planungsanlass und Planungsziel.....	3
5.	Inhalte der Bebauungsplanänderung.....	5
6.	Allgemeine Hinweise.....	7

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung Rote Jahne Nr. 2“ in der Gemeinde Doberschütz erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 106/30, 30/33, 30/34, 30/32, 100/26, 24/79, 24/84, 24/80, 24/60, 99/9, 30/23 sowie 30/22 der Flur 5 der Gemarkung Mörtitz und besitzt eine Größe von ca. 2 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 30/28, 30/20 und 30/1;
- im Nordosten: durch Südwestgrenze der Flurstücke Nr. 133/30 und 30/24;
- im Südosten: durch die Nordwestgrenzen der Flurstücke Nr. 24/68, 24/77, 24/78, 24/49, 24/51, 24/50, 24/52, 24/53, 93/24, 24/64 und 24/63;
- im Südwesten: durch die Nordostgrenzen der Flurstücke Nr. 31/29 und 31/72.

## 2. Bestehende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Rote Jahne Nr. 2“ und die örtlichen Bauvorschriften für das Wohnbaugebiet nordwestlich der Ortslage von Doberschütz sind rechtsverbindlich seit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.12.2005. Er setzt für den Bereich der 1. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO, Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und über die maximal zulässige Firsthöhe geregelt.

## 3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist in dem am 23.06.2005 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Doberschütz als Wohnbaufläche (W) sowie Grün- und Parkfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „1. Änderung Rote Jahne Nr. 2“ sieht die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes (WA)* gem. § 4 BauNVO und von *Grünflächen* gem. § 1 Nr. 15 BauGB vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4. Planungsanlass und Planungsziel

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des seit 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rote Jahne Nr. 2“ in der Gemeinde Doberschütz südwestlich der Alten Flugplatzstraße und nördlich der Straße ‚Rote Jahne‘.

Zwischenzeitlich wurde das Flurstück Nr. 30/33 von einem Investor erworben und mit einem Baukonzept überplant. Demnach sollen unter Rückbau der leerstehenden Bestandsgebäude Rote Jahne 15 und 16 entsprechend der ursprünglichen Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 12 Grundstücke für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Ein entsprechender Teilungsplan liegt bereits vor.

Sämtliche Baugrundstücke, bereits vorhandene und neu geplante, werden von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen.

Dabei sollen die beiden westlich der neu geplanten Erschließungsstraße gelegenen unteren Baufelder geteilt und entgegen der ursprünglichen Ausrichtung ein um 90° gedrehtes Baufeld geschaffen werden. Der geplante Kinderspielplatz wird wieder an seinen genehmigten Standort versetzt und auf eine Größe von 290 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht der Größe des ursprünglich nach Süden verlagerten Spielplatzes, welcher im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wieder verworfen wurde. Spielplätze dieser Größe werden unter den heutigen Gegebenheiten der regelmäßigen Errichtung von Spiel- und Gerätehäusern als ausreichend erachtet und sind bereits in einigen Ortsteilen der Gemeinde vorhanden.

Des Weiteren soll im östlichen Teil des Plangebietes die Straßenführung an die tatsächlich vorhandene Situation angepasst werden. Das bedeutet, dass Grünfläche und Verkehrsfläche verschoben werden und der ehemals geplante Parkplatz entfällt. Die ausgebaut Bushaltestelle mit dem Wartehäuschen bleibt bestehen. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Nutzungsverschiebung. In diesem Zusammenhang soll das Flurstück Nr. 24/79 im Südosten des Geltungsbereiches, bei dem es sich um eine ungenutzte und ungestaltete ‚Restfläche‘ im öffentlichen Raum handelt, als öffentliche Grünfläche gestaltet werden. Dadurch wird dieser Bereich eine erhebliche Aufwertung erfahren und so zu einem attraktiveren Erscheinungsbild des Wohnumfeldes beitragen. Die Grünfläche vergrößert sich entsprechend. Zusätzliche Versiegelungen entstehen keine.

Zwischenzeitlich sind bei der Gemeinde einige Bauanträge eingegangen, die verdeutlichen, dass die festgesetzte Dachneigung von 30°- 45° heutigen Ansprüchen an Bauformen nicht mehr genügt. Bungalows haben in den vergangenen Jahren bei den Bauherren zunehmend an Beliebtheit gewonnen und sollen aus Sicht der Verwaltung auch in diesem Teil des Wohngebietes Rote Jahne künftig zulässig sein. Um Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen zu vermeiden, soll daher im Zuge der oben beschriebenen Änderungen das Mindestmaß der Dachneigung von 30° auf 25° herabgesetzt werden.

Darüber hinaus soll den Bauherren bei der farblichen Gestaltung ihrer Dächer mehr Spielraum eingeräumt werden, so dass die Festsetzung zur Farbgebung der Dächer entfallen soll.

Zusammengefasst sind Anlass der Planung:

- Drehung des westlichen Baufeldes
- Anpassung der Straßenführung
- Reduzierung des Mindestmaßes der Dachneigung

Zur Schaffung des hierfür erforderlichen Planungs- und Baurechtes wird es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „Rote Jahne Nr. 2“ entsprechend anzupassen und zu ändern.

Da es sich hierbei lediglich um Flächenverschiebungen und Anpassungen handelt, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Demzufolge sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Auch wird davon abgesehen, einen Grünordnungsplan zu erstellen.

## 5. Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Ausgehend von der gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur und der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um die bestehende Gebietstypik zu erhalten und Fehlentwicklungen im Nutzungscharakter auszuschließen, werden die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Mit diesen Festsetzungen soll der Wohngebietscharakter in der bestehenden Bebauung geschützt und eine Beeinträchtigung durch solche Nutzungen ausgeschlossen werden.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse wird auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (s. Eintrag in den Nutzungsschablonen).

**Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 50 m<sup>2</sup> überschritten werden.**

**Die maximale Firsthöhe (FH max.) wird für Hauptgebäude auf 10.00 m begrenzt.**

**Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine Maximalhöhe von 4,00 m festgesetzt.**

**Die als Maximalwert festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der das Gebäude erschlossen wird.**

#### **Begründung:**

*Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen an derzeit für das Gemeindegebiet von Doberschütz gängige - die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) betreffend - Festsetzungen.*

## **I.2. Bauweise**

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

Die geplante Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und soll als freistehende Wohn- und Einfamilienhäuser errichtet werden. Dem entsprechend ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist dabei nur die Errichtung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand.

## **I.3. Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die durch Planeinschrieb vorgegebene Firstrichtung ist für die Ausrichtung der Hauptbaukörper zwingend vorgeschrieben.

### **Begründung:**

*Das Baufeld wird lediglich um 90° gedreht. Die durch den Planeinschrieb vorgegebene Firstrichtung ist weiterhin für die Ausrichtung der Hauptbaukörper zwingend.*

## **I.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich deren Ausrichtung an den öffentlichen Verkehrsflächen.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann bis max. 1,5 m zugelassen werden. Die Regelung lehnt sich bewusst an § 6 Abs. 7 SächsBO an. Hierbei können Gebäudeteile, wie z.B. Balkon, Erker o.ä. die festgesetzten Baugrenzen übertreten, ohne dass dies bei der Bemessung von Abstandsflächen berücksichtigt werden müsste.

## **I.5. Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2  
und § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung möchte die Gemeinde auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Steuerungsmöglichkeit für Art und Umfang der Kleintierhaltung innerhalb des Wohngebietes haben. Da im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Art der baulichen Nutzung hauptsächlich im Wohnen liegt, versteht sich das Halten von Kleintieren als reine Freizeitgestaltung. Es ist demnach auf dem Wohngrundstück selbst nur in untergeordneter Form, als Nebenanlage, zulässig. Die Beurteilung der Art und Umfang der Tierhaltung soll daher im Verhältnis zur Grundstücksgröße, Lage der Anlage auf dem Grundstück u. s. w. und damit von den auszugehenden/erwarteten Störungen im Einzelfall erfolgen.

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sollen dagegen grundsätzlich überall zulässig sein.

## **I.6. Flächen für Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht aber in den nach § 15 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grün-

flächen zulässig. Offene Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszubilden. **Zwischen Stellplätzen, Carports sowie Garagen und den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5.00 m Länge vorhanden sein.**

**Je Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.**

**Begründung:**

*Damit wird den Hinweisen des Straßenverkehrsamtes, SG Straßenverkehrsbehörde aus der TÖB-Beteiligung heraus Rechnung getragen. Mit der Festsetzung pro Wohneinheit (WE) 2 Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen und davor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Pkw-Aufstellfläche von 5,0 m (für Besucher) zu schaffen soll für den ruhenden Verkehr in dem Wohngebiet ausreichend Vorsorge getragen werden.*

**I.7. Öffentliche Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauG6

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt und gliedern sich in:

- Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
~~– öffentliche Parkfläche, **entfällt**~~
- verkehrsberuhigter Bereich ~~und~~
- ~~– Fußgängerbereich. **entfällt**~~

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Begründung:**

*Im östlichen Teil des Plangebietes soll die Straßenführung an die tatsächlich vorhandene Situation angepasst werden. Das bedeutet, dass Grünfläche und Verkehrsfläche verschoben werden und der ehemals geplante Parkplatz entfällt. Die vorhandene ausgebaut Bushaltestelle mit dem Wartehäuschen bleibt erhalten.*

*Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Diese erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.*

**I.8. Öffentliche Grünflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.15

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als öffentliche ~~oder private~~ **entfällt** Grünflächen festgesetzt. Die Anlage von Fußwegen und von Grundstückszufahrten innerhalb der Grünflächen ist **– außer auf der Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 24/79 -** zulässig.

**Begründung:**

*Bei dem Flurstück Nr. 24/79 handelt es sich um eine ungenutzte und ungestaltete ‚Restfläche‘ im öffentlichen Raum, die durch die Gestaltung öffentliche Grünfläche eine erhebliche Aufwertung erfahren und so zu einem attraktiveren Erscheinungsbild des Wohnumfeldes beitragen wird.*

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Um natürliche Versickerungsvorgänge nicht vollkommen zu unterbinden, zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung von Abwassersystemen sind Stellflächen, Wege und Plätze so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser dort oder am Rand weitestgehend versickern kann. Bauweisen, welche eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen sind beispielsweise: Pflasterflächen, Rasengittersteine, Ökopflaster, Dränpflaster, Schotterrasen und wassergebundene Decken.

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt.

### **I.10. Umsetzungsfristen**

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens im 2. Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu realisieren und langfristig zu erhalten. Damit soll eine zügige Begrünung und somit Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

### **I.11. Verbrennungsverbot und Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende Stoffe**

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Im Plangebiet wird die Errichtung von Heizungsanlagen für feste Brennstoffe zur Grundwärmeerzeugung (Brennstoff Kohle) ausgeschlossen.

Diese Festsetzung resultiert aus dem Immissionsschutz. Da durch Verbrennung fester Brennstoffe ein weitaus höherer Anteil an Kohlenmonoxid und Kohlendioxid entsteht, soll durch deren Einschränkung ein Rückgang dieser Belastung ermöglicht werden. Da durch diese Festsetzung nur Anlagen der Grundwärmeerzeugung eingeschränkt sind, ist ein Abbrennen fester Brennstoffe im häuslichen Kamin oder Grill nach wie vor möglich.

### **I.12. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

Neben dem Erhalt vorhandener naturnaher Bepflanzungen soll auch durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Baum- und Straucharten eine funktionale und optische Einbindung der neuen Baugrundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht und gesunde Wohnverhältnisse erhalten werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **II.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die zulässigen Dachneigungen durch Einschrieb in die Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Als geeignete Dachformen sind Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.



Für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachsteine ~~in den Farbgebungen rot bis braun bzw. anthrazitgrau~~ **entfällt** zulässig. Dacheindeckung aus glasiertem Material ist unzulässig. Dachaufbauten aus Glas sowie technische Anlagen zur Strom- und Warmwassergewinnung sind zulässig.

Nebenanlagen bzw. untergeordnete, ergänzende und verbindende Gebäudeteile können mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern versehen werden. können. **redaktionelle Änderung**

**Begründung:**

*Zwischenzeitlich sind bei der Gemeinde einige Bauanträge eingegangen, die verdeutlichen, dass die festgesetzte Dachneigung von 30°- 45° heutigen Ansprüchen an Bauformen nicht mehr genügt. Bungalows haben in den vergangenen Jahren bei den Bauherren zunehmend an Beliebtheit gewonnen und sollen aus Sicht der Verwaltung auch in diesem Teil des Wohngebietes Rote Jahne künftig zulässig sein. Um Ausnahmegenehmigungen und Befreiungen zu vermeiden, soll daher im Zuge der oben beschriebenen Änderungen das Mindestmaß der Dachneigung von 30° auf 25° herabgesetzt werden (s. Planzeichnung: Eintrag in den Nutzungsschablonen).*

*Darüber hinaus soll den Bauherren bei der farblichen Gestaltung ihrer Dächer mehr Spielraum eingeräumt werden, so dass die Festsetzung zur Farbgebung der Dächer entfallen soll.*

1.2 Fassadengestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen die vorhandenen gemeindegestalterischen Qualitäten erhalten werden und gleichzeitig gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik zu bewahren widersprechen würden, verhindert werden.

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

Zur besseren Integration des Plangebietes in die umgebende Wohnbebauung mit Gärten sind die un bebauten Flächen der Grundstücke ebenso als Grünflächen und Gärten anzulegen.

**II.3. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Einfriedungen aus naturbelassenem Material sind ohne Höhenbeschränkung zulässig. Nichtpflanzliche Einfriedungen aus Stein, Metall u. s. w. sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

**Grundstückzufahrten sind so zu gestalten, dass die Sicht beim Ausfahren aus dem Grundstück nicht durch Einfriedungen oder Bepflanzungen beeinträchtigt wird.**

**Begründung:**

*Damit wird den Hinweisen des Straßenverkehrsamtes, SG Straßenverkehrsbehörde aus der TÖB-Beteiligung heraus Rechnung getragen. Mit der Festsetzung soll die Verkehrssicherheit erhöht werden.*

## II.4. Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung beschränkt. Ziel ist es, ein Übermaß bzw. ortsfremde Werbung zu verhindern. Fremde Werbeanlagen und grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungscharakter eines Wohngebietes.

### Planurkunde

Auf der Planzeichnung werden die beiden unteren Baufelder westlich der geplanten Erschließungsstraße geteilt und entlang der Erschließungsstraße ein um 90° gedrehtes Baufeld geschaffen. Es entfällt der im östlichen Teil festgesetzte öffentliche Parkplatz. Die Bushaltestelle wird informativ dargestellt sowie die öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen im östlichen Teil des Plangebietes werden in Ihrer Lage – der Realität entsprechend – verschoben. Die Geschossflächenzahl wird um einen ‚Kreis‘ entsprechend der PlanZV ergänzt. Das Mindestmaß der Dachneigung wird von 30° auf 25° herabgesetzt.

Die Planzeichnung wird um 2 Nutzungsschablonen ergänzt. – Die Einschriebe in die einzelnen Baufelder entfallen dafür.

### **Ergänzungen aus der ersten TÖB-Beteiligung heraus:**

Die Planzeichnung wird mit einem Übersichtsplan ergänzt, aus dem die Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Bebauungsplanes „Rote Jahne Nr. 2“ ersichtlich wird.

Die zeichnerische Festsetzung ‚Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern‘ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB wird – wie im Ursprungsplan auch - in die Planzeichnung aufgenommen.

Das Planzeichen für ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ wird – wie im Ursprungsplan auch - in die Planzeichnung aufgenommen.

## 6. **Allgemeine Hinweise** (aus der TÖB-Beteiligung)

### **Immissionsschutz**

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

Fundstelle:

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

b) Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas sollte auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen werden.

So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 Metern die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 Meter überragen.

So kann es bei unterschiedlicher Höhe der Gebäude zu Konflikten kommen, da auch bei heranrückender Wohnbebauung der § 19 der 1. BImSchV zu wahren ist.

c) Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG kommen. Deshalb wird empfohlen, z. B. matte Oberflächen der Module zu wählen.

### **Außenbeleuchtung**

Für alle geplanten Lichanlagen der Außenbereiche sind Leuchten mit LED zu verwenden, welche einen nach unten ausgerichteten Lichtkegel und warmweißes Licht mit niedrigem UV-Anteil besitzen. Die Reduzierung von Streulicht durch Ausrichtung der Lichtkegel nach unten und eine Vermeidung von kaltweißem Licht mit hohem Anteil an kurzwelligem Licht (UV-Anteil bzw. Verzicht auf UV-haltige Leuchtmittel) ist von hoher Bedeutung für nachtaktive Insekten und Fledermäuse (Lockwirkung). Es ist zu prüfen, in welchen Bereichen eine Minimierung der Beleuchtungsstärke sowie, wo möglich, räumlich und zeitlich auf künstliche Beleuchtung verzichtet werden kann.

Durch diese Maßnahme können auch die Lichtemissionen reduziert werden.

### **Brandschutz**

Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

um Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden. Bei Sackgassen oder Stichstraßen ist darauf zu achten, dass die sogenannten Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Kraftfahrzeuge dürfen hier nicht abgestellt werden.

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

### **Anforderungen zum Radonschutz**

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wurde ein Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup>

(Becquerel pro Kubikmeter Luft) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen und an Arbeitsplätzen in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich 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.

Mit Inkrafttreten am 31.12.2020 wurden per Allgemeinverfügung [4] Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz [2] festgelegt. Für diese sogenannten Radonvorsorgegebiete wird erwartet, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m<sup>3</sup> überschreitet. In diesen Gebieten sind besondere Anforderungen an den Schutz vor Radon zu erfüllen. Die Allgemeinverfügung sowie alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes [4] und nach unseren Erkenntnissen in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor.

Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

### **Allgemeine Hinweise zum Radonschutz**

In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre können Sie kostenlos herunterladen.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:  
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft  
Radonberatungsstelle:

Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz  
Telefon: (0371) 46124-221  
Telefax: (0371) 46124-299  
E-Mail: [radonberatung@smul.sachsen.de](mailto:radonberatung@smul.sachsen.de)  
Internet: [www.smul.sachsen.de/bful](http://www.smul.sachsen.de/bful)  
<https://www.bful.sachsen.de/radonberatungsstelle.html>

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

### **Geologie / Baugrund**

Im Planungsgebiet stehen oberflächennah mäßig tragfähige Tallehme aus sandigen Schluffen (fluviatil, Hochweichsel) an. Darunter folgen gut tragfähige fluviatile Sande und Kiese mit Schluff- und Tonlagen (Weichsel-Kaltzeit).

In Abhängigkeit von der bisherigen Nutzungsgeschichte ist das Planungsgebiet unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung möglich sind.

Es wird angeraten, für jedes Bauvorhaben projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

### **Geothermiebohrungen**

Das Gebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der tertiären Glimmersand- und Glaukonitsandschichten (tieferer Abschnitt des sog. Grundwasserleiters 5). Im Bereich des Plangebietes beginnt dieser ab ca. 50 m NHN.

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 seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde (untere Wasserbehörde des Landkreises Nordsachsen) auf eine maximale Bohrteufe um ca. 45 m begrenzt werden.

### **Verfügbare Geodaten**

Für das Umfeld des Planungsgebietes liegen uns einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor [3]. Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) (Digitale Bohrungsdaten) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an [bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de](mailto: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 ebenfalls unter der Internetadresse [www.geologie.sachsen.de](http://www.geologie.sachsen.de) eingesehen werden können.

### **Geologiedatengesetz und Bohranzeige-, Bohrergebnismittelungspflicht**

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an die zuständige Behörde nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG), zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten [4]. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird weiterhin das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

### **Abwasserentsorgung**

Generell kann das im Wohngebiet anfallende Schmutzwasser dem Kanalnetz in der Straße ‚Rote Jahne‘ zugeführt werden.

Die Ableitung von Niederschlagswasser über das vorhandene Kanalnetz ist nicht möglich. Niederschlagswasser muss zu Versickerung gebracht bzw. genutzt werden.

Wird Regenwasser als Brauchwasser im Haushalt z. B. für die Toilettenspülung genutzt, müssen geeignete Messeinrichtungen vorgesehen werden, um die entstehende Schmutzwassermenge zu ermitteln.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Flurstücks 24/80 ein kleines Abwasserpumpwerk des AZV Mittlere Mulde befindet. Ein vollständiger Ausschluss etwaiger Geräusch- und Geruchsemission, welche möglicherweise wahrgenommen wird, ist nicht möglich.

### **Nieder- und Mittelspannungsanlagen**

Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

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

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

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 "Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen" zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,80 m.

Die vorhandenen sowie die geplanten Trassen und Standorte mit den dazugehörigen Schutzstreifen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen und auszuweisen. Dabei sind für Kabeltrassen 2,0 m, Niederspannungsfreileitungen 6,0 m und Mittelspannungsfreileitungen 15,0 m Schutzstreifen in Ansatz zu bringen.

Bei der Anpflanzung von Großgrün ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten und im Schutzstreifen der Freileitungen darf es nur eine maximale Wuchshöhe von 4 m erreichen.

### **Gasmitteldruckleitungen**

Der Verlauf der Leitungen ist immer aktuell bei der MITNETZ Gas bzw. Gas-Netzbetreiber zu erfragen.

Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Sollten aus objektiven Gründen die von MITNETZ Gas geforderten Mindestabstände nicht eingehalten oder die Schutzstreifenbereiche werden können, stimmen Sie sich unbedingt mit uns zu den dann notwendigen Sicherungsmaßnahmen ab.

Versorgungsanlagen genießen Bestandsschutz. Sind aufgrund der geplanten Baumaßnahmen Veränderungen am Leitungssystem notwendig oder entstehen andere Aufwendungen, trägt der Verursacher sämtliche dafür anfallende Kosten, sofern in den vertraglichen Vereinbarungen nichts Anderes geregelt ist.

### **Wasserrecht**

Jegliche Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt Nordsachsen, untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Machern, den 02.12.2021  
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther  
Freie Stadtplanerin