Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1.Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO.
Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.2.Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

1.3.Gebäudehöhe
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
max. 9 m für Hauptgebäude, Firsthöhe gemessen ab OK der Erschließungsstraße Friedenstraße „Am alten Bahnhof".

1.1.Bauweise, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Offene Bauweise
Grenzabstände nach SächsBO sind einzuhalten.

1.2.Stellung der baulichen Anlagen, Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Es werden zwei mögliche Hauptfirstrichtungen zugelassen.
Winkelhäuser sind zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
Der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung muss 3 m betragen. Die Sichtfelder im Bereich der Grundstücksausfahrt sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.7 Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise sind Nebengebäude / Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v. § 61 Abs. 1,1.a der SächsBO sind, mit einer Grundfläche von bis zu 10 m².
Die Abstandsflächenregelungen § 6 der Sächsischen Bauordnung gelten uneingeschränkt. Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Grünflächen wird ausgeschlossen.

1.8 Einfriedung zur öffentlichen Fläche
Als Grundstücksabgrenzungen sind vorzugsweise Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen, mit einer Höhe von maximal 1,50 m. Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igeln, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

2. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1. Pflanzgebot und Pflanzbindungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen.
Bäume und Sträucher sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
An der östlichen Grundstücksgrenze sind die Grundstücke, laut Planeintrag, mit heimischen Gehölzen einzufrieden.
Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Der Erhalt von Gehölzen gilt auch für Gehölze, welche sich auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken befinden. Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen. Die zu fällenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Maßnahme **A 1 Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Entsprechend der Planzeichnung werden Standorte zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Die Flächengröße beträgt 700 m².
Die nicht bebauten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen entsprechend der Gehölzliste zu bepflanzen, mindestens als Grünflächen/Rasenflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Flächengröße beträgt ca. 400 m².
Um einen Ausgleich für den dauerhaften Entzug von Grünflächen durch Bebauung zu gewährleisten, wird je 100 m² zu versiegelnde Fläche die Pflanzung eines einheimischen stand-ortgerechten Baumes (siehe Gehölzliste), Stammumfang mind. 12-16 cm, festgesetzt.
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.2. Pflanzliste
Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Salweide, Bruchweide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Walnuss, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne, Holz-Birne, Eberesche, heimische Obstbäume
Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere, Besenginster
Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

2.3. Artenschutzmaßnahme
Für den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich sind westlich des Geltungsbereiches, auf den Flurstücken der Stadt Elstra 478/24 und 478/25 Gemarkung Rauschwitz, drei Lesesteinhaufen zu errichten, welche als Habitat für die Zauneidechse dienen sollen. Die drei Lesesteinhaufen als Ersatzhabitate sind zwecks Optimierung der Habitateigenschaften mit Totholz (Integration von schwachen und stärkeren Aststücken in den Lesesteinhaufen sowie Abdeckung eines Teils der Lesesteinhaufen mit dornigem Reißig als Schutz vor Prädatoren) anzureichern.
Zum Schutz der lokalen Zauneidechsenpopulation ist die Beseitigung der Bodenvegetation einschließlich der Rodung der Stubben im Bereich der potentiellen Eidechsenhabitate während der Aktivitätsphase aber zugleich außerhalb der Reproduktionszeit durchzuführen. Die Baufeldfreimachung ist somit Ende März bis spätestens Mitte April bzw. Ende August bis Mitte September möglich.
Nach § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Fertigstellung der grünordnerischen und die Artenschutzmaßnahmen der unteren Naturschutzbehörde zwecks Abnahme der schriftlich anzuzeigen.
Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen (Anfang Oktober bis Ende Februar). Die zu fällenden Gehölze sind, vor der Fällung, auf den Besatz durch Vögel, Fledermäuse und die Haselmaus zu kontrollieren, bei festgestelltem Besatz ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

3. Hinweise

3.1. Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde
Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u.ä. sind Kulturdenkmale nachş 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplanten Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.
Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

3.2. Energieversorgung
Großkronige Bäume müssen einen Mindestabstand von 2,50 m, kleinkronige Bäume von 1,00 m zu Kabeltrassen haben.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet. Außer Betrieb (a. B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO NETZ GmbH, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO NETZ GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Die Regelegetiefe beträgt 0,6 - 0,8 m. Die geforderte Überdeckung darf durch Geländeabtrag oder -aufschüttung nicht verändert werden. Überirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:
- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zur Achse außeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube, 1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank) 3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert)1,5 m zur Trassenachse

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit unserem Unternehmen notwendig. Beachten Sie bitte außerdem, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1,0 m nicht zu- lässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Die Mitbenutzung von Flächen mit Kabeln (vorzugsweise im Gehweg) ist zu gewährleisten.
Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen ist zu verzichten.
Wir möchten darauf hinweisen, dass am Standort Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, für die Warmwasserbereitung und für die Beheizung der Gebäude, z. B. Wärmepumpe, bereitgestellt werden.

3.3. Untere Wasserbehörde
Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.
Die Versickerung des Regenwassers hat möglichst in die belebte Bodenzone zu erfolgen.
Sollte eine Einleitung in die Vorflut erfolgen oder vorgesehen sein, so sind die erforderlichen wasserrechtlichen Gestattungen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Erlaubnis, Genehmigung Einleitbauwerk).

Schmutzwasser ist der zentralen öffentlichen Abwasserbehandlung zuzuführen. Gewerbliches Abwasser mit besonderer Schadstoffbelastung ist nach dem Stand der Technik vorzubehandeln. Sind in der Abwasserverordnung für das Abwasser Anforderung für den Ort des Anfalls bzw. vor der Vermischung mit anderem Abwasser festgelegt, so ist die Einleitung in die Kanalisation genehmigungspflichtig.

Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort schadlos versickert werden, was § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 5 WHG entspricht. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls, ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei. Fehlende Tatbestandsvoraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ersichtlich, sofern die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gegeben ist und der Untergrund frei von Altlasten ist. Dazu sind im Rahmen der weiteren Planung Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138 - „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu erfolgen.
Empfohlen wird die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung) und jeweils lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes.
Einleitungen in oberirdische Gewässer sollten nur bei nicht sickerfähigem Untergrund nach maximal möglicher Rückhaltung auf dem Grundstück des Anfalls und unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Einleitgewässers erfolgen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis/Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

3.4. Artenschutz/ Untere Naturschutzbehörde
Vor Baufeldfreimachung bzw. Baubeginn ist die Fläche auf seltene oder gefährdete Arten zu kontrollieren. Entsprechende, sich aus dem Artenschutz § 44 BNatSchG ergebende Maßnahmen sind umzusetzen.

3.5. Staatliches Vermessungsamt
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 (ÖbVI) gesichert werden.

3.6. Hinweise der Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
Ergeben sich bei den weiteren Planungen oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen den-noch Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder wird eine solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.
Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 eine umgehende Information an das Landratsamtes Bautzen, Abfallamt, zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.
Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Soweit Abfälle nicht verwertet werden können, sind sie dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 15 und 28 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu beseitigen.

3.7. Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Gegenwärtig liegen uns keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor.
Aber nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten können.

Zum vorliegenden Vorhaben bestehen derzeit keine Bedenken. Im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung bestehen jedoch Anforderungen zum Radonschutz, die beachtet werden sollen.

Anforderungen zum Radonschutz
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG [2] i.V.m. § 153 - 158 StrlSchV).

Erstmalig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m3 für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

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

Hinweise zum Radonschutz
Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen,
für die erwartet wird, 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 ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle: Telefon: (0371) 46124-221 / Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Allgemeine geologische und hydrogeologische Verhältnisse
Regionalgeologisch befindet sich das Planungsgebiet im Süden der Lausitzer Antiklinalzone. Unter dem Oberboden sind mehrere Meter mächtige bindige Deckschichten aus Löss/Lösslehm (einschließlich Lössderivaten, z.T. solifluidal umgelagert) vorhanden. Unmittelbar nördlich gelegene Bohrungen weisen Mächtigkeiten zwischen 5 m und 8 m aus. Unterhalb der Decklehme folgen Schmelzwassersande/-kiese und evtl. noch Geschiebemergel/-lehme der Elster-2-Kaltzeit.

Nördlich, östlich und südlich der Planfläche befinden sich die Auen der Schwarzen Elster und eines Quellzuflusses. In diesen Auenbereichen wurden die ursprünglich anstehenden Sedimente von den Auenablagerungen überprägt, so dass hier nun geringer tragfähige Auelehme und Auesande der kleinen Täler verbreitet sind.

Der tiefere Untergrund wird vom Grundgebirge aus Metagrauwacke (mit kalksilikatischen Einlagerungen, kontaktmetamorph) gebildet. Lokal sind Gänge von Mikrogabbro und Mikrodiorit (Lamprophyr) eingeschlossen. Das Grundgebirge ist in den oberen Zonen meist zu Verwitterungslehm/-schutt zersetzt. Die Mächtigkeit dieser Verwitterungs-/Zersatzschicht kann stark variieren und mehrere Meter betragen.

Der natürliche Untergrund ist durch die vorherige Nutzung als Bahnhofsgelände stark anthropogen überprägt worden (z.B. Bebauungen, heterogene Auffüllungen, Umlagerungen, Befestigungen, Verkehrswege), so dass oberflächennah inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten sind.

Oberflächennah werden die hydrogeologischen Verhältnisse von den wasserstauenden bis wasserhemmenden Lösslehmen geprägt, für die Schichtenwässer und Staunässe typisch sind. Insbesondere durch die umliegenden Auenbereiche sind Aufweichungen in den Lösslehmen anzunehmen.

Eine Grundwasserführung ist in den unterlagernden Schmelzwassersanden/-kiesen bzw. in den sandig-kiesigen Zersatzbildungen der Metagrauwacke (= Porengrundwasserleiter) zu erwarten. In der Metagrauwacke selbst zirkuliert Grundwasser als Kluftgrundwasser auf den hydraulisch wirksamen Trennflächen (offenen Klüften) des angewitterten bis frischen Festgesteins. Das Grundwasser unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen und verstärkt sich insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten.
Aufgrund der Nähe des Planungsbereiches zur Schwarzen Elster ist zumindest im Auenbereich und angrenzend flurnahes Grundwasser möglich.

Zur Tiefenlage des Grundwasserspiegels außerhalb von Auenbereichen liegen in [3] stand- ortkonkrete Angaben vor, die den Bereich nördlich der Planungsfläche betreffen. Der Grund- wasseranschnitt lag 2012 bei 5,6 m bzw. 4,8 m unter Geländeoberfläche. Der Ruhewasser- stand stellte sich bei ca. 3,2 m unter Geländeoberfläche ein. Für den Planungsbereich können aufgrund der stauenden Deckschicht aus Lösslehm gespannte Grundwasserverhältnisse (ggf. auch artesisch) vorliegen.

Baugrunduntersuchungen
Angesichts der Lage des Plangeltungsgebietes in einem anthropogen beeinflussten Areal mit unterschiedlich tragfähigem und setzungsempfindlichem Baugrund wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, evt. gespannte Bedingungen, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Nach ist im südöstlichen Bereich der Planungsfläche von einer Lage im grundwassergesättigten oder grundwasserbeeinflussten Bereich auszugehen, zumindest temporär bei Grundwasserhochständen oder Hochwasserereignissen. Daher sind an einbindenden Baukörpern und in Gründungsbereichen Grundwasseraufstauungen zu beachten sowie der Auftrieb von Fundamenten zu berücksichtigen.

Versickerung
Da die oberflächennahen hydrogeologischen Verhältnisse vorrangig von wasserstauenden/ wasserhemmenden Lösslehmen bestimmt werden, ist die Möglichkeit zur Niederschlagswasserversickerung aus unserer Sicht als ungünstig zu beurteilen. Zudem sind nördlich, östlich und südlich Auenbereiche mit flurnahen Grundwasserständen vorhanden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass sich im Plangeltungsbereich ein SALKA-Altstandort/Altablagerung befindet (Altlast-Kz.: 92200309).

Bei Eingriffen in den Baugrund/geologischen Untergrund ist auf derartigen Flächen eine Mobilisierung von Schadstoffen und Eintrag dieser über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser prinzipiell möglich und durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Niederschlagswasserversickerungen sind im Wirkbereich von Altlasten nicht zulässig. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens ein Eingriff in gesättigten Boden erfolgen, ist das Vorhandensein kontaminierter Grundwässer möglich.

Sofern außerhalb des Wirkbereiches von Altlasten Versickerungsanlagen vorgesehen wer- den, ist zu beachten, dass die tatsächliche Versickerungsfähigkeit/-möglichkeit des Untergrundes jeweils standortkonkret zu prüfen und nachzuweisen ist. Hinweise zu den Untergrundanforderungen und Planungsgrundsätzen für Regenwasserversickerungsanlagen sind im Arbeitsblatt DWA-A 138 ausgeführt.

Bezüglich einer Minimierung des Oberflächenabflusses durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Kfz-Stellplätze, Nebenflächen) ist zu beachten, dass Vernässungserscheinungen und Tragfähigkeitsverluste auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter zu vermeiden sind.

Verfügbare Geodaten
Im Umfeld des Planungsbereiches befinden sich einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen (geologische Punktinformationen [3]). Diese können lagemäßig unter der LfULG-Internetadresse www.geologie.sachsen .de (Link Geologie -7 Karten und GIS-Daten -7 interaktive Karte „Geologische Aufschlüsse in Sachsen") recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per E-Mail an bohrarchiv.lfulg@smul.sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung von Baugrunduntersuchungen zu nutzen.

Auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die unter der Internetadresse http://www.geologie.sachsen.de/karten-und-gis-daten-4148.html eingesehen werden können.

Übergabe von Ergebnisberichten
Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf das Sächsische Kreis- laufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht
Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

3.8. Trinkwasserversorgung / Abwasserentsorgung - EWAG Kamenz
Die Abwassererschließung des Bebauungsplangebietes ist möglich. Für die Abwassererschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Berücksichtigung der konkreten Anfallswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Abwasserentsorgung festgeschrieben werden. Soll Oberflächenwasser im Bebauungsplangebiet versickert werden, ist in einem entsprechenden Bodengrundgutachten die Sickerfähigkeit des Bodens nachzuweisen.

Für die Trinkwassererschließung des Bebauungsplangebietes ist unter Berücksichtigung der konkreten Anfallswerte für die einzelnen geplanten Einrichtungen zwischen dem Erschließungsträger und der ewag kamenz ein Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem die erforderlichen Leistungen zur Absicherung der Trinkwasserversorgung festgeschrieben werden.

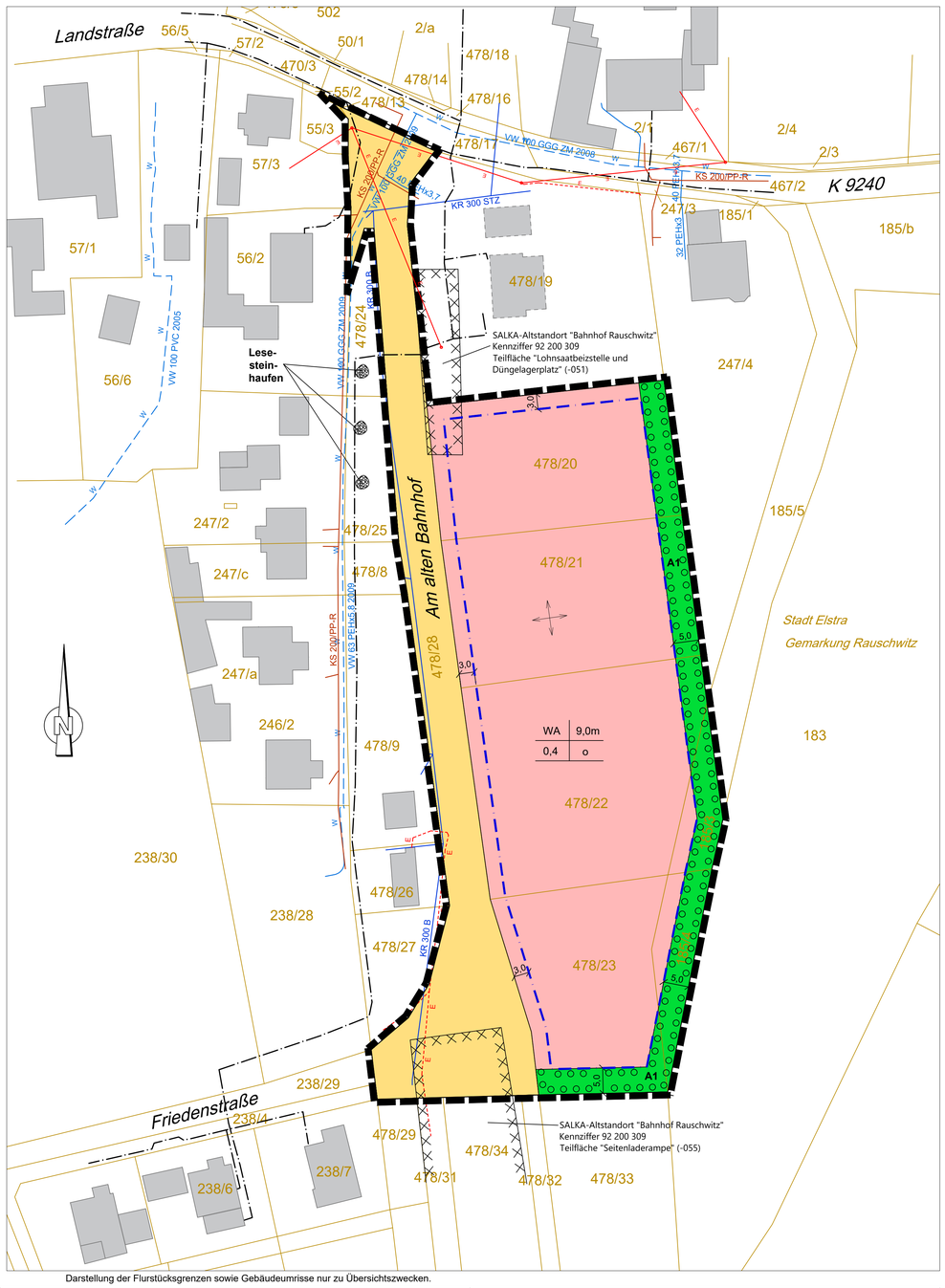
Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes „Am alten Bahnhof" mit Trinkwasser ist in der Friedenstraße ab der Kreuzung Landstraße bis Friedenstraße Höhe Hausnummer 6 eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 zu verlegen. Zur Löschwasserbereitstellung kann am Knoten Friedenstraße Höhe Hausnummer 6 ein Hydrant errichtet werden.

3.9. Hinweise Baugrundgutachten
Detaillierte Aussagen zu
- Untergrundverhältnissen/Grundwasserverhältnissen
- bodenmechanischen Kennwerten anstehender Böden
- Gründungsvarianten
- Erdbaumaßnahmen
- Schadstoffbelastungen und
- Versickerungsfähigkeiten

sind dem Gutachten zur Baugrund- und Bestandsuntersuchung vom 11.12.2019 zu entnehmen.

3.10. Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche „Lohnsaatstelle/Düngemittellager" (AKZ 92200309)
Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich eine Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche „Lohnsaatstelle/Düngemittellager" (AKZ 92200309).
Für diese Fläche liegt ein Gutachten zur Bodenuntersuchung vom 11.09.2020 vor. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bei der Bebauung und Nutzung der Fläche zwingend zu beachten.
Grundsätzlich ist, laut Gutachten, im Bereich von Flurstück 478/20, im Bereich der bekannten Altlastenverdachtsfläche, eine gefahrlose Nutzung als Wohngebiet ohne zusätzliche Maßnahmen möglich.

4. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung Sachsen
Raumordnungsgesetz (ROG)
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)
alle in der gültigen Fassung



Darstellung der Flurstücksgrenzen sowie Gebäudeumrisse nur zu Übersichtszwecken.

Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB)
WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
0,4 — Grundflächenzahl
9,0 m — FH 9,0 m über Straße
Hauptfirstrichtung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o — offene Bauweis
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)
Erschließungsstraße

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
A1 — Maßnahmenummer
Lesesteinhaufen

6. Flächen für Versorgungsanlagen
Trinkwasserleitung
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Telekomleitung
Strom - Freileitung
Strom - Erdkabel

7. sonstige Planzeichen
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
SALKA-Altstandort "Bahnhof Rauschwitz" Kennziffer 92 200 309
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. Hinweise
34/4 — bestehende Flurstücksummern
bestehende Flurstücksgrenzen
vorhandene Gebäude / vorhandene Gebäude nachrichtlich

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am alten Bahnhof" in Rauschwitz " wurde vom Stadtrat Elstra in der Sitzung am 07.10.2019 unter der Beschluss-Nr. 23-03/2019 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Elstra , ... ……. Bürgermeister Siegel

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB ist in der Zeit vom 18.11.2019 bis 03.01.2020 durchgeführt worden.

Elstra , ... ……. Bürgermeister Siegel

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2019 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

Elstra , ... ……. Bürgermeister Siegel

4. Der Stadtrat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elstra , ... ……. Bürgermeister Siegel

5. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Elstra , ... ……. Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und welche Art Umwelt bezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elstra , ... ……. Bürgermeister Siegel

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elstra,……. ..... Bürgermeister Siegel

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde am ..... vom Stadtrat beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

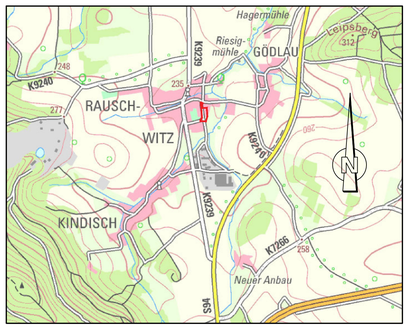
Elstra, ……. ..... Bürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Aktenzeichen ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Elstra, ……. ..... Bürgermeister Siegel

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Elstra, ……. ..... Bürgermeister Siegel



Planbearbeitung:
GLI-PLAN GmbH
Ingenieurbüro für Garten-, Landschafts- und Ingenieurbauplanung
Bautzener Strasse 34 - 01877 Bischofswerda
Tel.:03594-777 827 Fax 03594-745 764

	Datum	Zeichen
bearbeitet	10/2020	Gü
gezeichnet	10/2020	CAD/Leh
geprüft:	02.10.2020	Gü

Bebauungsplan
"Am alten Bahnhof" in Rauschwitz
Flst.-Nr. 478/28, 478/20, 478/21, 478/22, 478/23, 185/3, 185/4

Originalmaßstab 1 : 500

Stadt Elstra
Am Markt 1
01920 Elstra
Tel.: 035793/81-0
Fax: 035793/8125

m