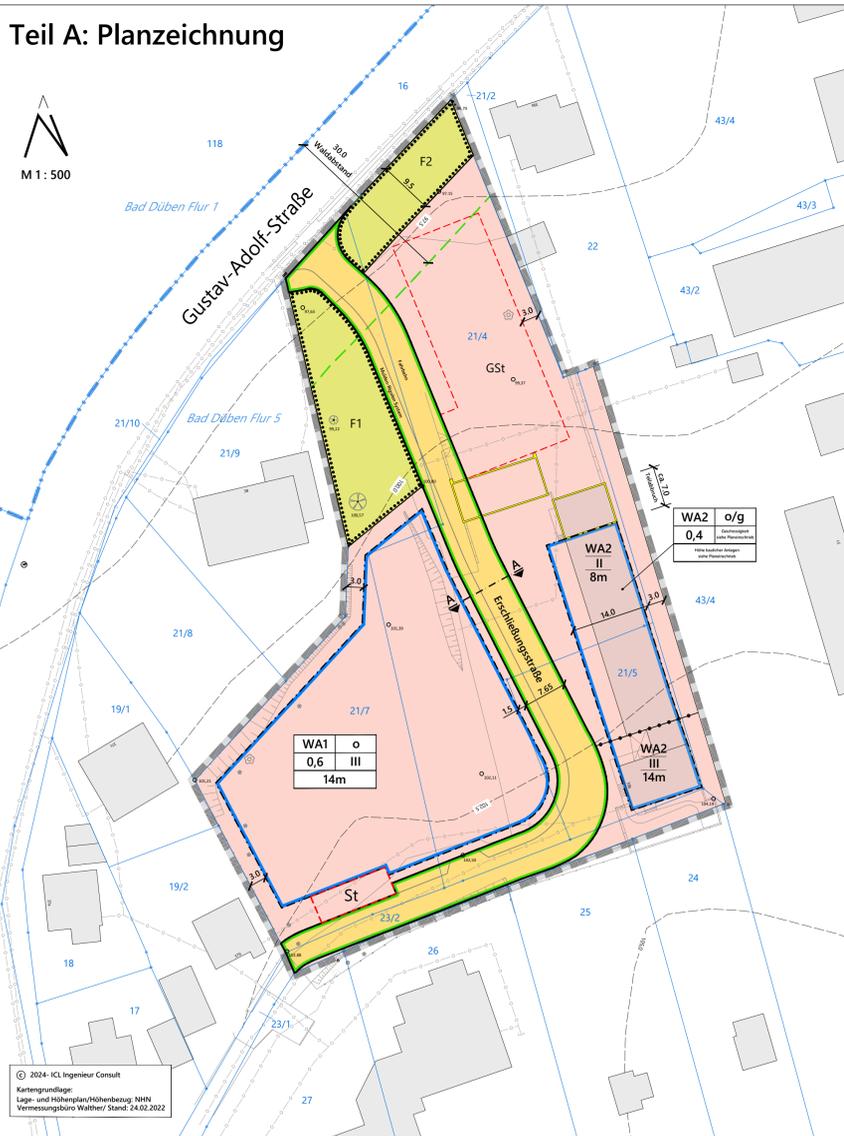


# Teil A: Planzeichnung



© 2024-ICL Ingenieur Consult  
Kartengrundlage:  
Lage- und Höhenplan/Höhenbezug NNH  
Vermessungsbüro Wülther Stand: 24.02.2022

## Planzeichnerklärung

- 1. Festsetzungen
1.1 Planungrechtliche Festsetzungen
1.1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Bauweise, Baugrenzen
1.4 Verkehrsflächen
1.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
1.6 Sonstige Planzeichen
1.7 Verkehrsflächen
1.8 Verkehrsflächen
1.9 Verkehrsflächen
1.10 Verkehrsflächen
1.11 Verkehrsflächen
1.12 Verkehrsflächen
1.13 Verkehrsflächen
1.14 Verkehrsflächen
1.15 Verkehrsflächen
1.16 Verkehrsflächen
1.17 Verkehrsflächen
1.18 Verkehrsflächen
1.19 Verkehrsflächen
1.20 Verkehrsflächen
1.21 Verkehrsflächen
1.22 Verkehrsflächen
1.23 Verkehrsflächen
1.24 Verkehrsflächen
1.25 Verkehrsflächen
1.26 Verkehrsflächen
1.27 Verkehrsflächen
1.28 Verkehrsflächen
1.29 Verkehrsflächen
1.30 Verkehrsflächen
1.31 Verkehrsflächen
1.32 Verkehrsflächen
1.33 Verkehrsflächen
1.34 Verkehrsflächen
1.35 Verkehrsflächen
1.36 Verkehrsflächen
1.37 Verkehrsflächen
1.38 Verkehrsflächen
1.39 Verkehrsflächen
1.40 Verkehrsflächen
1.41 Verkehrsflächen
1.42 Verkehrsflächen
1.43 Verkehrsflächen
1.44 Verkehrsflächen
1.45 Verkehrsflächen
1.46 Verkehrsflächen
1.47 Verkehrsflächen
1.48 Verkehrsflächen
1.49 Verkehrsflächen
1.50 Verkehrsflächen
1.51 Verkehrsflächen
1.52 Verkehrsflächen
1.53 Verkehrsflächen
1.54 Verkehrsflächen
1.55 Verkehrsflächen
1.56 Verkehrsflächen
1.57 Verkehrsflächen
1.58 Verkehrsflächen
1.59 Verkehrsflächen
1.60 Verkehrsflächen
1.61 Verkehrsflächen
1.62 Verkehrsflächen
1.63 Verkehrsflächen
1.64 Verkehrsflächen
1.65 Verkehrsflächen
1.66 Verkehrsflächen
1.67 Verkehrsflächen
1.68 Verkehrsflächen
1.69 Verkehrsflächen
1.70 Verkehrsflächen
1.71 Verkehrsflächen
1.72 Verkehrsflächen
1.73 Verkehrsflächen
1.74 Verkehrsflächen
1.75 Verkehrsflächen
1.76 Verkehrsflächen
1.77 Verkehrsflächen
1.78 Verkehrsflächen
1.79 Verkehrsflächen
1.80 Verkehrsflächen
1.81 Verkehrsflächen
1.82 Verkehrsflächen
1.83 Verkehrsflächen
1.84 Verkehrsflächen
1.85 Verkehrsflächen
1.86 Verkehrsflächen
1.87 Verkehrsflächen
1.88 Verkehrsflächen
1.89 Verkehrsflächen
1.90 Verkehrsflächen
1.91 Verkehrsflächen
1.92 Verkehrsflächen
1.93 Verkehrsflächen
1.94 Verkehrsflächen
1.95 Verkehrsflächen
1.96 Verkehrsflächen
1.97 Verkehrsflächen
1.98 Verkehrsflächen
1.99 Verkehrsflächen
1.100 Verkehrsflächen

# Teil B: Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zeichnerische Festsetzung 1:
Mittels zeichnerischer Festsetzung wird das Baugelände als allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Textliche Festsetzung 1:
Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):
a) Wohngebäude
b) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
Textliche Festsetzung 2:
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
a) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
b) Nicht störende Handwerksbetriebe
c) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Textliche Festsetzung 3:
Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen in den WA 1 und WA 2 nicht zulässig:
a) Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) Anlagen für Verwaltungen
d) Gartenbaubetriebe
e) Tankstellen
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
Zeichnerische Festsetzung 2:
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Textliche Festsetzung 4:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann die GRZ zur Realisierung von Stellplätzen und deren Zufahrtswegen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 0,1 überschritten werden.
Zahl der Vollgeschosse
Zeichnerische Festsetzung 3:
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind drei Geschosse zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gem. Plananschrieb drei Geschosse für die südliche Teilfläche und zwei Geschosse für die nördliche Teilfläche zulässig.
Höhe baulicher Anlagen
Zeichnerische Festsetzung 4:
Gem. Plananschrieb ist die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt.
Bei Festsetzungen zum Maß der Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt die Höhe 101,6 m ü. NNH.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch technische Einrichtungen ist um 2,0 m zulässig.
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Bauweise gemäß § 22 Abs. 2, 3 BauNVO
Zeichnerische Festsetzungen 5:
In dem Baugelände WA 1 sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
In dem Baugelände WA 2 sind die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise zu errichten.
Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
Zeichnerische Festsetzung 6:
Zur Hineinrichtung der Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.
Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Textliche Festsetzung 7:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile wie z. B. Ecker, Feuerreagen, Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Balkone über die festgesetzte Baugrenze ist im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis max. 1,5 m ausnahmsweise zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist im WA 2 im Bereich der Bestandsgebäude in Form von Stützbauelementen, Mauern, Treppen und Zugewängen zulässig.
1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zeichnerische Festsetzung 7:
Die Erschließungsstraße wird gemäß Planzeichnung als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
1.5 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Textliche Festsetzung 7:
Im Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze/überdachte Stellplätze innerhalb der vorgesehenen Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu errichten. Weitere Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.
Im Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze/überdachte Stellplätze innerhalb der vorgesehenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Zufahrten zu errichten. Weitere Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.
1.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)
Textliche Festsetzung 8:
Im Baugelände WA 1 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der auszubauenden Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Begrenzung der Bodenversiegelung
Textliche Festsetzung 9:
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % als unversiegelt Vegetationsfläche anzulegen. Dies gilt nicht für die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.
1.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung)
Textliche Festsetzung 8:
Im Baugelände WA 1 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der auszubauenden Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baumpflanzungen
Textliche Festsetzung 10:
Pro Grundstück sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Kleinorientierter Baum/Obstgehölz, mindestens jedoch 2 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm gemäß Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige regionaltypische Sorten zu ersetzen.
1.10 Öffentliche Bauvorschriften
Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 SächsBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsauflagen wird das Ziel verfolgt, ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild die städtebauliche Konzeption der geplanten Bauweise insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Bauherrn ein möglichst großer Freiheitsraum für die Gestaltung erhalten bleibt.
Dachgestaltung von Hauptgebäuden
Textliche Festsetzung 14:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
Fassadengestaltung
Textliche Festsetzung 15:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den Fassaden reflektierende, spiegelnde und glänzende Oberflächen sowie grelle Farböne nicht zulässig. Es ist zulässig, die Fassaden von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Hotelelementen und mit Fassadengestaltung zu gestalten.
Einfriedigungen
Textliche Festsetzung 16:
Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.
Vorgartenfläche
Textliche Festsetzung 17:
Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefläche (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserundurchlässige offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten, schützen- und kiesflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kieptrassen entlang der Gebäudeaußenwände.
2.1 Bauweise
2.2 Altlasten
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organopolysubstituierte Abfälle) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 17 Abs. 3 SächsBBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsBBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltsamt) mitzuteilen.
2.3 Radonschutz
Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchVG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchVO) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wird ein Referenzwert von 300 Bq/m³ und ein Arbeitsplatz pro Kubikmeter Luft für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Außenräumen 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 Feuchtschutz 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 Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz 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/m³ 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 nachzulesen.
Das Plangebiet befindet sich
- in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radioaktiv relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einer als unsachlich bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodluft charakterisierten geologischen Einheit.
Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich der Radonaktivität dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
2.4 Immissionsschutz
Wärmepumpen
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (Unüblicher Rhythmus, Kühl- oder Lüftungseffekt) in der Anlage des „IA - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 08.08.2013 hingewiesen. Fundstelle: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\_licht\_mobilitaet/IA-Leitfaden\_20130828\_Laermschutz\_stationaere\_Geraete.pdf
Darüber hinaus sollten bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in abhängig des Schalleistungspegels eingehalten werden.
Schalleistungspegel Lwa der Wärmepumpenaggregate
Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet in m
50 4
55 8
60 14
65 24
Beleuchtung
Textliche Festsetzung 10:
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wird lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
Verzicht auf Dachendeckung mit unbeschichteten Metall
Textliche Festsetzung 11:
Dächer dürfen nicht mit unbeschichteten Metallen flächig eingedeckt werden. Die Ausführung mit Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc. ist nicht zulässig. Wetterbeständige Beschichtungen von Metallen sind als Dachendeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verankerungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den sonstigen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Baumpflanzungen
Textliche Festsetzung 10:
Pro Grundstück sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 Kleinorientierter Baum/Obstgehölz, mindestens jedoch 2 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 16-18 cm gemäß Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichwertige regionaltypische Sorten zu ersetzen.
1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zeichnerische Festsetzung 8:
Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet werden die Flächen F1 und F2 zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
Dachbegrenzung
Textliche Festsetzung 13:
Die Dachflächen von Flachdächern sowie flachgeneigte Dächer bis 20° Dachneigung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, einschließlich der Dachflächen der Staffelschosse, sind zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen für notwendige technische Anlagen oder Dachflächen mit Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.
Der Mindestanteil der begründeten Dachflächen an allen zur Begrünung geeigneten Dachflächen eines Gebäudes muss in der Summe bei 40 % liegen, wobei die Verteilung der Begrünung auf die einzelnen Dachflächen frei erfolgen kann. Miteinander verbundene Baukörper werden für die Berechnung des Mindestanteils als ein Gebäude behandelt. Die Dachbegrenzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und unterhalten.
1.10 Öffentliche Bauvorschriften
Aufgrund § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO werden Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 1 SächsBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Übernahme der Gestaltungsauflagen wird das Ziel verfolgt, ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild die städtebauliche Konzeption der geplanten Bauweise insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit dem Bauherrn ein möglichst großer Freiheitsraum für die Gestaltung erhalten bleibt.
Dachgestaltung von Hauptgebäuden
Textliche Festsetzung 14:
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
Fassadengestaltung
Textliche Festsetzung 15:
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind an den Fassaden reflektierende, spiegelnde und glänzende Oberflächen sowie grelle Farböne nicht zulässig. Es ist zulässig, die Fassaden von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Hotelelementen und mit Fassadengestaltung zu gestalten.
Einfriedigungen
Textliche Festsetzung 16:
Einfriedigungen sind entlang der Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.
Vorgartenfläche
Textliche Festsetzung 17:
Die Grundstücksflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudefläche (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserundurchlässige offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten, schützen- und kiesflächen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kieptrassen entlang der Gebäudeaußenwände.
2.1 Bauweise
2.2 Altlasten
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 2 Abs. 3 bis 5 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organopolysubstituierte Abfälle) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 17 Abs. 3 SächsBBodSchG vom 22. Februar 2019 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 19 Abs. 1 SächsBBodSchG zuständigen Behörde (hier: LRA Nordsachsen, Umweltsamt) mitzuteilen.
2.3 Radonschutz
Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrSchVG) und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrSchVO) regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Dabei wird ein Referenzwert von 300 Bq/m³ und ein Arbeitsplatz pro Kubikmeter Luft für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Außenräumen 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 Feuchtschutz 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 Gebiete nach § 121 Abs. 1 Satz 1 Strahlenschutzgesetz 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/m³ 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 nachzulesen.
Das Plangebiet befindet sich
- in keiner radioaktiv Verdachtsfläche und gegenwärtig liegen dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie keine Anhaltspunkte über radioaktiv relevante Hinterlassenschaften vor,
- außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach den Erkenntnissen des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie in einer als unsachlich bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonaktivitätskonzentration in der Bodluft charakterisierten geologischen Einheit.
Aber auch außerhalb der festgelegten Radonvorsorgegebiete kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften der Gebäude hinsichtlich der Radonaktivität dennoch erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration in der Raumluft auftreten können. Daher empfiehlt das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.
2.4 Immissionsschutz
Wärmepumpen
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (Unüblicher Rhythmus, Kühl- oder Lüftungseffekt) in der Anlage des „IA - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 08.08.2013 hingewiesen. Fundstelle: http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm\_licht\_mobilitaet/IA-Leitfaden\_20130828\_Laermschutz\_stationaere\_Geraete.pdf
Darüber hinaus sollten bei einem Einsatz von Wärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes die in der folgenden Tabelle angegebenen Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in abhängig des Schalleistungspegels eingehalten werden.
Schalleistungspegel Lwa der Wärmepumpenaggregate
Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und der nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in einem „Allgemeinen Wohngebiet in m
50 4
55 8
60 14
65 24
Beleuchtung
Textliche Festsetzung 10:
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen des Grundstückes sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wird lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
Verzicht auf Dachendeckung mit unbeschichteten Metall
Textliche Festsetzung 11:
Dächer dürfen nicht mit unbeschichteten Metallen flächig eingedeckt werden. Die Ausführung mit Kupfer, Zink, Titanzink, Blei etc. ist nicht zulässig. Wetterbeständige Beschichtungen von Metallen sind als Dachendeckung zugelassen. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verankerungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

Die angegebenen höchstzulässigen Schalleistungspegel stellen sicher, dass durch jedes einzelne Wärmepumpenaggregat an der nächstgelegenen fremden schutzbedürftigen Nutzung der gültige Immissionsrichtwert "Nacht" für die Gebietskategorie "Allgemeines Wohngebiet" von iRW<sub>Nacht</sub> = 40 dB(A) gemäß der TA Lärm um ein ca. 10 dB unterschritten wird.

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben, hat am 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnanlage am Obermühlenteich" nach § 2, Abs. 1, Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. (Beschluss-Nr. 7-29/1008). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Bad Düben Nr. 11/2022 vom 08.06.2022.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschriften vom 21.07.2022.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplanes "Wohnanlage am Obermühlenteich" in der Fassung vom ... bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... von der Auslegung sowie Veröffentlichung im Internetportal der Stadt Bad Düben ... www.buergerbeteiligung.sachsen.de oder baueinfuehrung.sachsen.de benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... aufgefordert.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Die während der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadt Bad Düben geprüft, die berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abwogen und entsprechend Abwägungsprotokoll (Abwägungsprotokoll-Nr. ...) vom ... berücksichtigt.
Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Der Stadtrat der Stadt Bad Düben hat am ... den Bebauungsplan "Wohnanlage am Obermühlenteich" bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textfestsetzungen beschlossen und die Begründung mit Umweltprüfung genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. SR ...). Die Bekanntmachung des Sitzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt ... vom ...
Bad Düben, den
Astrid Münster
Bürgermeisterin

Stad Bad Düben
Bebauungsplan der Stadt Bad Düben "Wohnanlage am Obermühlenteich"
Entwurf i.d.F. vom 05.06.2024
Erstellt: M. Spatz, E. Toussaint
Datum: 05.06.2024
Planverfasser: ICL Ingenieur Consult GmbH
Geprüft: E. Toussaint

