

Landkreis: Nordsachsen
Gemeinde: Große Kreisstadt Torgau
Gemarkung: Torgau

Teil B Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 25/2011 „Röhrweg“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Stadtgebiet Torgau, Gemarkung Torgau, Flur 32, folgende Grundstücke:

Baugrundstücke: 45/42, Teilflächen von 45/43, 47/14
Verkehrsflächen: Teilflächen von 45/7, 45/26, 45/41 und 47/17

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (ReROG) vom 22.12.2008, (BGBl. 2008 I S. 2986), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554); in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830, in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003), vom 16.12.2003 (Sächs.GVBl. 19/2003)
- Gesetz zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28.05.2004, Art. 1 Sächsische Bauordnung (GVBl. S. 200), in der derzeit gültigen Fassung
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2003 (Sächs.GVBl. S. 55), in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsische Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2007 (GVBl. S. 321), in der derzeit gültigen Fassung
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999, rechtsbereinigt mit Stand vom 01.01.2011
- Straßenverkehrs-Ordnung vom 16.11.1970 (BGBl. I S. 1565), in der derzeit gültigen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Entsprechend § 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: **Allgemeines Wohngebiet [WA]**

Die ausgewiesenen Bauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen.

Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen zur Wohnnutzung mit einer Fläche kleiner 10 m² sowie Pools sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Photovoltaikanlagen sind nur in direkter baulicher Verbindung mit einem Baukörper, d.h. auf dem Dach oder an der Fassade, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen sowie zur Ableitung von Abwasser erforderlich sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl:

- Die zulässige Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO) beträgt 0,4.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 (4), Satz 2 BauNVO allgemein nicht zulässig ist. Bei Herstellung von Wegen und Zufahrten in versickerungsfähiger Ausführung darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden.

- maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO) (siehe Plan)

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in Metern nach anbaufähiger Straßenhöhe festgesetzt. Die anbaufähige Straßenhöhe definiert sich nach der mittleren Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

- Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird nach anbaufähiger Straßenhöhe auf max. 0,8 m festgesetzt.

1.2 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:

- WA 1: (o) offene Bauweise
- WA 2: (a) abweichende Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und Einzelhäuser mit einer maximalen Baukörperlänge von 20 m.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist für Stellplätze der Einfahrtsbereich.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB; § 12 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Bedarf wird wie folgt festgesetzt: bei Gebäuden mit

- einer WE: 2 Stellplätze
- 2 WE: 1,5 Stellplätze pro WE
- mehr als 2 WE: 1,25 Stellplätze pro WE

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche

Die als Öffentliche Grünanlage ÖG1 gekennzeichnete Fläche ist als gestaltete Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Freiraum soll als öffentlicher Aufenthaltsraum ausgestattet werden. Die mit ÖG2 gekennzeichnete Öffentliche Grünfläche wird als straßen- bzw. wegbegleitender Grünstreifen mit Sträuchern, die den Erhalt der unterirdischen Versorgungsleitungen und zugehörigen Arbeitsbereich berücksichtigt, angelegt.

1.5.2 Private Grünflächen

Nebenanlagen sind in diesen Bereichen unzulässig.

Entsprechend Sächsischem Nachbarrecht sind bei der Pflanzung Abstände zu nachbarlichen Grenzen einzuhalten.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die DIN-Vorschrift 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten. Der Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume ist vor Verdichtung sowie der Stamm und der unteren Kronenäste vor Beschädigung durch Einzäunen der gesamten Kronentraufe mit Bauzaun während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschüttung von Boden über das bisherige Niveau ist nicht zulässig. Die Maßnahmen hat der Flächeneigentümer sicherzustellen und sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

Die zu fällenden Bäume sind zum Schutz von Niststätten frei lebender Tierarten nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und bis Ende Februar zu fällen.

Die zur Fällung gekennzeichneten Bäume dürfen bei Bedarf gefällt werden. Der Ersatz wird in der Öffentlichen Grünanlage ÖG1 geschaffen. Für die übrigen Gehölze bleibt die Gültigkeit der Gehölzschutzsatzung unberührt.

1.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den öffentlichen Flächen sind insgesamt mindestens 20 hochstämmige Bäume der Sorte Platanus acerifolia (Platane) und der Qualität: Hochstamm, 3 mal verschult, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 18-20 cm oder besser zu pflanzen.

Für die Wohngrundstücke wird eine Pflanzbindung von einem Laubbaum pro Grundstück festgesetzt.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen der StVO und RAS herzurichten. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung zur Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie an die Leitungsführung der Hauptversorgungsleitungen geringfügig geändert werden. Im inneren Bereich des WA entstehen verkehrsberuhigte Bereiche als Mischverkehrsflächen (vgl. Straßenprofile).

Pro Baugrundstück können bei einer Straßenfront bis 25 m Breite eine Zufahrt, darüber hinaus maximal zwei Zufahrten mit einer Breite von höchstens je 4 m in Anspruch genommen werden.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet ist für Wohn- und Schlafräume der Einbau von Fenstern mit Lärmschutzklasse 2 (Standard) festgesetzt. Bei Anordnung von Wohn- und Schlafräumen in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB (A) wird der Einbau von Fenstern mit Lärmschutzklasse 3 (gem. VDI 2719) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Der Bereich mit Überschreitung der Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB (A) wird im Planteil dargestellt.
- Für die Prüfung im Einzelfall ist die Geräuschprognose torgau rw-g 3 des Büros Lücking&Härtel GmbH vom 06.09.2012 heranzuziehen.

1.10 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Das anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser ist vor Ort über geeignete bauliche Maßnahmen direkt zu versickern. Zulässig ist eine Schacht- oder Rigolenversickerung.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entweder parallel oder im rechten Winkel zur angrenzenden Straße auszurichten.

Für die Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind folgende Materialien zulässig:

- gebrannte Tonziegel und Betondachsteine in der Farbgebung rot bis braun bzw. anthrazit-grau
- Naturschiefer bzw. schieferähnliche Materialien in schwarz bis anthrazit
- Dacheindeckung mit Titanzink
- Dachaufbauten aus Glas.

2.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Die Ausführung der Außenwände von Gebäuden aus massiven Blockholz, Rundstämmen (Blockbauweise) ist nicht zulässig. Die Gestaltung von Außenwänden mit einer fluoreszierenden oder grell leuchtenden Farbgebung ist nicht zulässig.

2.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (§ 89 Abs.1 Nr.4 SächsBO i.V.m. § 9 Abs.1 SächsBO)

Die unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind als Grünflächen mit Bäumen, Sträuchern, und als Rasen- und Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Der Anteil von Nadel- zu Laubgehölzen soll auf dem jeweiligen Grundstück 10 % nicht überschreiten.

2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1. Nr. 4 SächsBO)

Wegbegleitende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,30 m, aus den Materialien Metall, Holz oder als Heckengehölz zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 10 SächsBO)

Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, mit einer Ansichtsfläche von 0,50 m² zulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtreklame sowie zeitweise oder sich ständig bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Baugrund

Das Gelände war mit einem Schulkomplex bebaut. Der Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen ist erfolgt. Trotzdem können Hohlräume bzw. Baustoffreste im Boden vorkommen. Aufgrund der Grundstücksvornutzung wird für die geplanten Baumaßnahmen prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gem. DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Hinweise zu natürlicher Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Prof.-Dr.-Rajewsky-Str. 4

08301 Bad Schlema

Telefon/Fax: (03772) 2 42 14

Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de

3.2 Leitungstrassen, Schutzabstände, Schachtscheine

Wer Erdarbeiten durchführt ist verpflichtet, sich bei den Versorgungsträgern über den örtlichen Leitungsbestand in Kenntnis zu setzen. Die Leitungstrassen sind bei den Bauarbeiten zu beachten.

Die Mischwasserkanäle im Schulweg, im nördlichen Bereich der Straße des Friedens und im Grünstreifen ÖG2 entlang des Röhrwegs liegen verhältnismäßig flach, so dass tiefliegende Kellerentwässerungen nicht gewährleistet werden können. Sollten Kellerentwässerungen angeschlossen werden, sind diese durch entsprechende Rückstauorgane zu sichern.

Im Bereich des Röhrwegs ist mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.

3.3 Bodenschutz und Abfälle

Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren. Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:

- Gemäß Sächsischem Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vom 31.05.1999 sollte sich der Bauherr zu einer sinnvollen Verwertung innerhalb des Plangebietes veranlasst sehen.
- Gemäß SächsABG sind nicht verwertbare Massen einer stofflichen Verwertung zuzuführen.
- Eine Ablagerung unkontaminierter Massen zur Beseitigung ist nicht genehmigungsfähig.
- Gemäß dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes ist der Boden nicht als Abfall zu lagern.
- Gemäß dem § 202 BauGB ist die Erhaltung des Mutterbodens in einem nutzbaren Zustand und dessen Schutz vor Vernichtung festzuschreiben.
- Gemäß dem § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf Boden einwirkt, so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Gemäß dem § 1a BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) müssen auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß beschränkt bleiben (§ 7 Abs. 1 SächsABG).
- Durch den Abbruch von Gebäuden sind die Abbruchmassen, deren Beprobung die Ermittlung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse sowie der Nachweis der Entsorgung (besonders bei überwachtungsbedürftigen Abfällen) plausibel und nachvollziehbar darzustellen.
- Das zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung vorgesehene Material, muss den Prüf- und Vorsorgewerten der BBodSchV, Anlage 2 hinsichtlich der beabsichtigten Nachnutzung entsprechen und hat kontaminationsfrei zu sein. Die DIN 19731 (Ausgabe 5/98) – Verwertung von Bodenmaterial – ist einzuhalten.

- Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998) z.B. Altlasten relevante Sachverhalte, wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.
- Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 SächsABG (Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz i.d.F vom 01.07.1999) sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Hinweise zu Abfällen:

- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle (Bodenaushub usw.) sind in erster Linie nach § 4 Abs. 1 Satz 2 a des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) vom 27. September 1994 in der derzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu verwerten. Bei der Verwertung ist zu beachten, dass das Material kontaminationsfrei (schadstofffrei) ist.
- Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG).
- Kontaminierte (schadstoffhaltige) Abfälle und Materialien sind getrennt von den anderen Abfällen, die nicht verwertet werden, dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit ordnungsgemäß und nachweislich nach den Vorschriften des KrW-/AbfG auf den dafür vorgesehenen Anlagen zu beseitigen.
- Die zu beseitigenden Abfälle sind von dem Anfallort auf dem direkten Wege einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Hinweise für eine sinnvolle Verwendung des anfallenden Bodenaushubes:

- Übergabe an eine Landschaftsbaumaßnahme oder an die Erdstoffdeponie der Stadt
- Nach erfolgter Leitungsverlegung und Verfüllung der Gräben ist der Mutterboden sorgfältig im Bereich des Arbeitsstreifens aufzutragen
- Baustelleneinrichtungen sowie zeitweise Lagerung von Trassenbauteilen sollte nach Möglichkeit auf versiegeltem Boden erfolgen

Wird eine Baustelleneinrichtung auf unversiegeltem Boden erforderlich, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Ordnungsgemäße Abtragung und Zwischenlagerung des Bodens
- Notwendige Platzbefestigung nur mit wassergebundenen Decken bei Einbau einer Sauberschicht oder Vlieslage als Basisfläche
- Nach Rückbau des Bau- und Montageplatzes ist die ursprüngliche Schichtung des Bodens weitgehend zu rekonstruieren.
- Freihaltung der nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen mit Boden in überwiegend natürlicher Lagerung innerhalb des Plangebietes vom Baubetrieb für die weitgehende Erhaltung der Bodenfunktion und zum Schutz dieses Bodens vor Kontamination oder sonstiger Devastierung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die DIN-Vorschriften
 - 18300 „Erdarbeiten“
 - 18915 „Bodenarbeiten“
 - 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
 sind zu beachten.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und nachweislich einer Sanierung oder ggf. ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Durchmischen von Böden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Maß zu beschränken (SächsABG) und nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

3.4 Schutz des Grundwasser

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

3.5 Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist im Regionalplan Westsachsen als Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ausgewiesen. Gemäß G 4.3.4.3 sind bei Planungen in Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz das bestehende Überschwemmungsrisiko einschließlich der Gefahren des Versagens bestehender Schutzeinrichtungen zu berücksichtigen. In Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sind bei neuer Bebauung geeignete bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorzusehen (Regionalplan, G 4.3.4.4).

3.6 Immissionsschutz

Die nach DIN 18005, Beiblatt 1 gültigen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) [Verkehrslärm, allgemeines Wohngebiet: tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)] werden nicht überall im Plangebiet eingehalten. Überschreitungen der zulässigen SOW für Verkehrslärm sind im nördlichen Bereich (nur tags) sowie im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV (tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) werden im Gebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ruheräumen zum inneren Bereich des Baugebietes empfohlen.