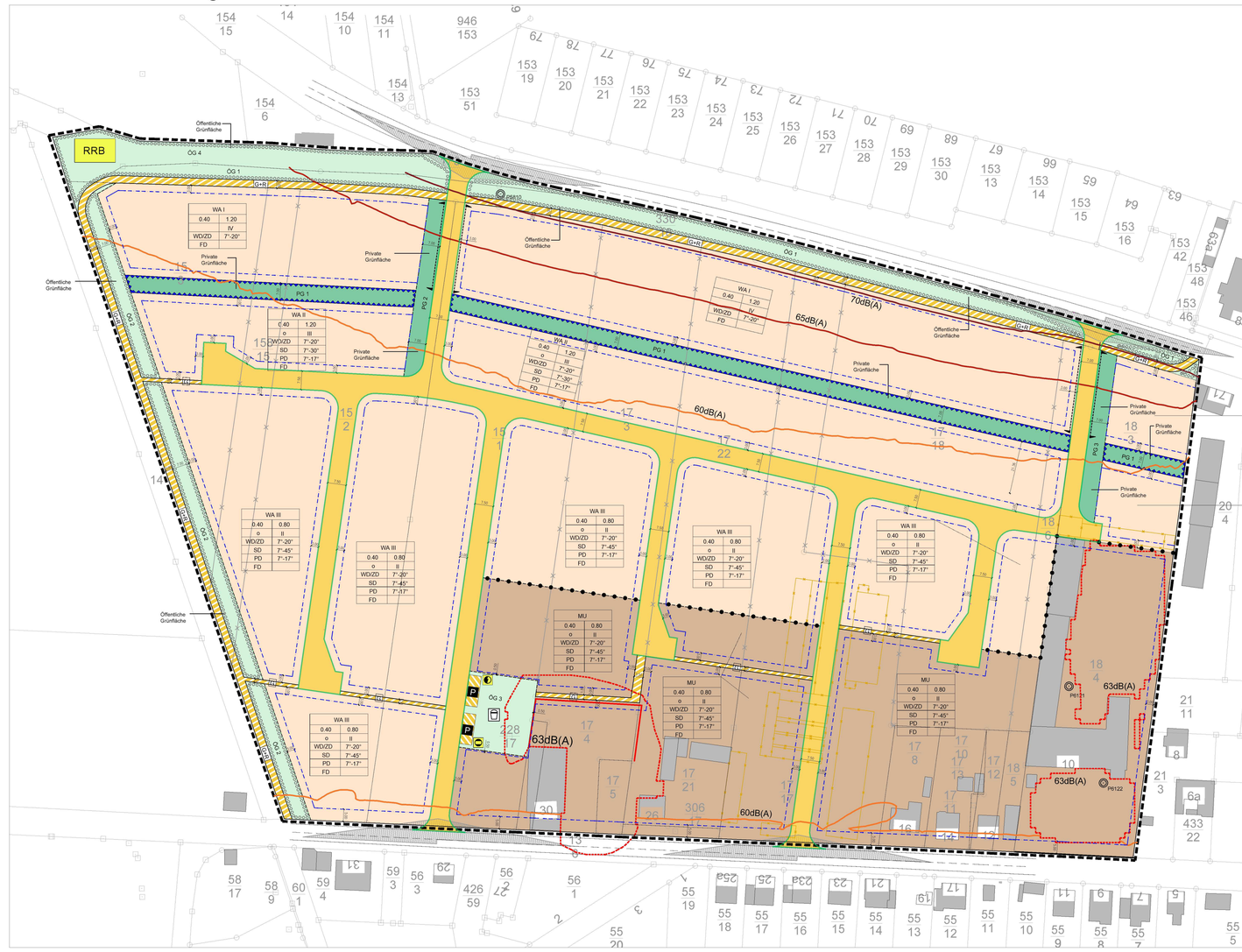
Anlage zu DS 142-21

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung im M 1:1000

Nr. 46 "Ehrenbergsiedlung - Hallesche Straße"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

(gem. BauNVO 2017 und PlanZV 2021)

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- G+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Öffentlicher Geh- und Radweg
- G — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Öffentlicher Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hier: Öffentliche Parkplatzfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche und private Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (GU – OG 4)
- Zweckbestimmung Kinderspielplatz
- Private Grünfläche (PG 1 – PG 3)
- Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser

- Fläche für Versorgungsanlagen sowie für den Rückhalt und die Versickerung von Niederschlagswasser
- RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Gas

Bestandsangaben / Planunterlage

- 12/1 — Flurstück
- 12/1 — Flurstücksnummer

Sonstige Darstellungen, Festsetzungen, Planzeichen

- Sichtdreieck
- Aufzubrechende Grundstücksgrenzen
- 17.80 — Maßzahl in Meter
- Nutzungsschablone
  - A — Art der baulichen Nutzung
  - B — Grundflächenzahl (GRZ)
  - C — Geschossflächenzahl (GFZ)
  - D — Bauweise
  - E — Höchstmaß der Vollgeschosse
  - F — Dachform
  - G — Dachneigung
- o — Offene Bauweise
- 0,4 — Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II — 2-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
- III — 3-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
- IV — 4-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
- FD — Flachdach
- WD — Walmdach
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- ZD — Zeltdach
- 7°-20° — Dachneigung von 7° - 20°
- Bereich für Ein- und Ausfahrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (2) Nr. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutzwand, h= 2,50 m
- Schallschutzlinie 60 dB(A)
- Schallschutzlinie 63 dB(A)
- Schallschutzlinie 65 dB(A)
- Schallschutzlinie 70 dB(A)
- Abbruch best. Gebäude
- RRB — Bestehende Grundwassermessstellen

Teil B Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

BauGB (2020): Baugesetzbuch i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

BauNVO (2017): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanZV (2021): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2017 (BGBl. I S. 1873) geändert.

Regionalplan Westsachsen (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23.05.2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30.06.2008, in Kraft getreten durch Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsROG am 25.07.2008.

SächsBO (2021): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert.

BNatschG (2021): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

SächsNatSchG (2021): Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. Januar 2021 (SächsGVBl. S. 240) geändert worden ist.

SächsWG (2016): Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist.

BBodSchG (2021): Gesetz zum Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306,308).

SächsKrWBodSchG (2019): Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Sächsischen Abfall- und Bodenschutzrechtes vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187).

TA Lärm (2017): Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 06.2017, BAnz AT 08.06.2017, B29.

SächsDSchG (2021): Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 21 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).

ROG (2009): Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

SächLPlG (2021): Sächsisches Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. April 2021 (SächsGVBl. S. 237) geändert worden ist.

32. BImSchV (2020): 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478), zuletzt geändert durch Artikel 110 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

UVPG (2021): Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S 306) geändert worden ist.

RASt (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Aufgestellt durch die Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Köln.

SMI (2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von großflächigen Werbeanlagen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Werbeanlagen) vom 3. April 2008.

SächsStrG (2019): Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762, 2020 S. 29) geändert worden ist.

StrSchVr (2020): Straßenschutzverordnung vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2036), die durch Artikel 12 der Verordnung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 748) geändert worden ist.

GeolDg (2020): Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zuverfügungstellung geologischen Gutachten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

- o — Offene Bauweise
- 0,4 — Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß
- 1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- II — 2-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
- III — 3-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
- IV — 4-vollgeschossige Bebauung als Höchstmaß
- FD — Flachdach
- WD — Walmdach
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- ZD — Zeltdach
- 7°-20° — Dachneigung von 7° - 20°

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Deitzsch, Flur 1 folgende Flurstücke: 15/1, 17/3, 17/22, 17/17, 17/18, 18/3, 18/3 18/4 18/5, 17/8, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/21 306/17, 17/4, 17/5 228/17, 15/2, 15/3, 158/15 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 330/16, Teilfläche aus 173/1

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen

1.1.2 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauNVO)

Gemäß § 17 BauNVO werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

WA I und WA II	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
WA III	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
MU	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) dürfen durch Anlagen gem. §12 BauNVO (wie Stellplatzanlagen (Z.B. ebuter Flurstrassen) und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO nicht überschritten werden (§19 Abs. 4 S.3 BauNVO).

Im Baufeld WA I wird eine maximal zulässige 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Im Baufeld WA II wird eine maximal zulässige 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Im Baufeld WA III wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Im Baufeld MU wird eine maximal zulässige 2-geschossige Bebauung festgesetzt.

Höhenlage der Baukörper

Die zulässige Wandhöhe wird festgelegt durch die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FFB-EG) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Maximale Wandhöhen in den jeweiligen Baufeldern:
-WA I 12,40 m
-WA II 9,30 m
-WA III 9,30 m
-MU 7,50 m

Der fertige Fußboden im Erdgeschoss (FFB-EG) darf maximal 1,20 m höher liegen als die angrenzende öffentliche Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück. Gemessen wird von der Mitte der Straße senkrecht zum Gebäude.

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

Für alle eingemein Wohngebiete WA II und WA III sind für das urbane Gebiet MU wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Neben der offenen ist auch die geschlossene Bauweise zulässig.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO) definiert. Eine Überschreitung der Baugrenzen von Gebäudeteilen ist im Regelfall ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Überschreitung der Baugrenze darf bis max. 1,00 m über horizontale bis Hälfte der Gebäudelänge zulässig sein. Gebäudeteile erfolgen.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind lediglich nicht-überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen zulässig. Die nicht für diese Nutzungszwecke benötigten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind dauerhaft zu begrünen.

1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 Abs. 2 und 6 BauNVO).
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht von über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge unzulässig (§ 12 Abs. 3 BauNVO).
Oberirdische Stellplätze, wie Garagen und Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht-überdachte Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
Innerhalb des „Bereiche für Ein- und Ausfahrten" im WA I sowie innerhalb der Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße Zum Zufahrten und Zuwegungen unter der Straße Zum Zufahrten und Zuwegungen, sowie eine gemeinsame maximale Breite der Zufahrten und Zuwegungen von 8,00 m, innerhalb der 35,00 m breiten „Bereiche für Ein- und Ausfahrten" sowie innerhalb der Straßenbegrenzungslinie jeder Art sind von dieser Festsetzung ausgenommen auf den oberirdischen Grünflächen unzulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke / des Baugebietes selbst dienen, und seiner Art nicht widersprechen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind elektrische, Gas und Wasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO; *vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.4*).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

2.1 Örtliche Bauvorschriften

2.1.1 Dächform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und der Vermeidung von größerer Beeinflussung der Nachbarn werden die Dachformen, und der sich dadurch ergebenden Dachhöhen je nach Baufeld unterschiedlich festgesetzt.

Im **Baufeld WA I**:
Zulässige Dachformen:
Flachdächer — 7° - 20° Dachneigung
Walmdächer — 7° - 20° Dachneigung
Zeltdächer — 7° - 20° Dachneigung

Im **Baufeld WA II**:
Als Dachform sind zulässig:
Flachdächer
flach geneigte Pultdächer — 7° - 15° Dachneigung
Walmdächer — 7° - 20° Dachneigung
Satteldächer — 7° - 20° Dachneigung
Zeltdächer — 7° - 20° Dachneigung

Im **Baufeld WA III**:
Als Dachform sind zulässig:
Flachdächer
flach geneigte Pultdächer — 7° - 17° Dachneigung
Walmdächer — 7° - 20° Dachneigung
Satteldächer — 7° - 45° Dachneigung
Zeltdächer — 7° - 20° Dachneigung

Im **Baufeld MU**
Als Dachform sind zulässig:
Flachdächer
flach geneigte Pultdächer — 7° - 17° Dachneigung
Walmdächer — 7° - 20° Dachneigung
Satteldächer — 7° - 45° Dachneigung
Zeltdächer — 7° - 20° Dachneigung

Die Dacheindeckung ist in Dachsteinen und Blechdeckungen zulässig. Ebenfalls sind Flachdächer zulässig. Sichtbare Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Glänzende Materialien der Dachdeckungen aller Art sind unzulässig.

2.1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Fassaden im gesamten Bebauungsplangebiet sind als Putzfassaden und Klinkerfassaden mit nicht grellen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von Natursteinen, Glas oder Holz für untergeordnete Bauteile ist zulässig. Kunststoff-Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von 1,50 m bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante und nur in Form heimischer Zäune oder als geschnittene Hecke zulässig. Gartenmauern aus Beton- und Ornamentsteinen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin unzulässig. Einfriedungen dürfen erst in einem Abstand von mindestens 0,50 m zur Fahrbahnkante errichtet werden. Stützmauern dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist generell unzulässig.

2.4 Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.4.1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß Gutachten vom 04.12.2019, Fa. **Akib** sind die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum grösstenteils überschritten. *Je nach Lärmpegelbereich sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.*

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
LPB 2	55-60 dB
LBP 3	60-65 dB
LBP 4	65-70 dB

Im Plangebiet sind Lärmvorbelastungen durch Straßenverkehr auf der Hallesches Straße und dem Kyhraer Weg vorhanden, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 überschreiten.
Zum Schutz vor Lärmeinwirkung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Gebäuden zueinander, bzw. durch Anordnung von den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenbäuten, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, ist die Anordnung in Ausnahmefällen von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht auszuschließen, so sind diese Räume mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsmöglichkeiten auszustatten, sofern im Nachtzeitraum der Beurteilungspegel 45 dB(A) überschritten wird. Die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung ausgesetzt ist, sind den passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen, sind sind der Schallimmissionsprognose (Auftrags-Nr.: 192021-SIP vom 04.12.2019) der Sachverständigen- und Ingenieurgesellschaft mbH **akib** zu entnehmen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten als Lärmpegelbereich *IV* (innerhalb des WA II) und Lärmpegelbereich *III* (innerhalb des WA III) der Nachweis der gesamten Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Die Grenze des Lärmpegelbereiches *IV* ist in der Planzeichnung dargestellt.

2.4.2 Urbanes Gebiet (Verkehrslärm)

Im Urbanen Gebiet werden die Orientierungswerten Immissionswerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nicht überschritten.

2.4.3 Urbanes Gebiet (Gewerbelärm)

gemäß Gutachten Dr. Kiebs Nr. 5080717 Seite 9-15 mit Anlagen (Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen durch die Fa. Meu und der Fa. Kunze) mit der Ergänzung zum Urbanen Gebiet vom 14.03.2018 wird der Bereich der Gewerbetebreite als urbanes Gebiet festgelegt.
Somit gelten folgende Immissionsrichtwerte:
Tags: 63 dB(A)
Nachts: 45 dB(A)

Für die Einrichtung von Nichtwohngebäuden im Urbanen Gebiet ist mit Baueingabe ein Schallgutachten einzureichen, in dem die Verträglichkeit mit der vorhandenen und neuen Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab. Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe sowie abgeschirmt, dass Richtwerte eingehalten werden. Die festgelegten Baugrenzen möglich ist. Auf den an das Flurstück 17/4 abgrenzenden Grundstücken ist innerhalb der Ruhen Bauschutzzonen (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Erstfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln. Ebenfalls ist keine Wohnbebauung auf den Grundstücken Flurstück 18/4 im rot gekennzeichneten Bereich möglich.

Flügelfestsetzung zur Schallschutzwand (SW) Süd: Sollte auf dem Flurstück 18/4 die vorhandene abschirmende Bebauung zu den Baufeldern WA II und WA III zurückgebaut werden, so ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an deren Stelle eine Schallschutzwand zu errichten. Diese Schallschutzwand auf dem Flurstück 17/4 erhalten, so ist für eine möglichst flächendeckende Einhaltung im Umfeld des Flurstückes ein neues Immissionsschutzgutachten zu erstellen, worin nachzuweisen ist, dass eine Wohnbebauung im näheren Umfeld möglich ist.

2.5 Regenwasserversickerung

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Überläufe der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken zu führen, und zu versickern. Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltemulde für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser ist der Bemessungsniederschlag unter einer belebten Bodenschicht zu ermitteln. Dabei ist das Arbeitsblatt des Deutschen Bereich (Baugrundstudie Richter vom 27.10.2021) auch die Prognose der LMBV zu beachten. Der minimale Grundwasserflurabstand ist anhand dieser Daten festzulegen. Entsprechend dieses festgelegten Abstandes ist die Niederschlagswasserversickerung zu planen. Durch einen geringen Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung nicht möglich, Niederschlagswasserableitung ist ein Grundwasseranschluss zu planen. Der Grundwasserflurabstand zwischen 3,6 m und 4,3 m unter Geländeoberkante zu entnehmen. In dem Gutachten wird weiterhin darauf hingewiesen, dass ein minimaler Grundwasserflurabstand (zum MNGW) von 3,0 m vorliegt.

Forderungen:
1. Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und/oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Grundwasserflurabstand zum Grundwasser nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte, ist nicht bzw. nur in Ausnahmefällen (z.B. Gründächer) zulässig.
2. Die Versickerungen der Erlaubnisfreitatbestände an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
3. Die Ausführung von Mulden- und Rigolenanlagen ist anzustreben.
4. Die inklusionelle Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln / Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
5. Der Nachweis für die schadlose Überflutung der jeweiligen Grundstücke muss erbracht werden (Überflutungsnachweis).
6. Eine wie in den Ausführungen des B-Plans geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
7. Die Versickerung von Regenwasseranlagen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
8. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser bestehen die in wasserrechtlichen Belange der Altlastenerkundung.

2.6 Grünanlagen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Öffentliche und private Grünflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

3.1.1 Grünflächen werden als öffentliche (ÖG) und private Grünflächen (PG) gemäß Planzeichnung festgesetzt und sind als dauerhafte Grünflächen zu erhalten und von Ablagerungen aller Art freizuhalten.

3.1.2 Die privaten Grünflächen PG2 und PG3 im Wohngebiet WA 1 können einmalig in einer Breite von max. 4 m für die Anlage von Grundstücks-Zufahrten/Zugängen entfernt.
Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Festsetzung zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

3.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a, § 40bs. 1 BauGB)

3.2.1 Für alle festgesetzten Grünflächen sind die Grenzabstände gemäß Sächsischen Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

3.2.2a Die öffentlichen Grünflächen OG1, OG2, OG4 und die private Grünfläche PG1 bis PG3 sind mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung anzusäen. Die Grünflächen OG1, OG2 und OG3 ist mit einer strauchartigen Gebrauchsrasenmischung - Spielrasen (z.B. RSM 2.3) zu bepflanzen. Die Pflanz- und Saatarbeiten ist DIN 18917 zu beachten.

3.2.2b Für die festgesetzten Grünflächen sind folgende Pflanzgebote einzuhalten:
Bepflanzung OG1
Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus „Frans Fontaine"*) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m.
Beiderseits der Baumreihe ist eine Strauchpflanzung anzulegen.
Bepflanzung OG2
Auf der Pflanzfläche ist mittig eine Baumreihe aus Stadtlinde (*Tilia cordata „Greenspire"*) zu pflanzen; Pflanzabstand in der Reihe 12 m.
Bepflanzung OG3
Auf der Grünfläche sind 10 Bäume der Arten Baumhasel (*Corylus colurna*), Himalaya-Birke (*Betula utilis var. jacquemontii*), Wohlgefil (Malus tschonoskii), Kuchenbaum (*Cercidiphyllum japonicum*), Säulen-Zierkirsche (Prunus serrulata *Amanogawa'*), Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*) zu pflanzen. Zu Verkehrsgrün und Zufahrten und Zuwegungen unter der Straße Zum Zufahrten und Zuwegungen unter der Straße Zum Zufahrten und Zuwegungen ist ein Abstand einzuhalten. In Randbereichen sind spielplatzgeeignete Laubstrauchpar zu pflanzen. Im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen unter der Straße Zum Zufahrten und Zuwegungen ist ein Abstand von der Straßenbegrenzungslinie jeder Art sind von dieser Festsetzung ausgenommen auf den oberirdischen Grünflächen unzulässig.

3.2.3 Urbanes Gebiet (Gewerbelärm)

gemäß Gutachten Dr. Kiebs Nr. 5080717 Seite 9-15 mit Anlagen (Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen durch die Fa. Meu und der Fa. Kunze) mit der Ergänzung zum Urbanen Gebiet vom 14.03.2018 wird der Bereich der Gewerbetebreite als urbanes Gebiet festgelegt.
Somit gelten folgende Immissionsrichtwerte:
Tags: 63 dB(A)
Nachts: 45 dB(A)

Für die Einrichtung von Nichtwohngebäuden im Urbanen Gebiet ist mit Baueingabe ein Schallgutachten einzureichen, in dem die Verträglichkeit mit der vorhandenen und neuen Wohnbebauung nachgewiesen wird.

Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 18/4 schirmt sich gegenüber der neu geplanten Bebauung selber ab. Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 17/4 wird durch die Anordnung einer Schallschutzwand mit 2,50 m Höhe sowie abgeschirmt, dass Richtwerte eingehalten werden. Die festgelegten Baugrenzen möglich ist. Auf den an das Flurstück 17/4 abgrenzenden Grundstücken ist innerhalb der Ruhen Bauschutzzonen (63 dB Linie am Tag) keine Wohnbebauung zulässig. Beim Erstfall der Schallschutzwand sind die Baugrenzen für eine mögliche Wohnbebauung mittels Gutachten neu zu ermitteln. Ebenfalls ist keine Wohnbebauung auf den Grundstücken Flurstück 18/4 im rot gekennzeichneten Bereich möglich.

Flügelfestsetzung zur Schallschutzwand (SW) Süd: Sollte auf dem Flurstück 18/4 die vorhandene abschirmende Bebauung zu den Baufeldern WA II und WA III zurückgebaut werden, so ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an deren Stelle eine Schallschutzwand zu errichten. Diese Schallschutzwand auf dem Flurstück 17/4 erhalten, so ist für eine möglichst flächendeckende Einhaltung im Umfeld des Flurstückes ein neues Immissionsschutzgutachten zu erstellen, worin nachzuweisen ist, dass eine Wohnbebauung im näheren Umfeld möglich ist.

2.5 Regenwasserversickerung

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu verdunsten oder zu versickern. Überläufe der Versickerungsanlagen müssen auf dem eigenen Grundstück angeordnet werden. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen ist in das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken zu führen, und zu versickern. Der private Grünstreifen zwischen WA I und WA II wird als Regenrückhaltemulde für die angrenzenden Baugrundstücke ausgebildet.

Bei der Planung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser ist der Bemessungswasserstand unter einer belebten Bodenschicht zu ermitteln. Dabei ist das Arbeitsblatt des Deutschen Bereich (Baugrundstudie Richter vom 27.10.2021) auch die Prognose der LMBV zu beachten. Der minimale Grundwasserflurabstand ist anhand dieser Daten festzulegen. Entsprechend dieses festgelegten Abstandes ist die Niederschlagswasserversickerung zu planen. Durch einen geringen Grundwasserflurabstand ist eine Versickerung nicht möglich, Niederschlagswasserableitung ist ein Grundwasseranschluss zu planen. Der Grundwasserflurabstand zwischen 3,6 m und 4,3 m unter Geländeoberkante zu entnehmen. In dem Gutachten wird weiterhin darauf hingewiesen, dass ein minimaler Grundwasserflurabstand (zum MNGW) von 3,0 m vorliegt.

Forderungen:
1. Damit von den geplanten Versickerungsanlagen eine Schädigung und/oder Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser nicht verursacht wird, ist ein Grundwasserflurabstand zum Grundwasser nicht zulässig. Die Versickerung von Regenwasser über Schächte, ist nicht bzw. nur in Ausnahmefällen (z.B. Gründächer) zulässig.
2. Die Versickerungen der Erlaubnisfreitatbestände an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind zu beachten. Werden die Voraussetzungen nicht erfüllt, besteht Erlaubnispflicht.
3. Die Ausführung von Mulden- und Rigolenanlagen ist anzustreben.
4. Die inklusionelle Versickerungsfähigkeit ist mit geeigneten Mitteln / Verfahren für jede Versickerungsanlage nachzuweisen.
5. Der Nachweis für die schadlose Überflutung der jeweiligen Grundstücke muss erbracht werden (Überflutungsnachweis).
6. Eine wie in den Ausführungen des B-Plans geplante Regenwasserrückhaltung ist nach § 55 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz genehmigungspflichtig.
7. Die Versickerung von Regenwasseranlagen im Wohngebiet ist nach § 55 Abs. 5 Sächsisches Wassergesetz 1 Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
8. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser bestehen die in wasserrechtlichen Belange der Altlastenerkundung.

2.6 Grünanlagen, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Hinweise zur Erhaltung und Pflege der Grünflächen und Naturschutz

Pflanzarbeiten
Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen (Wurzelschnitt, Schutz der Wurzel vor Austrocknung,