STADT RADEBERG

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „ORTSTEIL LIEGAU-AUGUSTUSBAD“

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2716)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

1.1.1 Grundflächenzahl

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

In WA und WR wird für Baugrundstücke größer als 2.000 m² die Grundflächenzahl mit 0,2 festgesetzt.

Zusätzlich wird in WA und WR die Grundfläche je Hauptgebäude auf maximal 180 m² begrenzt.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt.

Gemeinbedarfsflächen

In den Gemeinbedarfsflächen wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

1.1.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. (Einschränkungen s. textliche Festsetzung 2.1.1.)

1.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 3 BauGB i.V. § 18 Abs. 1 BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m festgesetzt.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Flachdach oder Pultdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt.

Bestimmung der Höhenbezugspunkte

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße / Zufahrt) zuzüglich 0,3 m bestimmt.

Dies gilt auch für die bergseitige Straßenseite von Grundstücken in Hanglage.

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = Höhe der obersten Dachbegrenzungskante

Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

Ausnahmen vom unteren Höhenbezugspunkt

Bei talseitiger Straßenseite gilt als unterer Bezugspunkt der höchste Punkt (zzgl. 0,3 m) des unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Urgeländes.

Ausnahmen vom unteren Bezugspunkt können erteilt werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Höhenunterschied des natürlichen Geländes in Bezug auf die dazugehörige Erschließungsstraße (Bezugspunkt Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit Mittellinie Straße / Zufahrt) am geplanten Gebäudestandort in der Hausmitte des geplanten Hausgrundrisses 0,3 m überschreitet. Die natürliche Geländeoberkante ist dann vor Baubeginn zu vermessen und im Bauantrag nachzuweisen.

1.2 **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR sind Reihenhäuser unzulässig.

In WA und WR darf die maximale Gebäudelänge der Hauptgebäude entlang der öffentlichen Verkehrsfläche 60% der Grundstücksbreite nicht überschreiten und maximal 14 m betragen.

1.3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Gebäude sind in einem Abstand von mindestens 4,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen. Ausnahmen von dieser Festsetzung können im Einzelfall zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass das Gebäude auf dem Baugrundstück nicht anders eingeordnet werden kann.

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuordnen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mind. 0,3 m vor oder 0,3 m hinter der jeweiligen straßenseitigen Gebäudevorderkante einzuordnen.

1.4 **Größe der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet, WR – Reines Wohngebiet

In WA und WR hat die Mindestgröße der Baugrundstücke je Gebäude mit 1 Wohneinheit 600 m² zu betragen. Eine Wohneinheit mit bis 35 m² begehbarer Wohnungsgrundfläche zählt nicht als zweite Wohneinheit.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden für Grundstücke, die vor dem 20.10.2021 bereits kleiner als 600 m² parzelliert waren.

Bereits bebaute Grundstücke dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 600 m² je Gebäude mit 1 Wohneinheit.

In WA und WR hat die Mindestgröße der Baugrundstücke für mehr als 1 Wohneinheit 300 m² pro Wohneinheit zu betragen.

Bereits bebaute Grundstücke mit mehr als 1 Wohneinheit dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 300 m² x Anzahl vorhandene Wohneinheiten.

MU – Urbanes Gebiet, MDW – Dörfliches Wohngebiet

In MU und MDW hat die Mindestgröße der Baugrundstücke je Gebäude mit 1 Wohneinheit 700 m² zu betragen. Eine Wohneinheit mit bis 35 m² begehbarer Wohnungsgrundfläche zählt nicht als zweite Wohneinheit.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden für Grundstücke, die vor dem 20.10.2021 bereits kleiner als 700 m² parzelliert waren.

Bereits bebaute Grundstücke dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 700 m² je Gebäude mit 1 Wohneinheit.

In MU und MDW hat die Mindestgröße der Baugrundstücke für mehr als 1 Wohneinheit 300 m² pro Wohneinheit zu betragen.

Bereits bebaute Grundstücke mit mehr als 1 Wohneinheit dürfen nicht kleiner parzelliert werden als 300 m² x Anzahl vorhandene Wohneinheiten.

1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung der Stellplätze

Die Befestigung von Stellplatzflächen auf den Baugrundstücken ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Abdeckungen mit Stein, Kies, Splitt und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (Schottergärten oder -schüttungen) sind unzulässig.

1.6.2 Begrünung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Gebäudevorderkante und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu mindestens 60% gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.3 Anpflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Mindestens 1 Baum dieser Bepflanzungsvorschrift ist zwischen Gebäudevorderkante und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche zu pflanzen.

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen). Die Bäume sind in eine mindestens 5 m² große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume werden bei Erhalt dieser auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Dabei zählen große Bäume mit einem Stammumfang ab 1 m (gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden) doppelt.

1.6.4 Anpflanzung einer Baumreihe an der Langebrücker Straße

Entlang der Langebrücker Straße ist auf Teilen des Straßenflurstücks 260/10 im Abschnitt zwischen der Straße „Am Steinberg“ und der Rödertalstraße eine einseitige Baumreihe zu pflanzen.

Die Bäume sind in einem Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen. Der einzuhaltende Abstand zu den angrenzenden Wohngrundstücken beträgt mindestens 2 m.

Es ist eine einheitliche heimische, standortgerechte Baumart zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 18-20 cm, mit Ballen). Die Bäume sind in eine mindestens 5 m² große offene Bodenfläche zu pflanzen, die vor Befahren zu schützen ist. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die entlang der Langebrücker Straße auf den Straßenflurstücken 260/3 und 260/10 vorhandenen straßenbegleitenden Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Fehlende Alleebäume sind nachzupflanzen (Baumart: *Tilia cordata*, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 18-20 cm, mit Ballen).

1.8 Unzulässigkeit von baulichen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauflächen mit Nutzungsbeschränkungen sind die rechtmäßig errichteten Gebäude, baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.

Weitere Gebäude, bauliche Anlagen und Nutzungsänderungen sind erst nach erfolgter Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet zulässig.

1.9 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans haben alle Satzungen und Verordnungen der Stadt Radeberg, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften Festsetzungen treffen, in der jeweils gültigen Fassung, Gültigkeit.

Das betrifft z.B. folgende Satzungen und Verordnungen:

- Garagen- und Stellplatzsatzung
- Gehölzschutzsatzung
- Abwassersatzung
- Satzung über die Durchführung von Brandverhütungsschauen
- Polizeiverordnung
- Räum- und Streupflichtsatzung

Die Aufzählung ist nicht abschließend und kann sich jederzeit auch ändern.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

2.1.1 Dachgestaltung

Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss mit geneigtem Dach ($\geq 35^\circ$ Dachneigung) auszubilden. Ein Staffelgeschoss als drittes Vollgeschosß ist unzulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung

Straßenseitige Fassaden von über 11 m Gebäudelänge sind deutlich vertikal baulich zu untergliedern (z.B. durch Versprünge, untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente, etc.).

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

2.2.1 Grundstückseinfriedungen

Mauern und blickdichte Zäune sind bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind auf max. 0,30m zu beschränken.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis maximal 1,3 m Höhe zulässig. Blickdichte Ausführungen sind unzulässig. Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Für Einfriedungen / Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird als unterer Bezugspunkt die seitliche am Zaun angrenzende Oberkante der dazugehörigen Verkehrsfläche am grundstücksseitigen Rand der Verkehrsfläche bestimmt. Grenzt keine Verkehrsfläche im Abstand bis 0,2 m an, so wird als unterer Bezugspunkt die Höhe der angrenzenden Geländeoberkante bestimmt.

Mauern aus unverblendetem Beton sind zu öffentlichen Verkehrsflächen, Wald-, Feld- und Wanderwegen unzulässig.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für Amphibien und Kleinsäuger jederzeit gegeben ist.

Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind notwendige Stützmauern zur Geländesicherung.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur öffentlichen Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Tanks für Heizmaterialien

Im Vorgartenbereich (Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Gebäudevorderkante und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Tanks für Heizmaterialien (z.B. Gas, Öl, Pellets) gärtnerisch einzugrünen oder einzugraben, so dass die Oberkante des Tanks maximal 1,0 m über der angrenzenden Geländeoberkante liegt.

2.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes sind maximal bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Seifersdorfer Tal". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

3.2 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) "Rödertal oberhalb von Medingen". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

3.3 Überschwemmungsgebiet

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) der Großen Röder (U-5381012). Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich gelten die Verbote gemäß § 78 WHG.

3.4 Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Im Plangebiet sind folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden:

- Biotop-Nr. 3038-003 Naturnahes, ausdauerndes nährstoffarmes Kleingewässer (T.v. Flst. 280, 287)
- Biotop-Nr. 3038-013 Streuobstwiese (T.v. Flst. 248/2, 713)
- Biotop-Nr. 3038-014 Laubwälder trockenwarmer Standorte (T.v. Flst. 710/1)
- Biotop-Nr. 3038-015 offene Felsbildung (T.v. Flst. 245/5, 245/7)
- Biotop-Nr. 3038-016 Naturnahes, ausdauerndes nährstoffarmes Kleingewässer (T.v. Flst. 427/3, 727/1, 734)
- Biotop-Nr. 3038-017 Auwald (T.v. Flst. 427/3, 727/1, 734)
- Biotop-Nr. 3038-018 Halbtrocken- und Trockenrasen (T.v. Flst. 727/1)
- Biotop-Nr. 3038-027 Flachlandbach (T.v. Flst. 279, 280, 293)
- Biotop-Nr. 3038-028 Streuobstwiese (T.v. Flst. 35, 41, 43)
- Biotop-Nr. 3038-030 Magere Frischwiese (T.v. Flst. 701/1, 701/2)
- Biotop-Nr. 3055-034 Auwald (T.v. Flst. 427/3, 727/1)

Die Abgrenzungen werden nachrichtlich übernommen.
Der dauerhafte Schutz ist zu gewährleisten.

Außerdem sind in der Umgebung des Plangebietes folgende nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden:

- Biotop-Nr. 3038-008 höhlenreiche Altholzinsel (Flst. 240/7)
- Biotop-Nr. 3038-009 Naturnahes, ausdauerndes Kleingewässer (T.v. Flst. 240/7)

3.5 Wald nach SächsWaldG

Im Plangebiet sind Waldflächen nach SächsWaldG vorhanden.

Die Abgrenzungen werden nachrichtlich übernommen und als Fläche für Wald festgesetzt.
Der dauerhafte Schutz ist zu gewährleisten.

3.6 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind Kulturdenkmale nach SächsDSchG vorhanden.

Diese werden nachrichtlich gekennzeichnet.

Gemäß § 8 SächsDSchG sind Kulturdenkmale pfleglich zu behandeln und denkmalgerecht zu erhalten.

4 Hinweise

4.1 Heimische, standortgerechte Gehölze

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Kastanie
Alnus glutinosa	Schwar-Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Obstgehölze Hochstamm (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche)	

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Halbstämmige Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche)	

Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rosa canina	Wildrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.2 Fällzeitenregelung

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

4.3 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

Zum Forellenwald auf dem Flurstück 240/7 ist ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten.

Über eine Ausnahme zum Waldabstand nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde im Benehmen mit der Forstbehörde auf Antrag des Bauherrn.

4.4 Gewässerschutz

Das Ufer aller Gewässer einschließlich des Bewuchses ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG zu schützen. Als Ufer gilt die zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante liegende Landfläche.

An das Ufer schließt sich beidseits der Böschungsoberkante der Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG an (10 m außerhalb / 5 m innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Dieser ist gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) frei zu halten. Weiterhin unzulässig innerhalb des Gewässerrandstreifens sind das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (einschl. Dünge- und Pflanzenschutzmittel) sowie die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern bzw. die fortgeschwemmt werden können.

4.5 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden

Die archäologische Relevanz von Teilen des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem nahen Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (steinzeitliche Siedlungsspuren, mittelalterlicher Bergbau D-30550-11J, bronzzeitliches Gräberfeld D-30380-02J, mittelalterlicher Ortskern D-30380-01). Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

4.6 Denkmalschutz

Die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher oder garten- und landschaftsgestalterischer Anlagen in der Umgebung eines oberirdischen Kulturdenkmals bedarf der denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind (12 Abs. 2 SächsDSchG). Der Antrag ist, sofern das Vorhaben verfahrensfrei gemäß § 61 SächsBO ist, direkt bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

4.7 Baugrund

Für Neubauten sowie Umbauten/Umnutzungen und Erweiterungen von Gebäuden wird die Durchführung projektbezogener und standortkonkreter Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 angeraten.

4.8 Pflicht zur Anzeige schädlicher Bodenveränderungen

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

4.9 Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen

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

4.10 Radonschutz

Das Strahlenschutzgesetz und die Strahlenschutzverordnung regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten (sowie baulichen Veränderungen eines Gebäudes, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen), generell einen Radonschutz vorzusehen (oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen), um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Das Plangebiet befindet sich in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft zum überwiegenden Teil als auffällig charakterisiert ist. Daher empfiehlt das LfULG, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

4.11 Geothermie

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen. Im Plangebiet gibt es einen lokal dichten Bestand an Erdwärme-Sondenanlagen. Eine räumliche Verdichtung bedarf im Einzelfall einer simulationsgestützten Dimensionierung, um Gefährdungen von Grundwasserleitern sicher auszuschließen.

4.12 Wärmepumpen

Der von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen erzeugte Beurteilungspegel der Geräusche darf an benachbarten Gebäuden an schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) die folgenden Werte nicht überschreiten:

- a. in reinen Wohngebieten (WR): 29 dB(A)
- b. in allgemeinen Wohngebieten (WA): 34 dB(A)
- c. in urbanen Gebieten (MU): 39 dB(A)
- d. in dörflichen Wohngebieten (MDW): 39 dB(A)

Eine Abweichung kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm differenziert nach dem jeweiligen Baugebiet im Einwirkungsbereich der Anlage eingehalten werden können.

4.13 Photovoltaikanlagen

Durch die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) besteht die Möglichkeit, dass reflektiertes Sonnenlicht an benachbarten Gebäuden Blendwirkungen hervorruft. Durch installierte PV-Anlagen dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Blendwirkungen auftreten.

4.14 Versorgungsanlagen

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

Trinkwasserversorgungsanlagen

Bei Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zwischen Stammachse und Trinkwasserleitung (Rohraußenkante) einzuhalten. Ist die Einhaltung dieses Mindestabstandes ausnahmsweise nicht möglich, so sind Wurzelschutz-Systeme (Trennelemente) fachgerecht zu installieren.

4.15 Niederschlagswasserentsorgung

Im Ortsteil Liegau-Augustusbad sind keine Anlagen zur Regenwasserentsorgung für private Grundstückeigentümer vorhanden. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücksflächen zu belassen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei.

4.16 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

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