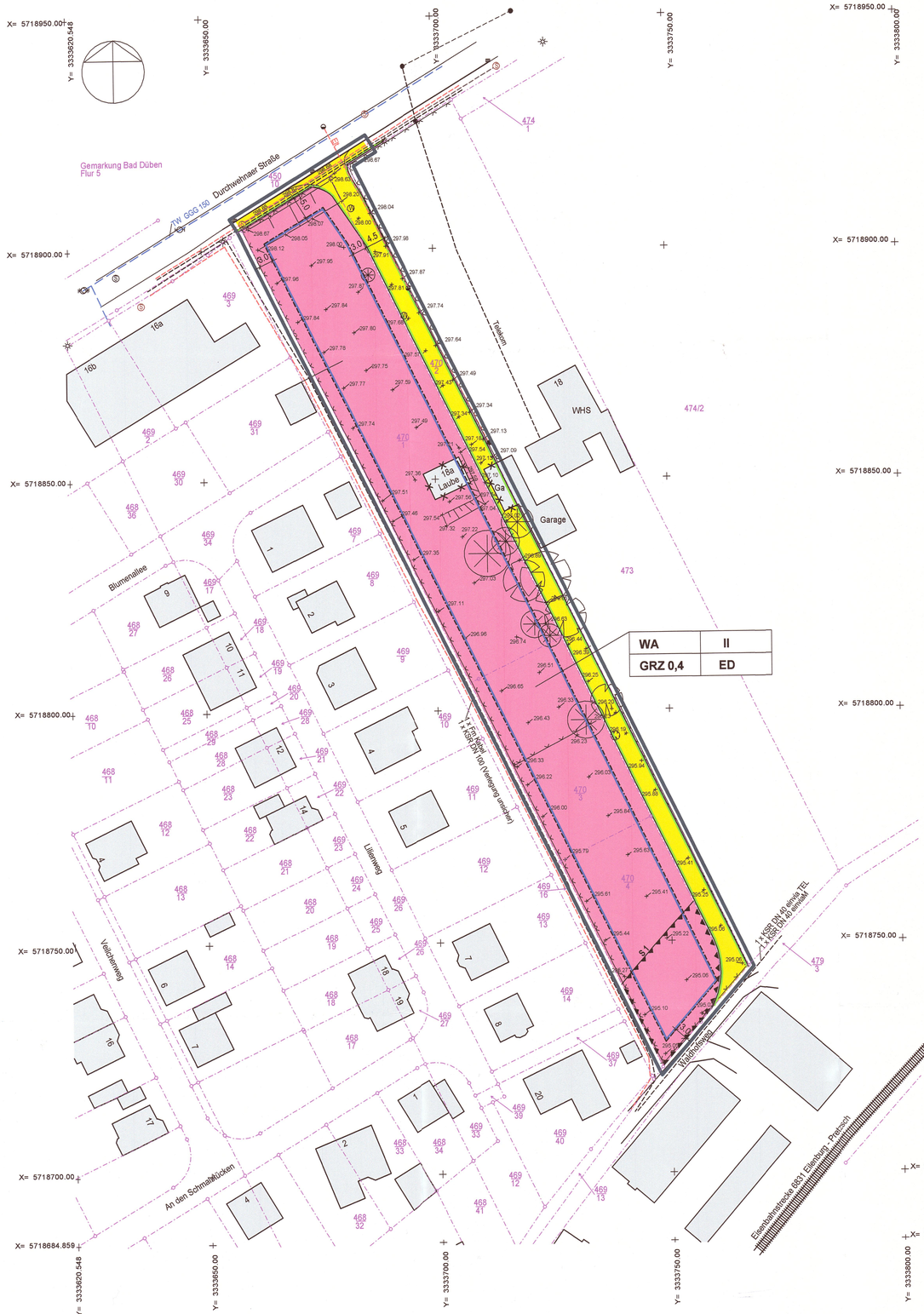
Bebauungsplan der Stadt Bad Düben "Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße"



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzung

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

WA — hier: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs.1 BauNVO) hier: GRZ = 0,4

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) hier z.B.: max. 2 Vollgeschosse

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Hausform

1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

ED — Hausform, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (S 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3. Bestandsangaben

470 — Flurstücksnummer lt. Kataster

Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

geplanter Abriss

vorh. Abwasserleitungen mit Kontrollschacht

vorh. Elektroleitungen

vorh. Fernmeldeleitungen

vorh. Trinkwasserleitung

109.2 — vorh. Geländehöhen, lokal

Böschungen

Baumbestand (Laub-/Nadelbaum)

Wasserschieber

Wasseranschluss (örtlich)

Holz-/Betonmast

Laterne

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
Anlagen für erneuerbare Energien (Sonnenenergie und Geothermie) sind außer in den Grundflächen überall zulässig.
Windenergieanlagen sind nur für die Nutzung zum Eigenbedarf zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen unzulässig:
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weiterhin unzulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird bestimmt durch:
- die Grundflächenzahl GRZ, hier 0,4
- Zahl der Vollgeschosse, hier II

Die Zahl der Vollgeschosse und wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. Nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ausnahmsweise ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis max. 1,5m zugelassen werden.

1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze je Baugrundstück zu schaffen.
Die Einfahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Baugrundstücke sind mind. 4 5 m breit auszuführen. Zusätzlich ist neben den Einfahrten auf den privaten Baugrundstücken ein Stellplatz als Längsparkplatz parallel zur Fahrbahn anzuordnen. Diese müssen mind. 5,70 m lang + 1 m Aufweitung und 2 m Breite sein und dürfen nicht eingefriedet werden.

1.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das unbelastete Niederschlagswasser sollte auf den jeweiligen Baugrundstücken bevorzugt flächenhaft versickert oder entsprechend wieder verwendet werden. Notwendige Flächen oder Anlagen dazu sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahme A 1 - außerhalb des Geltungsbereiches
Gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 S.3 BauGB werden folgende Maßnahme im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation im Umfang von 19.800 Werteinheiten festgesetzt:
Pflanzung von Kirsch-Bäumen entlang einer 1 km langen Obstallee in der Gemarkung Triestewitz, Flur 9, Flurstück 8, Landkreis Nordsachsen.
Die Maßnahme mit einem Umfang von 85.725 Werteinheiten wird dem Eingriff im Geltungsbereich teilweise zugeordnet. Der Umfang des Zuordnungsanteils erfolgt über zu erwerbende Wertpunkte in Höhe von insgesamt 19.800 Werteinheiten. Die Werteinheiten (WP) sind über die sächsische Landsiedlung Sachsen GmbH zu erwerben.

1.6 Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Südlich der Linie S 1 sind Wohnungsgrundrisse zu planen, 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 VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzausrüstungen).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 2 SächsBO)
Einfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstückseinfahrten, Garagen- und Carportzufahrten sind mindestens 5m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzurücken.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Denkmalschutzbelange
Aus Gründen des archäologischen Denkmalschutzes wird auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.
§ 20 SächsDSchG ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumenten mit folgendem Wortlaut zu übernehmen:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nordsachsen anzuzeigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

4. HINWEISE
4.1 Bodenschutz
Ergeben sich im Zuge der Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder/und Altlasten i.S.d. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 1 SächsABG zuständigen Behörde mitzuteilen. Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung Ihrer Aufgaben benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG haben der Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen.
Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden, sowie zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen, sind die auf der Grundlage des § 1a BauGB und § 7 Abs. 2 SächsABG, § 1 BBodSchG, § 202 BauGB und die in der Begründung gegebenen Hinweise zu beachten.

4.2 Natürliche Radioaktivität:
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Es wird empfohlen, die fachlichen Hinweise zum Radonschutz zu beachten. Dazu kann die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen (T. 03772/24214 oder e-mail: radonberatung@smul.sachsen.de) genutzt werden.

4.3 Immissionsschutz:
Bei Errichtung bzw. bei wesentlichen Änderungen von Schornsteinen für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe müssen für die Austrittsöffnungen die Anforderungen des § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV beachtet werden.
Bei Einsatz von Photovoltaikanlagen sollen die im Allgemeinen auftretenden Reflexionen der Sonnenstrahlung auf den PV-Modulen entstehenden Blendwirkungen, durch die in der Begründung Nr. 7.1 benannten Minderungsmaßnahmen berücksichtigt werden.
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.

Lärmschutz:
Innerhalb eines kleinen Bereiches des Plangebietes an der südlichen und südöstlichen Grenze ist eine Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr vorhanden.
Durch den Schienenverkehr der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke liegt die Lärmvorbelastung für Allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum im diesem Bereich oberhab der Orientierungswerte nach DIN 18005.
Die zu erwartenden Pegelverteilungen sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, denen die geplante Bebauung gemäß den Festsetzungen Punkt 1.6 durch den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen entgegenwirken muss, sind der schalltechnischen Untersuchungen vom 30.06.2017 zu entnehmen, die als Anlage 2 der Begründung beiliegt.

4.4 Kampfmittel:
Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen ist für das Plangebiet keine Belastung mit Kampfmittel bekannt. Sollten bei der Untersuchung/Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009 verwiesen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Es erfolgt dann eine umgehende Beräumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen. Anzeigen über Kampfmittelfunde nimmt jede Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen direkt entgegen.
Dem Antragsteller bleibt freigestellt, auf eigene Kosten vorsorglich Bodenuntersuchungen zur Gefahrenabwehr durch eine Fachfirma durchführen zu lassen.

Landratsamt Nordsachsen
Genehmigung in Verbindung mit Schreiben vom: 16.06.2020
Aktenzeichen: 2016-06137
Registriernummer: 000102/2020
Torgau, den 16.06.2020
Siegel

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 Neubekanntmachung vom 18.03.2003 (SächsGVBl. S. 55, ber. S. 159) 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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.10 (BGBl I10, 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 () SächsLPlG) 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

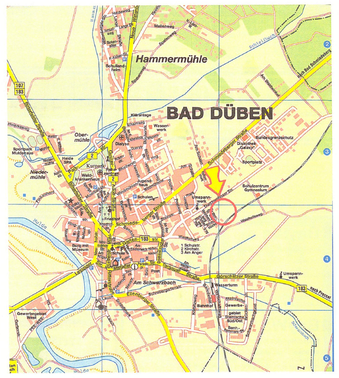
Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, verbindlich seit 31.08.2013

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

GRUNDLAGE DER PLANDARSTELLUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros R. Esch vom 20.06.2016.

ÜBERSICHTSPLAN



10 m — 50 m

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.04.2016 Beschl-Nr. 6-23-182 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 vom 18.05.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Bad Düben, 10.05.2017
Die Bürgermeisterin — Siegel

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.10.2016 erfolgt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Düben, 10.05.2017
Die Bürgermeisterin — Siegel

3. Der Stadtrat hat am 02.02.2017 mit Beschluss - Nr. 6-31-241 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Bad Düben, 10.05.2017
Die Bürgermeisterin — Siegel

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus:
- Planzeichnung, M 1: 500 mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht vom 25.01.2017

haben in der Zeit vom 16.02. bis 17.03.2017 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 2 vom 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden sind, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Düben 10.05.2017
Die Bürgermeisterin — Siegel

5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2017 aufgefordert worden, Stellungnahmen abzugeben.

Bad Düben, 10.05.2017
Die Bürgermeisterin — Siegel

6. Der Stadtrat hat die fristgerechten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 24.08.2017 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 27.04.2018 mitgeteilt.

Bad Düben, 30.04.2018
Die Bürgermeisterin — Siegel

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches wird als richtig bescheinigt.
mit Stand vom 12.06.2017

Eilenburg, 12.06.2017 — 25.02.2020
Leiter des Vermessungsamtes Landratsamt Nordsachsen
Siegel

8. Der B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde nach § 10 BauGB in der Sitzung des Stadtrates am 24.08.2017 mit Beschl-Nr. 6-40-295 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum B-Plan wurde gebilligt.

Bad Düben, 30.04.2018
Die Bürgermeisterin — Siegel

9. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 25.01.2017 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.2020, AZ: 2016-06137 erteilt..

Bad Düben, 24.06.2020
Die Bürgermeisterin — Siegel

10. Die Satzung über den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Bad Düben 24.06.2020
Die Bürgermeisterin — Siegel

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 01.07.2020 im Amtsblatt-Nr. 7/2020, ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (vergl. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt-Nr. 7/2020 am 01.07.2020 in Kraft getreten.

Bad Düben, 02.07.2020
Die Bürgermeisterin — Siegel

IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH
Wiedbachstr. 65 Mühlweg 12 04838 Jesewitz Tel. 034241/52 68 13 Fax 034241/52 68 14
info@ibs-eilenburg.de www.ibs-eilenburg.de

Bauherr	Hüfner Mark Investitions- und Erschließungs GmbH Wiedbachstr. 65 56567 Neuwied
Datum / Unterschrift	
Projekt	Bebauungsplan der Stadt Bad Düben "Wohngebiet an der Durchwehnaer Straße"
Planbezeichnung	**Satzungsexemplar**
Maßstab	1 : 500
Bearbeitet	Frau Sawatzki — Datum 21.07.2017
Projekt-Nr.	008/16 BP — Zeichnung-Nr. 03
Planer / Unterschrift	Sawatzki
Zulassungs-Nr.	54905
Stempel	IBS Ingenieurgesellschaft für Bau- und Sachverständigenwesen mbH Mühlweg 12 • 04838 Jesewitz Tel. 034241 / 52 68 13 Fax 034241 / 52 68 14
Datum	