

BEBAUUNGSPLAN

DER STADT BAD DÜBEN

„Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße“

**Stand: 21.07.2017
Satzungsexemplar**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße“ der Stadt Bad Dübén

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

INHALT

1. Anlass der Planung

2. Allgemeines –
 - 2.1 Örtliche Situation
 - 2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte
 - 2.3 Baugrund
 - 2.4 Natürliche Radioaktivität
 - 2.5 Kampfmittel
 - 2.6 Sonstiges

3. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

4. Planungsgrundlagen
 - 4.1 Raumordnung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 vorhandene Bebauungspläne

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

6. Verfahren

7. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - 7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - 7.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - 7.8 Örtliche Bauvorschriften

8. Umweltprüfung - Umweltbericht
9. Immissionsschutz
10. Bodenschutz/Abfallrecht
11. Verkehrserschließung
12. Technische Ver- und Entsorgung
13. Flächenangaben
14. Rechtsgrundlagen
15. Anlagen

1. Anlass der Planung

In Bad Dübén ist die Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken gestiegen. An der Durchwehnaer Straße befindet sich östlich des Bebauungsgebietes „Südliche Hüfnermark“ eine Siedlungslücke zu einem im Außenbereich liegenden einzelnen Wohngrundstück. Mit der Ausweisung dieser neuen Wohnbauflächen sollen städtebaulich die Lücken geschlossen und auch den nahezu erschöpften Reserven von Flächen für den individuellen Wohnungsbau der Stadt Bad Dübén entgegengewirkt werden.

Als städtebauliches Ziel sollen Wohnbauflächen für ortsansässige Bürger von Bad Dübén und teilweise aus der Umgebung bereitgestellt werden.

2. Allgemeines

2.1 Örtliche Situation

Die Stadt Bad Dübén ist eine Kleinstadt im Freistaat Sachsen und gehört zum Landkreis Nordsachsen. Im Regionalplan Westsachsen ist sie als Grundzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und wird noch vertiefend als überregional bedeutsamer Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr und medizinische Versorgung“ benannt, der entsprechend entwickelt werden soll. Ein Grundzentrum soll nach dem Regionalplan Westsachsen als übergemeindliches oder lokales Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum gesichert und gestärkt werden. Als zentraler Ort sollen Standortvoraussetzungen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Stadt Bad Dübén hat derzeit 8.055 Einwohner (Quelle: Statistik der Stadt Bad Dübén, Stand 31.12.2016).

Zum Mittelzentrum Delitzsch beträgt die Entfernung ca. 15 km in südwestlicher Richtung. Das Mittelzentrum Eilenburg liegt ca. 15 km südlich, die Kreisstadt Torgau ca. 25 km südöstlich und das Oberzentrum Leipzig ca. 25 km südwestlich entfernt. Unmittelbar nördlich hinter Bad Dübén beginnt das Land Sachsen-Anhalt, südwestlich wird sie von dem Fluss Mulde tangiert.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand. Die Planfläche wird derzeit als Gartenland genutzt und ist mit einer Laube und einer Garage bebaut. Einige Großbäume sind im Gebiet vorhanden.

Umgeben ist das Plangebiet im Norden von der Durchwehnaer Straße und im Süden vom Waldhofweg, an welche die geplante Erschließungsstraße jeweils angebunden werden soll. Im Westen grenzen die Wohngrundstücke aus dem Gebiet „Südliche Hüfnermark“ an. Östlich des geplanten Gebietes befindet sich ein Außenbereichswohngrundstück mit entsprechender Gartennutzung. Südöstlich verläuft die Eisenbahnstrecke 6831 Eilenburg – Pretzsch.

Die nächste Bus - Haltestelle befindet sich in der Schmiedeberger Straße und ist in ca. 1km zu erreichen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutz:

Das Plangebiet befindet sich nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen (UNB) außerhalb von Schutzgebieten und Schutzobjekten in Anwendung der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend § 32 BNatSchG, entsprechend den Zielstellungen im europäischen Netz Natura 2000 nach der Richtlinie 92/ 43/ EWG sowie Belange nach der EG- Vogelschutzrichtlinie 79/ 409/ EWG werden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Forderungen zu Erhaltungszielen und zur Gebietskulisse im Sinne FFH- relevanter Aspekte für die Umweltprüfung sind nicht betroffen. Auch werden durch die UNB keine weiteren Forderungen zur Betrachtung von Fauna, Flora, Biodiversität sowie des Landschaftsbildes für die Umweltprüfung (Umweltbericht) erhoben.

Denkmalschutz:

Nach Angaben der Denkmalschutzbehörden werden bau- und bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Vorhabenareal bisher nicht bekannte archäologische Funde (Bodendenkmale) befinden, die Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG darstellen, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen und unter Punkt 3 –Nachrichtliche Übernahme- in der Planzeichnung ein entsprechender Vermerk aufgenommen.

Wasserschutzgebiete - Gewässer:

Das Plangebiet liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen der Wasserfassung für das Wasserwerk Bad Dübén.

Gewässer im Sinne des Sächsischen Wassergesetzes (SächWG) sind nicht betroffen. Die Planfläche befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete nach § 72 SächSWG.

2.3 Baugrund

Nach Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind unter einer wechselnd mächtigen und in der Regel heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung in Auswertung der Geologischen Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen (Blatt 2466 Eilenburg) und des Geodatenarchivs eiszeitliche Ablagerungen zu erwarten. Hierbei sind etwa 15m mächtige saalekaltzeitliche Geschiebelehme/Geschiebemergel und Sande/Kiese anzuführen, welche von mehreren Zehnermeter mächtigen tertiären Lockergesteinen (Wechsellagerungen von Tonen/Schluffen, Sanden/Kiesen und Braunkohlen) unterlagert werden. Den Festgesteinsuntergrund bauen i.W. klastische Gesteine des Buntsandsteins (Trias) auf.

Die rolligen Lockergesteine des Quartärs/Tertiärs stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge von niederschlagsreichen Zeiten zu erwarten. Standortkonkrete Angaben liegen dem LfULG nicht vor.

Zur näheren Quantifizierung werden der geplanten Bauaufgabe angepasste standortkonkrete Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020/DIN EN1997-2 empfohlen.

Wenn Bohrungen für eine geologische Untersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

In Auswertung des Geodatenarchivs liegen aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes vereinzelt Schichtenverzeichnisse von Bodenaufschlüssen vor, welche unter dem Link (Geologische Aufschlüsse in Sachsen) <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/16833.htm> recherchiert werden können.

Weitere Geodaten, wie z.B. geologische Karten (www.geologie.sachsen.de, <http://www.sachsenatlas.de/Karte>) oder die hydrologische Übersichtskarte HÜK 200 mit spezifischen Angaben u.a. zum Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (<http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/geologie/26715.htm>) stehen unter den angegebenen Internetverbindungen zur Verfügung.

2.4 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des LfULG nach bisherigem Kenntnisstand in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Richtlinie der EU nennt als maximalen Referenzwert 300Bq/m^3 , oberhalb dieser Grenze werden Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen 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. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden sollte die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermittelt und ggf. sind Radonschutzmaßnahmen vorzusehen.

Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden. Auch dieser Sachverhalt ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4.2 –Hinweise– als entsprechender Vermerk in die Planzeichnung aufgenommen.

2.5 Kampfmittel

Nach Angabe des Ordnungsamtes der Stadt Bad Dübén ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen für das Plangebiet keine Belastung durch Kampfmittel bekannt. Da aber nicht auszuschließen ist, dass bei der Bauausführung doch Kampfmittel gefunden werden, wurde für die bestehende Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 ein entsprechender Hinweis mit Verhaltensregeln in die Planzeichnung unter Punkt 4.4 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.6 Sonstiges

Nach Stellungnahme des LfULG sind die Belange der Anlagensicherheit/Störfallvorsorge, der Vorsorge vor Fluglärm und des Fischartenschutzes einschließlich Fisch- und Teichwirtschaft vom Plangebiet nicht berührt.

3. Erfordernis, Ziele und Zweck der Planung

Im Plangebiet sollen ca. 6 bis 8 Wohngrundstücke mit entsprechender Erschließungsstraße entstehen. Für das Plangebiet existiert kein verbindlicher Bauleitplan. Das Gebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

Auch in der Stadt Bad Dübén war in den letzten Jahren, wie bei den meisten Kommunen in Deutschland, der demografische Wandel durch rückläufige Bevölkerungszahlen zu spüren. Seit kurzer Zeit zeigt sich auch in der Stadt Bad Dübén eine positive Veränderung in der Bevölkerungsentwicklung mit entsprechender Nachfrage nach individuellem Wohnbauland. Um diesen Trend zu unterstützen sollen entsprechende Wohnstandorte zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und schließt städtebaulich eine Lücke zwischen dem Baugebiet „Südliche Hüfnermark“ und einem Wohngrundstück im Außenbereich.

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. 6 bis 8 Wohngrundstücke einschließlich der erforderlichen Erschließungsstraße geschaffen werden.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und im Regionalplan Westsachsen 2008 sind keine Aussagen enthalten, die gegen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes

sprechen. Bad Düben wurde darin als Grundzentrum ausgewiesen und wird noch vertiefend als überregional bedeutsamer Ort mit besonderer Gemeindefunktion „Fremdenverkehr und medizinische Versorgung“ benannt, der entsprechend entwickelt werden soll. Bad Düben hat Kurortstatus und verfügt über das orthopädische Fachkrankenhaus und die Reha-Klinik. Damit sollte ein solches Grundzentrum laut Regionalplan eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung sichern und entwickeln, wozu auch die Bereitstellung von Wohnbauland zählt.

Bad Düben zählt aufgrund der Entfernung zu den Mittelzentren Eilenburg und Bad Düben zu einem höherrangigen zentralen Ort.

In der Stellungnahme vom Landesamt für Straßenbau und Verkehr wurde darauf hingewiesen, dass für den Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2015 eine Ortsumgehung Bad Düben im Zuge der Bundesstraße 183 angemeldet ist. Im ersten Entwurf wurde der Bedarf bestätigt. Eine verbindliche Trassenführung liegt noch nicht vor. Laut Anmeldung verläuft diese östlich am Plangebiet vorbei, unmittelbar westlich des ehemaligen Gymnasiums.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Düben (1. Änderung), genehmigt am 08.03.2012 Reg.-Nr. Landratsamt Nordsachsen: 020/02/2012, ist das zu überplanende Gebiet als Grünfläche ausgewiesen. Eine Entwicklung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Damit würde eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich werden. Die Stadt Bad Düben plant die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, aber erst nach Vorlage des Klimaschutzkonzeptes mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, welche derzeit erarbeitet werden. Diese Ergebnisse sollen in den FNP einfließen. Das bedeutet, dass dieser Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden muss. Ein solcher Bebauungsplan kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Als dringender Grund ist die fast vollständige Auslastung der vorhandenen Wohnbauflächen zu nennen. So sind nach der Zusammenstellung vom Oktober 2016 nur noch ca. 20 Bauplätze in den einzelnen Baugebieten frei und bebaubar. Diese Zahl hat sich zwischenzeitlich weiter reduziert. Das Gebiet „Wohnbebauung am Heidegraben/Torgauer Straße“ ist noch komplett unbebaut. Hier fehlt seit Jahren die Erschließung durch einen Bauträger. Die Stadt hat dort keinen Zugriff.

Dieser B-Plan wird auch nicht der künftigen städtebaulichen Entwicklung von Bad Düben entgegenstehen, da diese Fläche nicht als zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll. Es sollen Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes umverteilt werden. So wurde das Gebiet zwischen dem Mühläufer und der Waldstraße im Ortsteil Hammermühle, welche mit Aufstellungsbeschluss 2011 als Wohnbaufläche ins Verfahren gebracht wurde, zwischenzeitlich aufgehoben. Dort soll die tatsächliche Nutzung bleiben

und im Flächennutzungsplan als Grünfläche oder Sondergebiet Erholung ausgewiesen werden. Die dadurch freien Kapazitäten von ca. 20 Wohngrundstücken sollen für stadtnähere Standorte, wie auch für diesen Bebauungsplan, vorgesehen werden. Dieser relativ kleine Bebauungsplan nimmt nur einen geringen Teil des wegfallenden Gebietes in Anspruch.

Da eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht gegeben ist, wird für diesen Bebauungsplan eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier das Landratsamt) erforderlich.

4.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gelände liegt im östlichen Bereich des Stadtgebietes von Bad Dübén und ist ca. 5.325 m² groß.

Von der Planung betroffen sind die Flurstücke 470 und 450/10 (Teilfläche) der Flur 5 in der Gemarkung Bad Dübén.

Im Norden des Plangebiets grenzt die Durchwehnaer Straße mit dem Restflurstück 450/10 an, im Westen das Flurstück 469/16, eine Leitungstrasse, in welcher Elektro- und Fernmeldekabelleitungen geführt werden.

Im Süden wird das Plangebiet durch das Flurstück 479/3, welches den Waldhofsweg beinhaltet, begrenzt.

Östlich schließt sich das Flurstück 473 an, ein Wohngrundstück im Außenbereich.

6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird dazu eine Umweltprüfung durchgeführt, dessen Ergebnisse in dem als Anlage beiliegenden Umweltbericht dargestellt sind.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nach § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch freiberufliche Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allerdings nur in Räumen und nicht in kompletten Gebäuden, zulässig. Zu den freien Berufen zählen z.B. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Architekten, Ingenieure, Schriftsteller, Fotografen, Wissenschaftler usw..

Anlagen für erneuerbare Energien (z.B. Sonnenenergie und Geothermie) sollen innerhalb des Wohngebiets überall außer in den öffentlichen Grünflächen zulässig sein, soweit keine genehmigungsrechtlichen Gründe entgegenstehen. Damit sollen die Bauwilligen angeregt werden, alternative Energiequellen zu erschließen. Das Plangebiet soll für Anlagen zur Erzeugung alternativer Energien offen sein. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass Optimierungen wie beispielsweise eine kompakte Bauweise oder die Ausnutzung der natürlichen Belichtung und Erwärmung durch Sonnenenergie zur Verringerung des Energiebedarfs pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen. Eine gegenseitige Verschattung der Gebäude sollte durch deren Stellung und Gebäudehöhen vermieden werden. Die Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht eine aktive und passive Solarenergienutzung.

Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen können im Allgemeinen durch Reflexion der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen Blendwirkungen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und Verkehrswegen entstehen.

Folgende Minderungsmaßnahmen kommen in Betracht und sollten berücksichtigt werden:

- matte Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module
- Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Moduloberkante

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleiben die Betriebe des Beherbergungswesens ausnahmsweise im Plangebiet zulässig. Damit soll die Einrichtung von Pensionszimmer im geringen Umfang möglich sein.

Ausgeschlossen wurden auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die sonst allgemein zulässigen Nutzungen nach

Nr. 2 - die der Versorgung dienende Läden und

Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Laut Kommentierung zum Baugesetzbuch werden wegen des Strukturwandels im Einzelhandel zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen „Läden“ grundsätzlich auch Verbrauchermärkte und Discountgeschäfte, insbesondere in dichter besiedelten Gebieten, gezählt. Für die Bestimmung der zulässigen Größenordnung ist maßgebend, ob der betreffende Laden noch der wohnungsnahen Versorgung dient („Nachbarschaftsladen“). Nach heutigen Maßstäben ist dies bei einer Verkaufsfläche von etwa 200 – 600 m² anzunehmen. Die Obergrenze liegt dort, wo die Untergrenze für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO beginnt (derzeit 800 m²). Bad Dübén

verfügt über Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der Fassung der Fortschreibung vom Oktober 2014 als städtebauliches Entwicklungskonzept. Mit der gezielten Steuerung und Konzentration des Einzelhandels werden der Schutz der bestehenden Strukturen und ihr weiterer Ausbau verfolgt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Innenstadt als A-Zentrum und außerhalb des Nahversorgungszentrums Dommitzcher Straße (B-Zentrum). Laut dem Einzelhandelskonzept sollen Neuansiedlungen sowie die Erweiterungen ... bestehender Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der Zentrenstruktur ausgeschlossen werden. Dieser Forderung wird mit dem Ausschluss der Versorgung dienende Läden entsprochen. Das Nahversorgungszentrum Dommitzcher Straße ist fußläufig in ca. 600 m zu erreichen. Die Versorgung des Gebietes ist damit gewährleistet.

Das Plangebiet ist relativ klein, aus diesem Grund wurden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Nutzungen können problemlos an anderen Flächen der Stadt angeordnet werden.

Weiterhin wurde auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO für das Plangebiet festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig sind. Ziel des B-Plans ist die Entstehung eines relativ ruhigen Wohngebiets in Stadtrandlage. Die ausgeschlossenen Nutzungen bedingen größere Verkehrsströme mit entsprechenden Erschließungsanlagen, welche in diesem Gebiet aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sein sollen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet von Bad Dübén an anderen Stellen ausreichend Flächen und Gebäude.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wurden die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO aufgenommen. Die Obergrenze von 0,4 als Grundflächenzahl und die damit für ein Wohngebiet größtmögliche Bebauungsdichte wurde festgesetzt, um auch den Belangen des § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die höhenmäßige Begrenzung erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Im gesamten Geltungsbereich sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am Ortsrand vermieden werden.

7.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wurde in Anlehnung an das vorhandene Wohngebiet gewählt. Des Weiteren soll aufgrund der Lage am Ortsrand eine aufgelockerte Bebauung entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen mit entsprechendem Spielraum bestimmt. Entlang der Durchwehnaer Straße wurde die vorhandene Bauflucht der Nachbarbebauung aufgenommen. Diese sollte nicht überschritten werden.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Es wurde festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen sind. Damit soll dem vorhandenen hohen Motorisierungsgrad begegnet werden.

Da ein Parken auf der Straße aufgrund der Breite nicht möglich ist, soll auf den privaten Grundstücken jeweils ein zusätzlicher Stellplatz als Längsparkplatz unmittelbar neben den Einfahrten angelegt werden. Diese müssen mind. 5,70 m lang + 1 m Aufweitung und 2 m breit sein und dürfen nicht eingefriedet werden. Der zusätzliche Längsparkplatz ist für den Besucherverkehr vorgesehen und damit für die öffentliche Mitbenutzung bereitzustellen. Die Einfahrtsbreiten müssen aufgrund der Straßenbreite mindestens 4,5 m betragen. Eine beispielhafte Darstellung ist der Voruntersuchung zur Straßenplanung zu entnehmen. Die Lage der Einfahrten und Längsparkplätze sind frei wählbar.

7.5 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser soll nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden, wobei eine vorherige Nutzung als Brauchwasser empfohlen wird und anzustreben ist.

Dabei sind die Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFrVO) und die Empfehlungen der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Die befestigten Flächen innerhalb der privaten Grundstücke sollten mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

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

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde im Grünordnungsplan der durch diesen Bebauungsplan verursachte Eingriff entsprechend § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewertet, bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Bilanzierung ergab ein Kompensationsdefizit von 19.800 Wertpunkten, welcher vor allem aus der Inanspruchnahme geringwertiger Intensivackerflächen resultiert. Hochwertige Lebensraumstrukturen sind durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Im Stadtgebiet von Bad Düben stehen derzeit keine Flächen für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Es wurden evtl. Entsiegelungsmaßnahmen auf der Militärbrache an der Durchwehnaer Straße geprüft. Dort laufen aber derzeit noch die Planungen zur Nachnutzung, so dass diese Flächen weder rechtlich noch zeitlich zur Verfügung stehen. Auch hat die Stadt Bad Düben keine Öko-Konto-Flächen, welche herangezogen werden könnten. Aus diesem Grund wurde eine Öko-Kontomaßnahme außerhalb des Gemeindegebietes gesucht. In der Gemarkung Triestewitz in der Gemeinde Arzberg (Flur 9, Flurstück 8) gibt eine solche anerkannte Ökokontomaßnahme, welche über die sächsische Landsiedlung Sachsen GmbH verwaltet wird. Dort soll eine Obstbaumallee durch Pflanzung von Kirschbäumen angelegt werden. Diese Maßnahme hat einen Umfang von 85.725 Werteinheiten. Die Maßnahme für den Ausgleich aus diesem Bebauungsplan umfasst nur einen Teil davon (19.800 Wertpunkte). Die Werteinheiten (WP) sind vom Vorhabenträger über die sächsische Landsiedlung Sachsen GmbH zu erwerben.

Unter Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen ist diese Maßnahme M 1 festgeschrieben. Die ausführlichen Erläuterungen dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen (Anlage 1 zur Begründung).

Die rechtliche Sicherung zur Umsetzung der Maßnahme wird im Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt.

7.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Südöstlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke 6831 Eilenburg – Pretzsch. Diese Strecke wird zwar kaum befahren, aber eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht erfolgt und wird auch nicht vom Streckeneigentümer (Deutsche Bahn) betrieben. Im Bebauungsplan „Torgauer Straße – Am Heidegraben“ wurde die Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr durch eine Schalltechnische Untersuchung beurteilt und entsprechende Festsetzungen abgeleitet. Ursprünglich sollten die Festsetzungen zum Schallschutz aus dem B-Plan „Torgauer Straße – Am Heidegraben“ in diesen B-Plan übertragen werden. Im Rahmen der Träger öffentlicher Belange – Beteiligung wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass aufgrund von Änderungen der Rechtsvorschriften sich Berechnungsgrundlagen im Schienenverkehr geändert haben und das ca. 10 Jahre alte

Gutachten nicht mehr angewendet werden kann. Aus diesem Grund wurde eine neue schalltechnische Untersuchung vom 30.06.2017 der ECO Akustik GmbH erarbeitet. Für die Ermittlung der Immissionen durch den Schienenverkehr lagen die Verkehrsdaten Prognose 2025 für den Streckenabschnitt 6831 Eilenburg – Pretzsch, Abschnitt Bad Dübén einschl. Zugfrequenzen, Geschwindigkeiten etc. vor. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass im Plangebiet die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 durch Schienenverkehr nachts in einem sehr kleinen Teilbereich geringfügig überschritten werden (siehe Lärmkarte im Anhang 10 der schalltechnischen Untersuchung – gelbe Fläche). Um für diesen Bereich entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, wurde eine Linie S1 in der Planzeichnung dargestellt, wo Wohngrundrisse zu planen sind, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich sind, nicht zur lärmzugewandten Seite (Bahnstrecke) angeordnet werden. Wenn dies im Einzelfall nicht möglich ist, dann sind solche Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten (siehe auch VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen). Im konkreten Fall betrifft das nur das südlichste Baugrundstück. Begünstigend und schallabweisend wirken noch die zwischen Bahnstrecke und Wohngebiet liegenden Garagen. Textlich wurde der Sachverhalt unter Punkt 1.6 festgesetzt und entsprechende Hinweise unter Punkt 4.3 in die Planzeichnung aufgenommen. Die ausführlichen Erläuterungen und Berechnungen dazu sind der Schalltechnische Untersuchung zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße“ der Stadt Bad Dübén vom 30. Juni 2017 (ECO 17 0 20 014) der ECO Akustik GmbH zu entnehmen, welche als Anlage 2 der Begründung beiliegt.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Sächsische Bauordnung (SächsBO) wurde für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken sind. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Fahrzeuge zum Einparken auf das jeweilige Grundstück fahren können und somit eine Behinderung des öffentlichen Verkehrs z. B. beim Öffnen von Toren vermieden wird.

8. Umweltprüfung – Umweltbericht

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

9. Immissionsschutz

Unter Punkt 7.7 wurde bereits auf die Festsetzungen zum Schutz vor Einwirkungen aus der südöstlich angrenzenden Bahnstrecke eingegangen und entsprechend begründet.

Außerdem sollte bei der Ausführung der Gebäude beachtet werden:

Feuerungsanlagen:

Im Jahr 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26.01.2010) geändert.

Gemäß § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV müssen Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 errichtet oder wesentlich geändert werden,

1. bei Dachneigungen
 - a) bis einschließlich 20° den First mindestens 40 cm überragen oder von der Dachfläche mindestens 1 m entfernt sein;
 - b) von mehr als 20° den First mind. 40 cm überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,3 m haben
2. bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 kW in einem Umkreis von 15 m die OK von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1m überragen; der Umkreis vergrößert sich um 2 m je weitere angefangene 50 kW bis auf höchstens 40 m

Gemäß § 19 Abs. 2 der 1. BImSchV hat abweichend von Abs. 1 des § 19 der 1. BImSchV die Höhe der Austrittsöffnungen bei Gas- und Ölfeuerungsanlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 bis 10 Megawatt

1. die höchste Kante des Dachfirstes um mind. 3 m zu überragen und
2. mind. 10 m über Gelände zu liegen.

Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten:

Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sollten bei Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) die in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“, Stand: 28.08.2013 aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Fundstelle:

http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laerm_licht_mobilfunk/LAI_Leitfaden_20130828_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf

10. Bodenschutz/Abfallrecht

Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 entsprechende Hinweise aufgenommen, die bei der weiteren Planung und Bauausführung zu beachten sind.

11. Verkehrserschließung

Auf der östlichen Seite des Plangebietes ist eine Erschließungsstraße vorgesehen. Diese wird an die Durchwehnaer Straße und den Waldhofsweg angeschlossen. Die Lage dieser Straße wurde so gewählt, dass eine Erweiterung auf der Ostseite später möglich ist.

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine Voruntersuchung zur Verkehrserschließung erarbeitet und die verkehrsgerechte Bemessung der Erschließungsstraße für das regelmäßige Verkehrsaufkommen, die Anforderungen durch die Ver- und Entsorgung sowie die Rettungsfahrzeuge als Grundlage für den B-Plan erarbeitet. Des Weiteren wurden die verkehrssicheren Einmündungen zur Durchwehnaer Straße und zum Waldhofsweg geplant.

Es wurden zwei Varianten untersucht. In Variante 1 wurde eine Fahrbahnbreite von 4,5 m (rechtliche Breite 5,5 m) und in der Variante 2 eine Fahrbahnbreite von 3,5 m (rechtliche Breite 4,5 m) betrachtet. Nach Abwägung der Sachlage wurde sich für Variante 2 entschieden.

Auf der Grundlage der geltenden Richtlinien RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) und DIN 14 090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) wurde eine rechtliche Straßenbreite von 4,5 m festgesetzt, was eine Fahrbahnbreite von 3,5 m + 2 x 0,5 m seitlicher Sicherheitsraum bedeutet. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche geplant. Die Breite ermöglicht die Vorbeifahrt von Pkw an Radfahrern und Fußgängern und gewährleistet die Befahrbarkeit für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie den Einsatz von Winterdienstfahrzeugen. Die Straße wird damit zur Einbahnstraße mit Einfahrt von der Durchwehnaer Straße und Ausfahrt in den Waldhofsweg. Ausschlaggebend für diese Variante, waren die Parkmöglichkeiten, welche bei dieser Breite nicht mehr möglich sind, da kein Fahrzeug vorbei fahren kann.

Für das Parken aus dem öffentlichen Bereich soll auf den privaten Grundstücken jeweils ein zusätzlicher Stellplatz als Längsparkplatz unmittelbar neben den Einfahrten angelegt werden. Die Einfahrtsbreiten müssen aufgrund der Straßenbreite mindestens 4,5 m breit sein. Die Festsetzung dazu ist unter Punkt 1.3 festgeschrieben und auch oben unter Punkt 7.4 beschrieben. Eine beispielhafte Darstellung ist der Voruntersuchung zur Straßenplanung zu entnehmen. Die Lage der Einfahrten und Längsparkplätze sind frei wählbar.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich vom Plangebietsrand in ca. 1 km in der Schmiedeberger Straße und in ca. 1,1 km am Paradeplatz.

12. Technische Ver- und Entsorgung

Trinkwasser:

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung ist nach Stellungnahme des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen (VEW) von der Durchwehnaer Straße aus möglich. In der Durchwehnaer Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG, an welche das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Die Errichtung von Erschließungsanlagen obliegt einem Erschließungsträger. Einzelheiten sind vorab mit dem VEW abzustimmen und rechtzeitig vertraglich zu regeln.

Löschwasser:

Für ein Baugebiet in dieser Größe mit maximal zwei Vollgeschossen und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden im Grundschutz erforderlich. Die Löschwasserentnahmestellen müssen im Umkreis von 300 m liegen.

Vom Versorgungsverband Eilenburg-Wurzen wurde die anliegende Löschwassermenge durch Ausflussmessung ermittelt. Der gemessene Hydrant befindet sich in der Durchwehnaer Straße / Einmündung Zufahrt zum Wohngebiet „Südliche Hüfnermark“ und kann eine Löschwassermenge von 121 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung stellen. Die Entnahmestelle befindet sich im 300 m Bereich. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist damit gesichert.

Schmutzwasser:

Nach Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes (ZAWDH) soll das Schmutzwasser in südliche Richtung im Bereich der Garagen angeschlossen werden.

Regenwasser:

Das Regenwasser sollte ursprünglich an das südlich vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Nach Vorabstimmung mit dem Zweckverband Abwasser Dübener Heide und bei der Vorbereitung des Erschließungsvertrages wurde diese Variante zurück gestellt.

Das Regenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken verbleiben und versickert werden. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zugrunde zu legen. Allgemein ist sicherzustellen, dass eine schadlose Versickerung erfolgt bzw. Vernässungserscheinungen und/oder Bodenerosion auf den betroffenen Flächen bzw. eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen sind.

Das Regenwasser von der öffentlichen Straße wird im Plangebiet im Trennsystem abgeleitet und in Höhe der südlichen Garagen gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Sollte sich die abzuführende Regenwassermenge z.B. durch Privateinleitungen erhöhen, muss das Regenwasser aus dem Mischsystem ausgebunden werden und im vorhandenen Trennsystem bis zum Regenrückhaltebecken geführt werden, dessen Kapazität dann zu prüfen ist und je nach Ergebnis zu vergrößern.

Die Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

Elektro:

Zur Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet ist die Erweiterung des Netzes erforderlich. Eine Freileitung verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze, diese müsste im Zuge der Erschließung zurück gebaut werden. Von Seiten der MITNETZ Strom bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Werden durch die geplanten Baumaßnahmen Umverlegungen erforderlich, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen

Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist an das Anlagenmanagement Bad Dübén, Schwarzbachgrund 4, 04849 Bad Dübén zu stellen.

Nach Auskunft der MITNETZ Strom mbH erfolgt der Aufbau des inneren Versorgungsnetzes auf der Grundlage der Bedarfsanmeldung der Kunden, wofür ein offizieller Antrag auf Versorgung an die MITNETZ Strom mbH, Netzregion West-Sachsen Netzvertrieb, Friedrich-Ebert-Straße 26, 04416 Markkleeberg (Herr Müntzenberg T. 0341 120-75 75) notwendig ist. Die vom Antragsteller zu übernehmenden Kosten werden dann in einem Angebot ermittelt.

Die geplanten Trassen sind im öffentlichen Verkehrsraum in den schwächer befestigten Flächen (Fuß- und Radwege oder Grünstreifen) einzuordnen. Dabei ist die DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen“ zu beachten. Die envia Mitteldeutsche Energie AG beansprucht eine Trassenbreite von 0,8 m.

Als Schutzstreifen sind vorzusehen:

- für Kabeltrassen 2 m
- Niederspannungsfreileitungen 6 m
- Mittelspannungsfreileitungen 15 m
- bei Anpflanzung von Großgrün => Abstand zu Kabeltrassen mind. 1,5 m, im Schutzstreifen von Freileitungen max. Wuchshöhe von 4 m

Gasversorgung:

Gasversorgungsanlagen sind im Gebiet nach Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht vorhanden. Eine gastechnische Erschließung wäre möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich dazu mit der MITNETZ Gas mbH T. 0341 120 7699 oder Stefanie.Berndt@mitnetz-gas.de rechtzeitig in Verbindung setzen.

Telekom:

Nach Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich in dem geplanten Bereich keine Telekommunikationslinien. Zur Versorgung des Gebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den Ausbau sollte die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich sein. Der Erschließungsträger sollte von den dinglich Berechtigten der Grundstücke einen Grundstücks-Nutzungsvertrag gemäß § 45 a Telekommunikationsgesetz (TKG) einholen, der Deutschen Telekom Technik GmbH aushändigen und rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude liefern. Die Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen sollte rechtzeitig vorgenommen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau sollte erfolgen.

Sonstige Medienträger:

Fernmeldeanlagen:

Im Bereich der Planfläche befinden sich Gemeinschafts-FM-Kabelanlagen in Rechtsträgerschaft der enviaM und der envia TEL GmbH. Der ungefähre Trassenverlauf

ist in die Planzeichnung übernommen worden. Sollten Umverlegungen notwendig werden, sind diese mit envia TEL GmbH, Dokumentation, Magdeburger Straße 51, 06112 Halle (Herr Eller T. 0345 216 2538) frühestmöglich abzustimmen. Das betrifft auch Veränderungen der Tiefenlage. Dazu sind Lagepläne mit den eingetragenen Konfliktpunkten einzureichen. Die Kosten der Umverlegung gehen zu Lasten des Veranlassers, soweit keine anderen Regelungen zutreffend sind.

Generell sollten die Planungen an die vorhandenen Anlagen der enviaM-Gruppe so angepasst werden, dass Umverlegungen entfallen. Der Erhalt der Anlagen hat Vorrang. Sollten Umverlegungen unumgänglich sein, sind Abstimmungen zur Erarbeitung einer technischen Lösung in der Planungsphase mit der enviaM-Gruppe zu führen. Anschließend ist die bestätigte Ausführungsplanung zur Vorbereitung und Durchführung der abgestimmten Baumaßnahme an die benannten Ansprechpartner zu übergeben.

110 kV-Anlagen:

Im Plangebiet befinden sich keine 110-kV-Anlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG in Bestand und Planung.

Gastransport-Anlagen:

Durch das Plangebiet werden keine vorhandene Anlagen oder zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH berührt.

13. Flächenangaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	5.325 m ²
davon Wohnbauflächen	4.335 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	990 m ²

14. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I v. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (GVBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2014 (SächsGVBl. S. 146) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNSchG) vom 06.06.2013 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.2013 (SächsGVBl. S. 451), in der derzeit gültigen Fassung
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I 10, 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl I 95, 96) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz – SächsLPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2010 (SächsGVBl. S. 174) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zum Schutz und zur Pflege von Kulturdenkmalen im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) vom 03.03.93 (SächsGVBl. S. 229) in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.1999 (SächsGVBl. S. 261) in der derzeit gültigen Fassung

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S 212), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f), in der derzeit gültigen Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), in der derzeit gültigen Fassung

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.2004, (SächsGVBl. S. 482), in der derzeit gültigen Fassung

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

Regionalplan Westsachsen 2008, verbindlich seit 25.07.08, Teilfortschreibung B87n (verbindlich seit 26.01.2012)

15. Anlagen

- Anlage 1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom Büro Sven Reuter, Garten und Landschaftsarchitekt, Delitzsch vom 21.07.2017
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße“ der Stadt Bad Dübén vom 30. Juni 2017 (ECO 17 0 20 014) der ECO Akustik GmbH

erarbeitet: 
Frau Sawatzki
IBS GmbH
Pehritsch, Mühlweg 12
04838 Jesewitz