

## STADT BAUTZEN

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET SÜDHÖHE BAUTZEN-OBORKAINA“

ENTWURF i.d.F. vom 01.03.2024

---

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

##### 1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

##### 1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke unzulässig.

##### 1.1.3 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16 – 21a BauNVO)

##### 1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

##### 1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

#### 1.3 Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise ist Kettenhausbebauung zulässig. Ein Kettenhaus besteht aus Wohnhaus und schmalen Nebengebäude (Garage / Carport / Abstellraum), wobei auf den seitlichen Grenzabstand zum benachbarten Nebengebäude verzichtet wird. Die Kettenhausbebauung ist bis zu einer Länge von 95 m zulässig.

#### 1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

##### Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **1.5 Bereiche für Ein- und Ausfahrten** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsflächen der Planstraßen. Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Anbindung an die Neusalzaer Straße (B96).

## **1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.6.1 Schutz und Erhalt der Streuobstwiese**

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Maßnahmenfläche ist die vorhandene, als Biotop geschützte Streuobstwiese zu erhalten und zu unterhalten. Sie darf nicht in die intensive Wohnnutzung einbezogen werden. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Einfriedungen zwischen den Wohngrundstücken innerhalb der Streuobstwiese sind unzulässig. Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten. Bei Abgang sind die Bäume durch Nachpflanzung standortgerechter heimischer Obstbäume gleichwertig zu ersetzen.

### **1.6.2 Begrenzung der Bodenversiegelung**

Die Befestigung von Stellplätzen auf den Wohnbaugrundstücken ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Pflaster oder Verbundsteine mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke). Die Befestigung des im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten öffentlichen Fußweges ist ausschließlich in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Pflaster oder Verbundsteine mit mindestens 15 % Fugenanteil, wassergebundene Decke).

## **1.7 Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzten Flächen sind ausreichend dimensionierte Regenwasserversickerungsanlagen anzulegen für die Rückhaltung und Versickerung der auf den Verkehrsflächen und der Dachflächen des Plangebietes anfallenden, unbelasteten Niederschlagswässer.

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

Die im Rechtsplan (Teil A.1) festgesetzte private Verkehrsfläche ist zu belasten mit:

- Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Bautzen und des Landkreises Bautzen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Wohngrundstücke sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

Die Flächen der Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind für Bau- und Unterhaltungsarbeiten des zuständigen Versorgungsträgers zugänglich zu halten und auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Wohngrundstücke sowie der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Flächen sind auf Dauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, Gehölzpflanzungen und Ablagerungen frei zu halten.

Im LR1 und GFLR 1 sind Grundstückseinfriedungen unzulässig.

Im LR2 sind ausschließlich demontierbare Grundstückseinfriedungen zulässig.

Im LR2 sind Grenzbebauungen unzulässig.

## **1.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind an der nordöstlichen Gebäudefassade anzuordnen oder mit einem Fenster zur Belüftung an der nordöstlichen Gebäudefassade auszustatten.

Ist die Anordnung der Schlafräume / Fenster zur Belüftung an der nordöstlichen Gebäudefassade nicht möglich, so sind die Schlafräume mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

## **1.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **1.10.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.10.2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen**

Gemäß Planeintrag sind straßenbegleitend heimische, standortgerechte Laubbäume in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU mind. 12-14 cm. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 3 m zulässig. Der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 1 m. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

### **1.10.3 Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken**

Im Baugebiet WA1 sind auf jedem Wohngrundstück mindestens 2 Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 1 Baum dieser Bepflanzungsvorschrift ist zwischen Gebäudevorderkante und angrenzender Verkehrsfläche zu pflanzen. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung 1.10.2 werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

In den Baugebieten WA3 und WA4 ist auf jedem Wohngrundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. Dieser ist im Baugebiet WA3 zwischen Gebäudevorderkante und angrenzender Verkehrsfläche zu pflanzen.

Es sind heimische, standortgerechte Bäume in folgender Pflanzqualität zu verwenden: Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU mind. 12-14 cm.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

### **1.10.4 Pflanzgebot 1 (PFG1) - Entwicklung von Blühwiesen**

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) als „PFG1“ festgesetzten Flächen sind Wiesenflächen mit einer blühreichen Kräuter-/ Grasmischung aus mehrjährigen Arten anzusäen (unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut). Die Wiesen sind durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes einmal jährlich zu pflegen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Mulchen ist zu verzichten.

### **1.10.5 Pflanzgebot 2 (PFG2) – Anlage von Hecken**

Innerhalb der im Rechtsplan (Teil A.1) als „PFG2“ festgesetzten Flächen sind dichte strukturreiche Hecken zu entwickeln.

Je 1,5 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere verschiedene heimische, standortgerechte Straucharten zu verwenden (Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe).

### **1.10.6 Zeitlicher Ablauf der Pflanzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Dächer an Hauptgebäuden sind mit harter Dacheindeckung zu decken.  
Das dritte Geschoss ist als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss auszubilden.  
Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind einheitlich zu gestalten.

#### **2.1.2 Fassaden**

Unzulässig sind stark reflektierende, verspiegelte und grell farbige Fassadenmaterialien.  
Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sind einheitlich zu gestalten.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

#### **2.2.1 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Abfallbehälterstandplätze einen Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **2.2.2 Grundstückseinfriedungen**

Einfriedungen sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.  
Einfriedungen sind nur als Laubgehölzhecken oder als Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Zusätzlich sind auch mit Laubgehölzen hinterpflanzte Draht- und Metallzäune zulässig.  
Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten.

## **3 Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG**

Die auf Teilen des Flurstücks 195 vorhandene Streuobstwiese stellt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar. Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen. Der dauerhafte Schutz ist zu gewährleisten.

## 4 Hinweise

### 4.1 Pflanzenauswahllisten

(nicht abschließend)

#### Heimische, standortgerechte Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Heimische, standortgerechte Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrosen
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### 4.2 Hinweise zur Maßnahmenfläche Streuobstwiese

Die Festsetzungen unter Pkt. 1.6.1 zur Maßnahmenfläche "Schutz und Erhalt der Streuobstwiese" sind in den Kaufverträgen der Biotopgrundstücke verbindlich festzuschreiben.

Die Streuobstwiese ist maximal 2 x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

### 4.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

#### 4.3.1 Fällzeitenregelung

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Baufeldfreimachung nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Nester/ Quartiere sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

#### 4.3.2 Artenschutzrechtliche Baumkontrolle vor Fällarbeiten

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf mögliche Fledermausquartiere (Spalten und Höhlen) und Bruthöhlen zu kontrollieren. Die Baumkontrolle ist unter Angabe der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegenüber der unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

Bei Vorfinden von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern oder Fledermäusen sind Nisthilfen / Ersatzquartiere bereitzustellen (s. 4.2.3).

Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise mit der zuständigen Naturschutzbehörde (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen) abzustimmen. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung des Fachgutachters durchzuführen.

#### 4.3.3 Bereitstellen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für den bereits erfolgten Gebäudeabriss mindestens 15 Quartierstellen für Fledermäuse und mindestens 6 Nistkästen für Höhlenbrüter an geeignete Fassadenteile der neu zu errichtenden Gebäude bzw. geeigneten Altbäumen anzubringen. Außerdem sind mindestens 4 Nistkästen für revierbildende Vogelarten im innerhalb des B-Plans liegenden Bereich der Streuobstwiese anzubringen.

Außerdem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge von Baumfällungen künstliche Fledermausquartiere sowie Nistkästen für Höhlenbrüter an geeigneten Altbäumen anzubringen. Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen wird im Vorfeld der Baumfällungen durch den Fachgutachter anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Bäumen und dem Gebäudeabriss bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

#### 4.3.4 Ausweisung der Streuobstwiese als Bautabufläche mit Reptilienschutzzäunen

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist die als besonders geschütztes Biotop erfasste Streuobstwiese im Osten des Plangebietes durch Bauzäune abzugrenzen (Gewährleistung Baumschutz gemäß RAS-LP4, DIN18920). Die Bauzäune sind im unteren Bereich mit Reptilienschutzzäunen zu kombinieren. Der Schutzzaun soll südlich des im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechts LR2 enden.

Die Vorbereitung, Planung und Ausführung der Reptilienschutzzäune hat durch Artexperten für Reptilien im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Reptilienschutzzäune ist über die Dauer der Bauzeit sicherzustellen. Die Reptilienschutzzäune sind nach Beendigung der Bauarbeiten zurückzubauen.

#### 4.3.5 Baumschutzmaßnahmen

Die im Rechtsplan außerhalb der Bautabufläche zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind während der Bauarbeiten zur Herstellung der Leitung (Überlauf) durch Baumschutzmaßnahmen vor Schäden durch Fahrzeuge und Baubetrieb (RAS-LP4, DIN18920) zu schützen.

#### 4.3.6 Erfassen und Umsiedeln von Reptilien

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Vorkommen von Reptilien im Bebauungsplangebiet durch Artexperten für Reptilien an mind. 3 hinsichtlich der Witterung und Tageszeit artspezifisch geeigneten Terminen innerhalb der Aktivzeit der Reptilien (speziell Eidechsen) zu erfassen. Die zu untersuchenden Bereiche sind vor der Begehung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Erfassungsergebnisse sind in Text und Bild zu dokumentieren und der UNB zur Prüfung vorzulegen.

Direkt vor Beginn von Bauarbeiten im Plangebiet ist nach Freigabe / Genehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde die betroffene Fläche erneut an mindestens 3 Terminen mit artspezifisch geeigneter Witterung auf Vorkommen von Reptilien zu untersuchen.

Werden Individuen gefunden, so sind diese abzufangen und hinter den Reptilienschutzzaun in das angrenzende Habitat (Streuobstwiese) umzusiedeln.

Die Umsiedlung von Reptilien hat durch Artexperten für Reptilien im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

#### 4.3.7 Einsatz insektenschonender und fledermausgerechter Beleuchtung

An Erschließungsstraßen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel einzusetzen. Geeignet sind Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogendampflampen. Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren und LED-Leuchten sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu verwenden. Die Lichtquellen sind auf den zu beleuchtenden Bereich zu bündeln.

#### 4.4 **Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops (Streuobstwiese)**

Bei einer Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG ist im Rahmen der Erschließung des Baugebietes (Herstellung Niederschlagsentwässerung) ein Antrag auf Genehmigung hinsichtlich § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.v.m. § 21 Abs. 1.Nr. 4 SächsNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

#### **4.5 Wasserrecht zur Niederschlagsentwässerung**

Die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG i. V. m. § 5 SächsWG für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in das Grundwasser über Rigolenanlagen (Versickerungsfläche I, Versickerungsfläche II mit Einleitung / Notüberlauf in Standgewässer) wurde durch die untere Wasserbehörde des Landratsamtes Bautzen mit Bescheid vom 01.02.2022 an die schinkel.projects GmbH erteilt (Registriernummer E 22/039).

Gehen die mit Bescheid vom 01.02.2022 genehmigten Anlagen auf andere Rechtsträger über, ist der Übergang der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, um eine Übertragung des Wasserrechts vornehmen zu können.

#### **4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

#### **4.7 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden**

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (eisenzeitliche Siedlung D-14090-04, mittelalterliche Wüstung D-14150-03).

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. Sollten hierbei Befunde und Funde auftreten, sind diese sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren (Grabung 2).

Nach § 14 SächsDSchG ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG.

#### **4.8 Bodenschutz / Altlasten**

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG gelten für die Bauausführung folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Mutterboden im Bereich der Baustellen und Nebeneinrichtungen zu sichern.
- Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Mutterboden und Unterboden zu gewinnen und zu lagern.
- Nicht vermeidbarer Bodenaushub sollte auf dem Grundstück belassen oder sinnvoll verwertet werden.
- Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.
- Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen i. S. von § 2 Abs. 3 bis 7 BBodSchG sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

#### **4.9 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken**

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

#### 4.10 Baugrundverhältnisse

In den nachfolgenden Planungsphasen sollten standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchgeführt werden, um den Kenntnisstand zu geologischem Schichtenaufbau, hydrogeologischen Verhältnissen und zur Beurteilung der Bebaubarkeit (Tragfähigkeit Untergrund) zu erhöhen.

#### 4.11 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

Gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG (§ 8 GeolDG), Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach (§ 9 GeolDG) und Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen (§ 10 GeolDG).

#### 4.12 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

#### 4.13 Immissionsschutz

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten (bei unbebauten Flächen ist der Abstand von der Bebauungslinie zu nehmen, von der nach Planungsrecht die Möglichkeit besteht, ein Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu errichten):

Schallleistungspegel	Abstand
62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigen-gutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

#### 4.14 Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Die Schutzstreifen sind von Überbauung und tiefwurzelnden Gehölzen frei zu halten.

##### Gasanlagen

Die vorhandene Gasmitteldruckleitung liegt mittig in einem 4,0 m breiten Schutzstreifen.

##### Abwasseranlagen

Die Schmutzwasserleitungen sind mittig in einem 6,0 m breiten Schutzstreifen einzuordnen.

Die Niederschlagswasserleitungen sind mittig in einem 5,0 m breiten Schutzstreifen einzuordnen.

Der Notüberlauf der Versickerungsanlage II ist mittig in einem 6,0 m breiten Schutzstreifen einzuordnen.

Um die Versickerungsanlage II bestehen umlaufend 5,0 m breite Schutzstreifen.

#### 4.15 Hinweise zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Die Festsetzungen unter Pkt. 1.8 zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind in den Kaufverträgen zu den betroffenen Grundstücksflächen (Wohnbau- und Grünflächen sowie private Verkehrsflächen) verbindlich festzuschreiben und durch Eintragung im Grundbuch zu sichern.

#### 4.16 Straßenrecht Bundesstraße B 96

Folgende Vorgaben sind bei der weiteren Planung zur Herstellung der Zufahrt an der B 96 zu beachten:



- Im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung ist die Anbindung an die Bundesstraße B 96 im Detail mit dem LASuV Bautzen abzustimmen. Zur geplanten Einmündung ist dem LASuV ein bemaßter Detailplan zur Prüfung zu übergeben.
- Das Einvernehmen mit zuständiger Straßenverkehrsbehörde ist nachweislich herzustellen (Kreuzungsvereinbarung).
- Für den Einmündungsbereich ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen (Bemessung nach RAST 06 Punkt 6.3.9.3.). Dieses ist wie folgt zu bemessen: Tiefe: 5,0 m, Länge: 70,0 m. Die im Rechtsplan gekennzeichneten Sichtfelder gemäß RAST 06 sind zu beachten. Diese sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl.) von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe frei zu halten.
- Die Befestigung der Zufahrt auf dem Grundstück der B 96 hat in Abstimmung mit dem Landkreis Bautzen, Straßenmeisterei Bautzen, Tel. 03591-5251 66910 bituminös oder gleichwertig zu erfolgen.
- Die im Zusammenhang mit der Errichtung der neuen Zufahrt im Bereich des Straßenkörpers/ des Straßengrundstückes der B 96 stattfindenden Arbeiten bedürfen gemäß § 8 Abs. 2a S. 2 FStrG der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.
- Die erforderlichen baulichen Veränderungen des Geh- und Radweges sind vom Grundstückseigentümer der Flurstücke 121/c und 121/d der Gemarkung Oberkaina mit der Stadt Bautzen als Baulastträger der öffentlich gewidmeten Fläche nachweislich zu regeln. Bei Betroffenheit der Bausubstanz des Straßenkörpers der B 96 hat die Stadt Bautzen das LASuV BZ zu beteiligen.

Darüber hinaus sind an der B96 folgende Vorgaben zu beachten:

- Tore und Türen dürfen nicht in den Verkehrsraum der B 96 aufschlagen. Einem Tor wird nur zugestimmt, wenn der Stauraum (Eine Fahrzeuglänge + 0,50 m) freigehalten wird bzw., sich das Tor bei Annäherung öffnet.

#### **4.17 Vorsorgender Radonschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keiner radioaktiven Verdachtsfläche. Anhaltspunkte für radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen nicht vor.

Das Strahlenschutzgesetz und die Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. 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 wird der vorsorgende Radonschutz generell empfohlen.

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.