

Stadt Dohna Ortsteil Meusegast Bebauungsplan „Meusegast II“

Entwurf

Erarbeitet



DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 2111 310 ■ Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de

Begründung

Stand

02.02.2022

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungserfordernis**
- 2. Alternative Standortuntersuchungen**
- 3. Verfahrensablauf**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Übergeordnete Planungen**
- 6. Charakteristik des Bestandes**
- 7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes**
- 8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung**
 - 8.1. Ziele und Grundzüge der Planung
 - 8.2. Begründung der Festsetzungen
 - 8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 8.2.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
 - 8.2.3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 8.2.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken
 - 8.2.5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
 - 8.2.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 8.2.7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- 9. Hinweise zum Planvollzug**
- 10. Flächenbilanz**

1. Planungserfordernis

Anlass der Planung ist die in den letzten Jahren und besonders im Zuge der Corona-Pandemie erheblich gestiegene große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Bereich der Stadt Dohna mit ihren Ortsteilen.

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine direkt an die bebaute Ortslage anschließende derzeit unbebaute ehemalige LPG-Fläche im Ortsteil Meusegast, die an das öffentliche Straßenverkehrsnetz in der Ortslage angebunden ist. Damit stellt die Erschließung und Aufsiedlung des Planungsgebietes mit Einfamilienhäusern defacto eine Nachverdichtung dar, die voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf dabei im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des §13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm

- A eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern
- B das Planungsgebiet Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage hat,
- C der B-Plan ausschließlich der Wohnnutzung dient,
- D der B-Plan hierbei im Speziellen nicht der UVP-Pflicht unterliegen und
- E FFH-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Für den Bebauungsplan „Meusegast II“ im Ortsteil Meusegast der Stadt Dohna werden die Prämissen A bis E gemäß §§ 13a und b BauGB komplett erfüllt. Damit ist ein Verfahren nach § 13b BauGB möglich.

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans „Meusegast II“ der Stadt Dohna für den Ortsteil Meusegast ist deshalb die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche als Mischgebiet aufgrund der aktuellen Erfordernisse. Mit den Festsetzungen soll die städtebauliche Ordnung der Bebauung in den angrenzenden Bereichen aufgenommen und weiter geführt werden.

2. Alternative Standortuntersuchungen

Im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung der Stadt Dohna wurden verschiedene Standorte für potentielle Bauflächen für Einfamilienhausstandorte untersucht.

Diese Untersuchungen mündeten im rechtskräftigen gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal aus dem Jahr 2006 und werden in der Fortschreibung dieses Flächennutzungsplans mit dem Entwurf vom 26.03.2018 fortgeführt. Die Darstellung des Plangebietes erfolgt dabei als gemischte Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

3. Verfahrensablauf

Mit Beschluss Nr. vom hat der Stadtrat Dohna gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Meusegast II“ im Ortsteil Meusegast beschlossen. Es wird ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Beschluss Nr. vom hat der Stadtrat Dohna den Entwurf des Bebauungsplans „Meusegast II“ im Ortsteil Meusegast einschließlich Begründung gebilligt.

Mit der Bestätigung des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 02.02.2022 soll die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13b nicht erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden gemäß § 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

4. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Ortslage Meusegast und wird im Norden, Osten und Süden durch Bereiche mit vorhandener Bebauung begrenzt. Im Westen schließen sich unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bebauung an.

Der Geltungsbereich des Entwurfs umfasst demnach nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung Meusegast

Flur 1:

Fl.-St. 321/5

Fl.-St. 318/1 teilweise

Fl.-St. 159/2 teilweise

Fl.-St. 322/8 teilweise

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,2715 ha.

5. Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Oberes Elbtal nimmt die Stadt Dohna die Funktion eines zentralen Ortes ein.

Die Bedarfsanalysen für die Nutzungsarten Wohnen und die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erstellt und nachgewiesen.

Resultierend aus dem Eigenbedarf der Stadt Dohna und ihrer Ortsteile sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Meusegast II“ Flächen für die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Eigenheime genutzt werden. Die Stadt Dohna entspricht damit sowohl den Anforderungen aus der Eigenentwicklung der Wohnbevölkerung und den daraus resultierenden Nachfragen nach der Wohnform des Einfamilienhauses und besonderer Wohnformen als auch ihrer Versorgungsfunktion als zentraler Ort im Oberen Elbtal.

Die planungsrechtliche Neuordnung des Planungsgebietes steht daher im vollen Übereinklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Vorbereitende Bauleitplanung

Mit Stand 2006 liegt für die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Dohna-Müglitztal ein rechtskräftiger gemeinsamer Flächennutzungsplan vor.

Mit Beschluss zur Fortführung dieses Planwerkes aus 2021 liegt ein Entwurf des zur Fortführung geplanten gemeinsamen Flächennutzungsplans vor.

Der vorliegende Entwurf zur Fortschreibung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans stellt den Planungsbereich als Gemischte Baufläche (M) nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar.

In der Gemischten Baufläche ist Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu gleichen Teilen zulässig. Die Planungsgebietsfläche nimmt innerhalb der dargestellten kompakten M-Fläche eine untergeordnete Größe ein. Insoweit ist die Fläche des Plangebietes ein geringer Teil von weit unter 50% in der um ein vielfaches größeren Mischgebietsfläche. Insoweit geht das Planungsziel mit den Vorgaben der aktuellen Flächennutzungsplanung konform.

6. Charakteristik des Bestandes

Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Ortslage Meusegast und wird im Norden, Osten und Süden durch Bereiche mit vorhandener Bebauung begrenzt. Im Westen schließen sich unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bebauung an.

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut. Die Fläche liegt brach.

Straßen und Wege

Die interne Erschließung erfolgt derzeit über vorhandene Grundstücke.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Eigentumsverhältnisse

Mit Stand Oktober 2016 befinden sich ca. 98 % der Flurstücke in Privateigentum, die Restfläche (Straßenverkehrsfläche) befindet sich im Eigentum der Stadt Dohna.

Umwelt- und Freiraumsituation

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

Klima:

Das Planungsgebiet dient als landwirtschaftliche Flur derzeit nicht der Kaltluftentstehung.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt.

Naturräumliche Gegebenheiten:

Das Planungsgebiet stellt eine nach Nordosten abfallende Feldflur dar.

Immissionsschutz:

Belange des Immissionsschutzes werden nicht berührt.

Munitionsgefährdung:

Belange werden nicht berührt.

7. Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes

Trinkwasser

Eine Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser ist nach derzeitigem Erkenntnisstand grundsätzlich möglich. Die Versorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung Pirna/Sebnitz.

Löschwasser

Eine Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist nach derzeitigem Erkenntnisstand grundsätzlich über das vorhandene Netz möglich.

Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Das Planungsgebiet ist im Trennsystem zu entsorgen. Die Entsorgung ist grundsätzlich gesichert. Entsorgungsträger ist die Stadt Dohna.

Grundstücksentwässerungsanlage

Jedes Grundstück, welches an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen ist oder wird, ist vom Grundstückseigentümer mit einer Grundstücksentwässerungsanlage zu versehen, die nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt, zu betreiben, zu unterhalten und zu ändern ist. Am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ist je ein Kontrollschacht für Schmutz- sowie Regenwasser vorzusehen.

Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem öffentlichen Netz hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst zu schützen. Die Rückstauenebene ist beim Verband zu erfragen. Im Regelfall befindet sie sich auf dem Niveau der Geländeoberkante im Anschlussbereich an die öffentliche Einrichtung. Zu beachten sind hier die jeweils gültigen Regelwerke.

Genehmigungen

Die Erschließungsplanung ist bei entsprechendem Bearbeitungsstand in 2-facher Ausfertigung zur Bestätigung der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Absprachen zu technischen Lösungen sollten unbedingt im Vorfeld der Planung geführt werden.

Die einzelnen Bauherren haben vor Baubeginn gesonderte Standortstellungen zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen beim zuständigen Zweckverband einzuholen.

Grundstücksteilung

Wenn Grundstücke im Nachhinein geteilt werden, müssen für die zusätzlich entstandenen Grundstücke grundsätzlich separate Anschlüsse hergestellt werden. **Eine gemeinsame Nutzung von Anschlüssen ist nicht statthaft.** In den abzuschließenden Bauverträgen zwischen Erschließungsträger und Bauherr ist diese Forderung unbedingt einzuarbeiten.

Elektroenergieversorgung

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist die Versorgung mit Elektroenergie grundsätzlich gesichert bzw. herstellbar. Die Versorgung in Meusegast erfolgt durch die SachsenNetze GmbH.

Versorgung mit Erdgas

Für das Planungsgebiet wird keine Versorgung mit Erdgas geplant.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Dohna. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband Oberes Elbtal mit Sitz in Radebeul.

Telekommunikation

Zur Versorgung innerhalb des Geltungsbereichs müssen neue, unterirdische Telekommunikationslinien errichtet werden. Aktuell erfolgt der Ausbau des OT Meusegast mit Glasfaserkabel. Versorgungsträger sind die SachsenNetze GmbH oder SachsenGigabit.

8. Planungsziele und planungsrechtliche Sicherung

8.1. Ziele und Grundzüge der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Meusegast II“ ist die städtebauliche Neuordnung dieser Fläche aufgrund aktueller Erfordernisse. Es sollen weitere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

8.2. Begründung der Festsetzungen

8.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von MI soll die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet abgesichert werden. Die Bezeichnung der Nutzungsbereiche wurde entsprechend der möglichen Bauformen und dem möglichen unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung in eine einheitliche Gruppe zusammengefasst.

Zur Festsetzung 1.1.:

Der Ausschluss von Anlagen zur Nutztierhaltung soll zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermeiden. Außerdem soll damit das Planungsziel einer ortstypischen Erweiterung abgesichert werden.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die Stadt Dohna verzichtet bewusst auf die Festsetzung von Dachformen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bauherren und damit der Bewohner entsprechen zu können.

8.2.2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Bauweise

Gemäß Nutzungsschablone sind die Gebäude im MI nur als Einzelhäuser zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die angestrebte Typik einer aufgelockerten Ortsrandbebauung gesichert werden.

Zur Festsetzung 2.1.:

Mit dieser Festsetzung sollen alle baulichen Anlagen mit Ausnahme je einer Pkw-Garage pro Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

Zur Festsetzung 2.2.:

Mit der Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von unterirdischen Anlagen zur Regenrückhaltung und für Heizmedien, Gartenteiche und einer Garage bei zweiseitig erschlossenen Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll sowohl dem Charakter einer aufgelockerten Bebauung entsprochen als auch die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Hier muss im Einzelfall über ihre städtebauliche Wirkung im öffentlichen Straßenraum entschieden werden. Die in der Festsetzung genannten Gartenteiche sind zwar bauliche Anlagen, aber mehr der Gartengestaltung zuzuordnen, so dass sie in der Regel außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche richtig verortet sind.

Zur Festsetzung 2.3.:

Mit dieser Festsetzung soll eine unkomplizierte Umsetzung im Rahmen der Möglichkeiten der Bauordnung und damit der städtebaulichen Qualität abgesichert werden.

8.2.3. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Festsetzung 3.1.:

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude im MI soll einerseits die Gebietstypik einer aufgelockerten durchgrüneten Bebauung mit Einfamilienhäusern als neuem Stadtrand gewährleisten, andererseits soll dadurch auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet.

8.2.4. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist die Einbindelfläche der geplanten Mischverkehrsfläche an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Zur Festsetzung auf der Planzeichnung: Mischverkehrsfläche

Die festgesetzte Mischverkehrsfläche soll als Wohnstraße für geringe Belegung durch Anliegerverkehr das örtliche Straßennetz ergänzen.

8.2.5. Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Festsetzung 4.1.:

Das Plangebiet kann von der tangierenden Dorfstraße aus eingesehen werden. Eine oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in diesem Bereich, der damit Vorbeifahrenden einen der ersten Eindrücke des Ortes vermitteln würde, würde somit das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Des Weiteren dient die Festsetzung der Sicherstellung einer dem heutigem Stand der Technik entsprechenden Ausführung bei der Verlegung von Versorgungsleitungen.

8.2.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs sowie als landschaftsgestaltende Maßnahmen der städtebaulichen Aufwertung des Plangebiets.

Zur Festsetzung 5.1.

Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Baumbepflanzung die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden. Die Festsetzung des Pflanzens von Obstbäumen resultiert aus der geringeren Endgröße gegenüber Laubbäumen I. Ordnung und den Grundstücksgrößen im festgesetzten MI sowie dem Gleichheitsgrundsatz für alle Bauherren im Plangebiet. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

Zur Festsetzung 5.2.

Mit dieser Festsetzung soll durch standortgerechte Strauchbepflanzung des neu entstehenden Ortsrandbereiches die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden. Damit sollen eventuelle zukünftige Nachbarschaftskonflikte vermieden werden.

Zur Festsetzung 5.3.: Artenliste

Die Artenliste bietet eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

8.2.7. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren. Sie dienen dazu, den angestrebten städtebaulichen Charakter des Plangebietes am Ortsrand zu sichern.

Durch eindeutigere Formulierungen sollen nach Möglichkeit zukünftige Rechtsstreitigkeiten über Dachgestaltung oder Fassadenfarben vermieden werden.

Äußere Gestaltung von Gebäuden

Zu den Festsetzungen 6.1.: Fassadengestaltung

Das Plangebiet ist von den Ortszufahrten sowie aus dem Landschaftsraum heraus einsehbar. Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung soll ein harmonisches Bild der Fassaden am neuen Stadtrand erreicht werden und grelle, untypische Wandfarben vermieden werden.

Deshalb sind schwarze Fassaden nur abgetönt mit Farbbeimischungen zulässig. Fassadenfarben in der Mischung von Rot und Blau, also Lila und in Leuchtfarben sind unzulässig, weil sie dem historisch gewachsenen Ortsbild von Meusegast nicht entsprechen. Diese Festsetzung erfolgt also sowohl aus städtebaulichen als auch den bereits genannten Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes als Bestandteil der Kulturlandschaft Oberes Elbtal.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Zu den Festsetzungen 7.1.: Geländeänderungen

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die entstehenden Baugrundstücke im Prinzip in ihrer nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen vorhandenen Geländeausbildung zu erhalten. Aus diesem Grund wird auch die Ausformung vorgesehener Böschungen generell eingeschränkt. Der Schutz vor Bodenerosion dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, wie Fruchtbarkeit und der Möglichkeit, Regenwasser zu speichern und wieder abzugeben. Der festgesetzte Mindestabstand des Böschungsfußes zum Nachbargrundstück soll Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes verhindern.

Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Festsetzung 8.1.: Einfriedungen

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Einfriedungen der Grundstücksbereiche mit gestalterisch dem Ortsbild einer Stadtrandbebauung entsprechenden Materialien bei einer verträglichen Höhenentwicklung vorgenommen werden.

9. Hinweise zum Planvollzug

Die Hinweise sollen an gesetzliche Regelungen oder Vorschriften erinnern, die nicht auf der Grundlage des BauGB basieren. Sie sollen der besseren Beurteilung des Inhaltes des Bebauungsplans dienen oder der Erarbeitung von Baugesuchen und deren anschließende städtebauliche Beurteilung.

Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist aber trotzdem nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach SächsDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Altlasten, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können.

In einem solchen Fall ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) rechtzeitig anzuzeigen.

Für die Erfassung und Übermittlung der Bohranzeigen nach Lagerstättengesetz steht eine Internetanwendung zur elektronischen Bohranzeige unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de zur Verfügung.

Abfalllagerung- und Beseitigung

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 KrWG). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Immissionsschutz

Es wird darüber informiert, dass in Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden sind.

Munitionsgefährdung

Derzeit ist das Plangebiet nicht als kampfmittelegefährdeter Bereich bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können.

In einem solchen Fall ist der zuständige Kampfmittelräumdienst zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Einsichtnahmemöglichkeit von Vorschriften

Der Hinweis dient dazu, interessierten Bürgern den Ort mitzuteilen, wo sie den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die diesem zu Grunde liegenden Vorschriften einsehen können.

10. Flächenbilanz

Größe des Planungsgebietes ca. 0,2715 ha

<u>Art der Fläche</u>		<u>Flächengröße in ha</u>	
Mi	GRZ 0,4 davon A 1	0,2415 ha	0,0310 ha
Straßenverkehrsfläche		0,0025 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		0,0275 ha	
----- Summe		0,2715 ha	
=====			

Die einzelnen Flächen der Flächenbilanz wurden digital auf Grundlage der ALK ermittelt. Es können Differenzen zu den tatsächlichen Größen im Kataster auftreten.