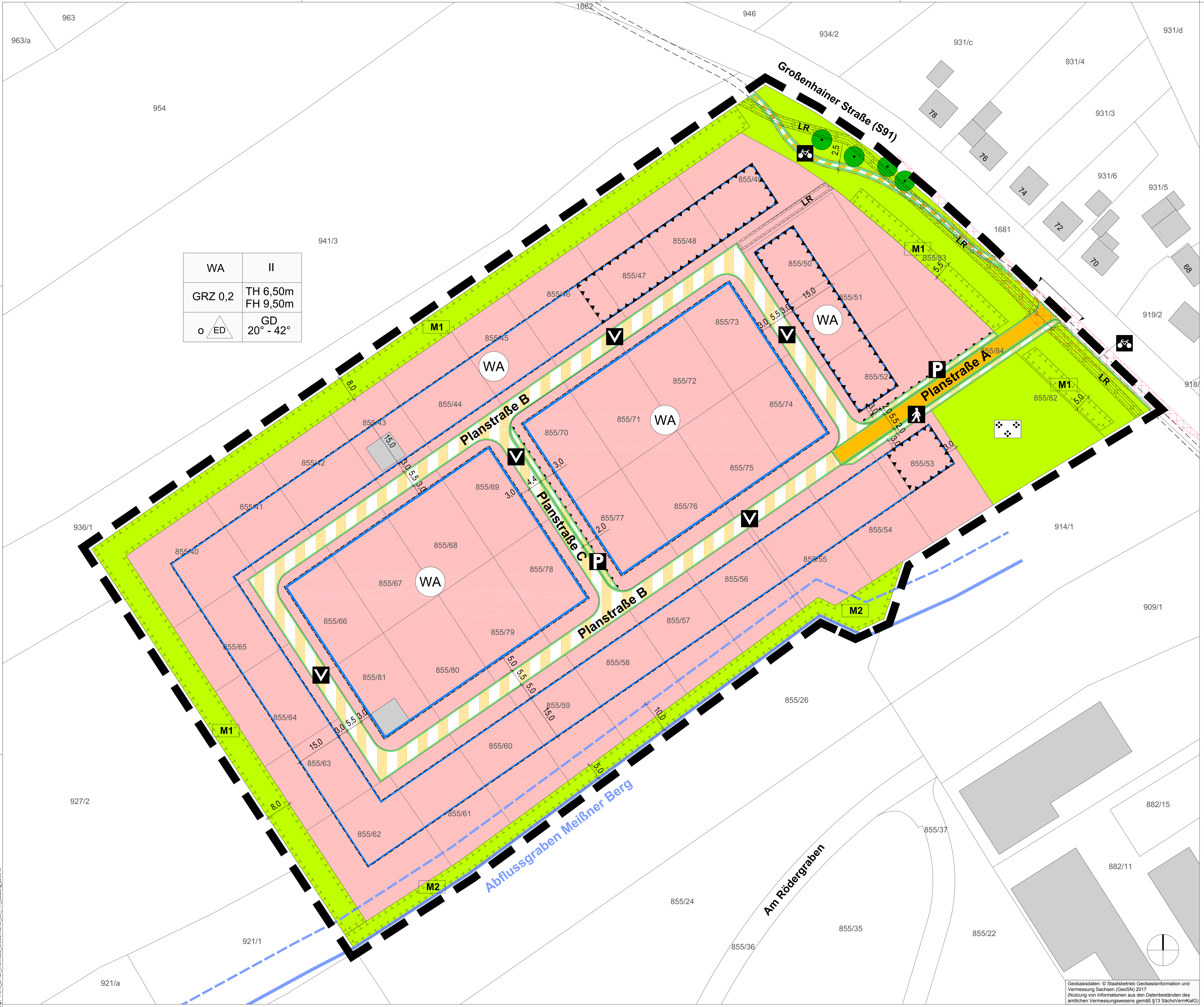


Geobasisdaten: © Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) 2017 (Nutzung von Informationen aus den Datenbeständen des amtlichen Vermessungswesens gemäß §13 SächsVermKatG)

TEIL A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ 0,2 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
TH 6,50 m – max. zulässige Traufhöhe
FH 9,50 m – max. zulässige Firsthöhe
II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
E,D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
V – Verkehrsberuhigter Bereich
P – Parkplätze
Fußweg
Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gashochdruckleitung, unterirdisch

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Grünanlage mit Spiel- und Sitzangeboten

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
M1 – Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme

8. Flächen für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

10. Sonstige Planzeichen

LR – mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 SächsBO)

GD – geneigte Dächer
20° - 42° – zulässige Dachneigung

III. HINWEISE

bestehende Flurstücksgrenze
855/27 – bestehende Flurstücksnummer
Gebäudebestand
Fließgewässer
geplante Trassenführung Radweg S 91 außerhalb Bebauungsplan-Geltungsbereich
4,0 – Vermaßung der Festsetzungen in m
Sichtdreiecke
10 m Gewässerrandstreifen (§ 24 Abs. 2 SächsWG)

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Maximal zulässige Gebäudehöhe
Bauweise	zulässige Dachform und -neigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist unzulässig.

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

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Unterer Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird die Straßenoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße (Schnittpunkt Mitte Zufahrt mit Mittellinie Straße) bestimmt.
Obere Bezugspunkte:
Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

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

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

1.3.1 Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

1.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Verkehrsfläche der Planstraße.

1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Wohnbaugrundstücken
Die Befestigung von Stellplätzen auf den Wohngrundstücken ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.5.2 Niederschlagswasserrückhaltung auf den Wohnbaugrundstücken
Das auf den Dachflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten (als Brauchwasser) oder gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abzugeben. Je angefangene 50 m² überbaute Fläche ist innerhalb des zugehörigen Baugrundstücks ein Speichervolumen von mindestens 1 m³ nachzuweisen. Ein Notüberlauf mit Anbindung an den öffentlichen Regenwasserkanal ist vorzusehen.

1.5.3 M1 - Anlage frei wachsende Hecke mit Saumstreifen zur Eingrünung des Vorhabens
Innerhalb der Maßnahmenfläche „M1" ist eine dichte strukturreiche frei wachsende Hecke zu entwickeln. Je 1,5 m² ist mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzauswahlliste 2 zu verwenden. Für die Bereiche, die die Abgrenzung zur benachbarten Landwirtschaftsfläche bzw. zur Wohnbaufläche darstellen, sind entlang der Hecke Saumstreifen anzulegen. Die Breite dieser beträgt zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche 2,5 m und zur angrenzenden Wohnbaufläche 0,5 m. Der Saumstreifen ist mit einer Kräuter-/Grasmischung aus mehrjährigen Arten unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut anzusäen.

An der Grenze zwischen den Maßnahmenflächen M1 und privaten Wohngrundstücken sind Einfriedungen zu errichten, um die Maßnahmenflächen vor unerwünschter Nutzung zu sichern. Zur Aufrechterhaltung der ununterbrochenen Durchgängigkeit für Kleintiere ist auf den Einsatz von Mauern und Sockeln zu verzichten und ein Abstand von mind. 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdboden einzuhalten.

Der Flächenumfang der Kompensationsmaßnahme beträgt ~~3.570 m²~~ 3.610 m². Davon werden dem Vorhaben ~~2.000 m²~~ 2.500 m² zugeordnet. Die darüber hinaus durchgeführten ~~1.570 m²~~ 1.110 m² der Kompensationsmaßnahme stehen für die Zuordnung als Ausgleich zu anderen Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

1.5.4 M2 - Entwicklung Gewässerrandstreifen
Innerhalb der Maßnahmenfläche "M2" ist ein gehölzreicher Gewässerrandstreifen zu entwickeln. Dazu sind Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher der Pflanzauswahlliste 3 vorzunehmen. Alle 30 m sind Gruppen aus 3 Erlen-Heistern zu pflanzen. Zwischen diesen Gruppen sind Steckhölzer aus Weiden mit 3 bis 5 Stk./lfd. Meter einzubringen .

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Flächen der Leitungsrechte sind mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind an den Fassaden die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit einem Fenster zur Belüftung auf der von der S 91 abgewandten Gebäudefront oder mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftungseinrichtung (mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß) auszustatten.

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

Anpflanzen von Bäumen auf den Wohngrundstücken
Auf jedem Wohngrundstück sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzauswahlliste 1 zu verwenden.

1.9 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Die Fällung dieser Bäume ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies für den Ausbau der Staatsstraße S 91 oder des straßenbegleitenden Radeweges erforderlich ist. Als Ersatz ist dann je gefälltem Baum 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum der Pflanzauswahlliste 1 zu pflanzen.

1.10 Mindestgröße der zu verwendenden Pflanzen (Pflanzqualitäten)
Heckenpflanzung (M1)
- Sträucher: 3 - 4 Triebe bzw. 2 x v., 60 - 100 cm Höhe

Einzelbaumpflanzung auf Wohngrundstücken / Baumersatzpflanzungen:
- Mittel- und großkronige Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 14 - 16 cm, mit Ballen
- Kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm
  jeweils mit fachgerechter Verankerung

1.11 Zeitlicher Ablauf der Maßnahmen
Die Pflanzmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen "M1" und "M2" sind spätestens in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

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
Zulässig sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer.
Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

2.1.2 Fassaden
Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.
Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

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

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

2.2.3 Grundstückseinfriedungen
Einfriedungen bis 1,20 m Höhe sind zulässig. Zu den öffentlichen Straßen haben Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m einzuhalten. Mauern und Sockel sind unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Hinweise zu Maßnahmenflächen

3.1.1 zu M1 - Anlage frei wachsende Hecke mit Saumstreifen zur Eingrünung des Vorhabens
Die Pflege des Saumstreifens hat extensiv mit einer späten ersten Mahd und maximal zwei Pflegegängen pro Jahr zu erfolgen. Das Mahdgut ist zu beräumen.

Alle 10 bis 15 Jahre ist die freiwachsende Hecke abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Aufwachsende Baumarten sind zu entfernen.

3.1.2 zu M2 - Entwicklung Gewässerrandstreifen
Die Weidenbüsche sind alle 10 bis 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

3.2 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Kleinkronige Baumarten

Crataegus laevigata	Weißdorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn

Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose

Pflanzenliste 3 - Heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten für den Gewässerrandstreifen

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

3.3 Niederschlagswasser
Notwendige wasserrechtliche Gestattungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Meißen zu beantragen:
- Die Benutzung eines Gewässers (Regenwassereinleitung) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG.
- Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

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

3.5 Straßenrecht Staatsstraße S 91
Folgende Vorgaben sind für die Erschließung des Gebietes an die S 91 zu beachten:

- Das Einvernehmen mit zuständiger Straßenverkehrsbehörde ist herzustellen.
- Die bauliche Ausgestaltung des Einmündungsbereiches hat entsprechend den Festsetzungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06) zu erfolgen. Die Breite des Einmündungsbereiches ist so zu bemessen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist bzw. beim Ein- und Ausfahren die Gegenfahrspur der S 91 nicht benutzt werden muss und die Fahrbahnkanten und Bankette der S 91 nicht beschädigt werden.
- Für den Einmündungsbereich ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen (Bemessung nach RASt 06 Punkt 6.3.9.3.). Dieses ist wie folgt zu bemessen und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 100 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten: Tiefe 3,00 m

Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt je 70,00 m
Das freizuhaltende Sichtdreieck ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entwässerung des Plangebietes darf nicht in Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
- In einer Entfernung bis zu 20 m (vom äußeren Rand der Fahrbahnbefestigung) besteht außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt Anbauverbot für Hochbauten jeder Art gemäß § 24 SächsStrG.

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

Gasanlagen
Die im Plangebiet vorhandene Gas-Hochdruckleitung DN 100 liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden. Keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gas-Hochdruckleitung. Baumpflanzungen halten einen Mindestabstand von 2,5 m ein.

3.7 Gewässerschutz
Das Plangebiet grenzt an den Abflussgraben Meißner Berg (Gewässer II. Ordnung). Der Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG (10 m außerhalb / 5 m innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist beidseits der Böschungsoberkante des Gewässers gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) frei zu halten.

3.8 Archäologie / Meldepflicht von Bodenfunden
Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (30660-D-06: bronzezeitliche Gräber, 3066D-F16: vorgeschichtliche Siedung). 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.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Bau- / Erschließungsträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

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

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

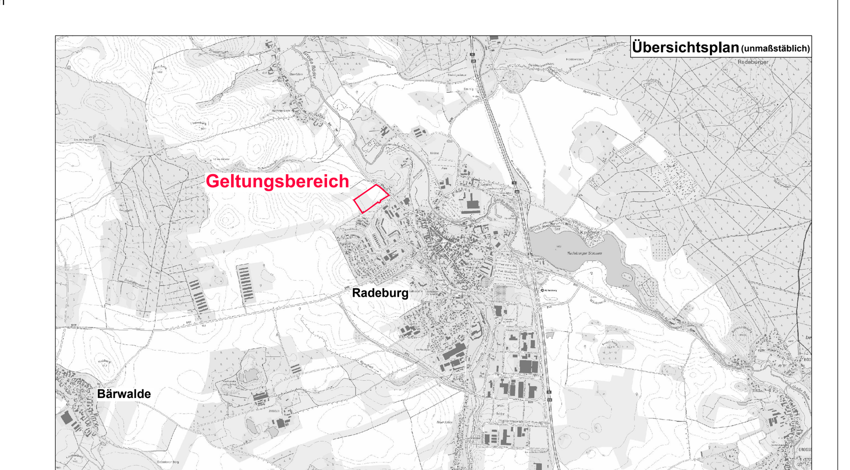
Die zusätzlich ermittelten Altlastverdachtsflächen sind zu erkunden (§ 13 SächsBO, § 3 Abs. 1 i. V. m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung/Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

3.10 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.

3.11 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht
Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Gemäß § 15 SächsKrWBodSchG sind die Behörden des Freistaates Sachsen, die Landkreise, Kreisfreien Städte und Gemeinden sowie sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts verpflichtet, Ergebnisse/ Ergebnisberichte, die im Rahmen von geologischen Erkundungen (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen u.ä.) entstanden sind, der zuständigen Behörde anzuzeigen und Unterlagen vorzulegen.

3.12 Vorsorgender Radonschutz
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. 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.

3.13 Benachbarte landwirtschaftliche Nutzung
Aufgrund der unmittelbaren Nähe von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zeitweilig mit Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.



Projekt:
1. Änderung Bebauungsplan "Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg"

Planbezeichnung: **Rechtsplan** – Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen, Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsträger:
Stadt Radeburg
Heinrich-Zille-Str. 6
01471 Radeburg

geprüft:
Datum:
Unterschrift, Stempel

Planung:
Planungsbüro Schubert
GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg
Tel. 03528 41960
info@pb-schubert.de

geprüft: 19.06.2023
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH: SATZUNG in der Fassung vom 19.06.2023

gez.:	Blattgröße:	Plandatum:	DIN:
AW / JP	B/H = 1350 / 780 (1.05 m²)		
Projektnr.:	Maßstab:	FB / LPH / Plannr.:	Index:
F17076	1:500	F 3 L01	-

Datei: F17076_BPlan_Wohnbeb_Großenhainer_Str_1-Ä_Satzung_230619
Dateipfad: M:\Radeburg\F17076_B-Plan_Wohnen_Am_Roedergraben\09_Zeichnungen\5. 1. Aenderung