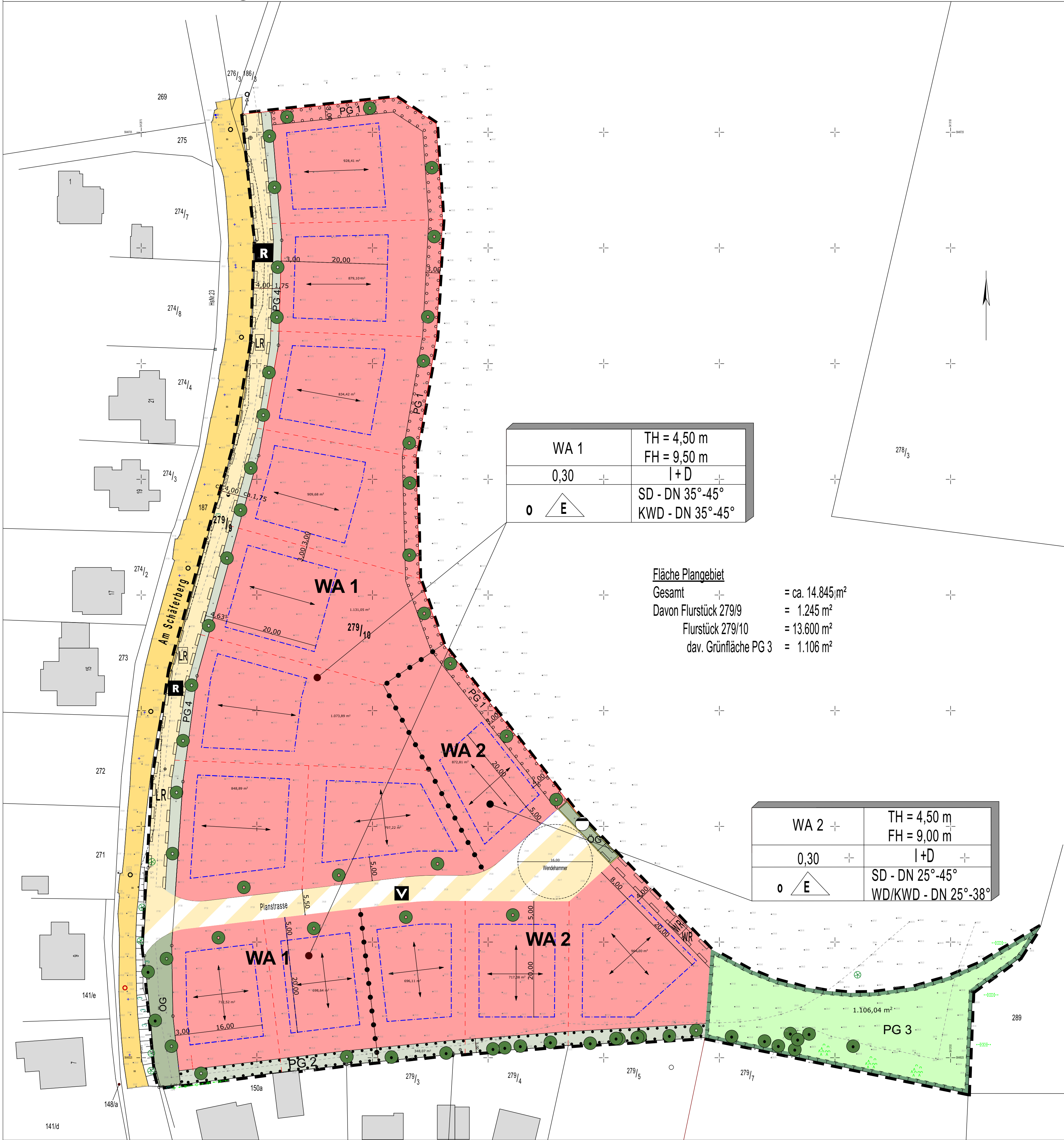


GEMEINDE KREISCHA
1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 28 "Am Schäferberg" in Kreischa nach § 13 BauGB
Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Planzeichenvordnung (PlanZVO) vom 18.10.1990

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

Plan drawing legend and technical specifications. It includes symbols for boundaries, green spaces, and infrastructure, along with detailed text for each symbol. It also includes a table for the 'Nutzungsart' (Use Type) and a table for the 'Grundflächenzahl' (Floor Area Ratio).

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Schäferberg" in Kreischa

Im Einzelnen umfasst der Bebauungsplan auf dem Gemeindegebiet Kreischa,

- Flurstück 279/9 - Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen
- Teil des Flurstückes 279/10 - Baugrundstücke WA 1 und WA2, Verkehrsfläche und Grünflächen

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als WA - Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19-20 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Maßgebende Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) ist die Eintragung in der Nutzungsschablone, die als Obergrenze definiert ist.
Die zulässige Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 und 4 BauNVO zu ermitteln.
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 versenkungsfähiger Ausführung darf die GRZ um bis zu 50% überschritten werden.

Vollgeschosse

Es ist maximal ein Vollgeschosse zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Als Höchstmaße werden festgesetzt:

Traufhöhe (TH) = 4,50 m

Firsthöhe (FH) = 9,50 m in WA 1

Firsthöhe (FH) = 9,00 m in WA 2

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand mit der Dachtrauf und für die Firsthöhe die Oberkante der Firstplatte.
Als unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante - Mittelwert der Straßenoberkante zwischen den Grundstücksgrenzen senkrecht zur Straße - festgesetzt.
Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird auf max. +0,35 m zu angrenzenden Straßenoberkante festgesetzt.

1.3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die zulässige Bauweise wird durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt als:

WA 1 und WA2 - nur Einzelhäuser zulässig,

o = Offene Bauweise

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. § 8 Abs. 5 SächsBO zu errichten.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Festsetzung der Baugrenzen bestimmt.
Ein oberirdisches Vorfahren vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. §23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig mit:
- Untergpondierten Bauteilen gem. § 6 Abs. 6 SächsBO
Die Errichtung von Garagen und Carports ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Bedarf wird wie folgt festgesetzt: Pro WE = 2 Stellplätze
Vor Garagen und Carports ist gegenüber dem öffentlichen Straßenraum ein Aufstellbereich von mind. 5,00 m einzuhalten.

1.6. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Standplätze für Müllbehälter.
Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in allen Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 2,5 % der Grundstücksfläche und einer Höhe von max. 3,00 m (Summe aller Nebenanlagen außer Garagen und Carports) je Baugrundstück zulässig.

1.7. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.7.1. OG Öffentliche Grünflächen

Die als Öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als gestaltete Grünflächen oder als straßen- bzw. wegebegleitender Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.2. PG Private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind dauerhaft als private Grün- und Gartengärten ohne Eingriff in die Topographie zu gestalten bzw. zu erhalten.
Nebenanlagen sind in der privaten Grünfläche zulässig.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

1.8.1. Allgemeines

Die Bepflanzung und Gestaltung der im Plangebiet befindlichen Grünflächen sind entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen 1.8.2 bis 1.8.7 vorzunehmen und in dieser Weise zu gestalten, zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der festgesetzten Art entsprechend nach zu pflanzen. Es sind die allgemeinen Richtlinien für Pflanzarbeiten zu berücksichtigen.
Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit Pflanzen gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 auf den ausgewiesenen Flächen bzw. Standorten durchzuführen.
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muß dem DIN 18916 und den Richtlinien des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen (BDB).
Einzelbäume sind als Hochstammabäume mit der Pflanzqualität Stammumfang 16 - 18 cm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballierung zu pflanzen.
Anpflanzung von Sträuchern sind mit der Pflanzqualität zweimal verpflanzt je nach Sortierung 60/80 cm, 100/125 cm hoch in Gruppen vorzunehmen.

1.8.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit OG gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind als straßenbegleitende Grünstreifen angelegt. Die Bereiche sind mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Pkt. 1.8.7 zu begrünen. Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Wendehammers ist als straßenbegleitender Grünstreifen zur Anordnung einer Versickerungsanlage vorgesehen. Der Bereich ist nur mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen.

1.8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 2 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 3 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 4 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 5 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 6 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 7 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit PG 8 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Gartengärten mit einer artenreichen Wiesensmischung einzusäen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entwicklung Private Grünfläche PG 3

Im Plangebiet wird die bisherige Wiesen- und Ackerfläche (südöstliche Fläche im BPlan), als private Grünfläche PG 3 festgesetzt.
Die vorhandene Vegetation (Bäume, Sträucher, Wiesentfläche) ist vor Beschädigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
Es sind ergänzend dazu bisherige Ackerflächen mit einer standortgerechten Wiesensmischung gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Diese Fläche soll nicht zur Bepflanzung zur Verfügung stehen.

1.8.5 Vorhandene Vegetation

Die DIN-Vorschrift 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.
Vorhandene Vegetationsbestände (zum Erhalt festgesetzte Bäume und Sträucher) im Plangebiet sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Der Wurzelraum der zu erhaltenden Großbäume ist vor Verdichtung, Aufschüttung oder Abtragung zu schützen. Der Stamm und die unteren Kronenteile sind vor Beschädigung durch Einrücken der gesamten Kronenräume mit Bauzaun während der gesamten Bauzeit zu schützen. Aufschüttungen von Boden über das bisherige Niveau sind nicht zulässig. Die Maßnahmen hat der Flächeneigentümer sicherzustellen und sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen.

1.8.6 Sonstige Pflanzmaßnahmen

Pflanzbindung Baum

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind an den im Plan ausgewiesenen Standorten Laubbäumen gemäß Artentispe Punkt 1.8.7 zu pflanzen.
Eine Abweichung der eingetragenen Standorte bis zu 5 m kann zugelassen werden.
Alle festgelegten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

1.8.7 Empfehlung Artenliste

Laub- und Obstbäume u.A.:

Malus in Sorten (i.S.) Zierapfel
Prunus i.S. Kirsche
Pyrus i.S. Birne
Acer campestre Feldahorn
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher u.A.:

Amelanchier i.S. -Felsenbirne
Cornus i.S. -Kornelkirsche
Forsthydra x intermedia -Forsthydra
Philadelphus coronatus -Baum-Jasmin
Buddleja davidii -Sommerflieder
Rosa i.S. -Wildrosen
Prunus spinosa -Schliehe

Artentispe Wiesensmischung:

Bestandbildende Arten
Agrostis capillaris Straußgras
Festuca ovina Fenschniggras
Festuca rubra Rotschniggras
Lolium perenne DL Weidelgras
Poa pratensis Wiesenfeste
Biegende Arten
Achillea millefolium Wiesens-Scharfgras
Centauria jacea Wiesens-Flockenbl.
Daucus carota Wilde Möhre
Galium verum Echtes Labkraut
Galium mollugo Wiesen-Labkraut
Leucanthem. Vulg. Margarine
Plantago lanceolata Spitz-Wegwarte
Sanguisorba minor Kl.-Wiesenkopf

1.9. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet entstehen öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
- V = Verkehrsbenutzter Bereich / Mischverkehrsfläche
- R = Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Radweg inkl. Fläche zur Straßenverbreiterung und Anlagen einer Sackgasse

Die Verkehrsflächen sind nach den Erfordernissen der StVO und StAS herzurichten. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße sowie die Baumaßnahmen können im Rahmen der Ausführungsplanung zur Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie an die Leitungsführung der Hauptversorgungsleitungen geringfügig geändert werden.

Grundstückszufahrten sind mit abgesenktem Bord zur öffentlichen Straße hin zu gestalten. Im Bereich der Grundstückszufahrten und an den Straßeneneimündungen sind die Schifflächen von einer Bepflanzung bzw. Bepflanzung über 75 cm frei zu halten.

1.10. Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Die Entlastung und Bepflanzung der Regenwasser- und seiner Verwendung zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung werden empfohlen. Die Zisternen sollen einen Überlauf in die auf dem Grundstück zu schaffenden Versickerungsanlagen haben. Gemäß Baugrunduntersuchung Geotechnischer Bericht IBU 2687, 18 des Ingenieurbüro für Baugrund und Umwelt Pabst vom 11.12.2018 und der Stellungnahme Nr. 1 vom 27.03.2019 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken im Plangebiet prinzipiell möglich. Im Rahmen der Erschließung ist eine detaillierte Untersuchung auf jedem Grundstück erforderlich, um bei der Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlagen zu beraten und mitzuarbeiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraße wird im öffentlichen Grünstreifen im Bereich Wendepplatz über eine Rigolenversickerung abgeleitet. Der Radweg erhält an der westlichen Grenze eine 1,00 m breite Sackmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 89 SächsBO

Dächer

Als Dachformen sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist entweder parallel oder im rechten Winkel zur angrenzenden Straße auszurichten.
Die Dachneigung muss bei Satteldächern im WA 1 zwischen 35° und 45°, bei Krüppelwalmdächern zwischen 35° und 45° liegen. Im WA2 kann die Dachneigung zwischen 25° und 45°, bei Waln-Krüppelwalmdächern zwischen 25° und 38° liegen.
Bei Garagen und Carports sind auch flach geneigte Satteldächer (SachsSchV) und Flachdächer zulässig. Bogenmacher sind nicht zulässig.

Die Anordnung von Solar-Photovoltaikanlagen auf dem Dach ist zulässig.

Dachaufbauten
Dachneigungen sind nicht zulässig.
Dachaufbauten sind möglich bis 50% der Traufhöhe des Hauptdaches, maximal 2 Dachaufbauten (liegende Dachflächen und Gaupen) sind zulässig.

Fassaden
Als äußeres Fassadenmaterial ist zulässig:
- Strukturputz
- Holzverschalung Teilflächen und Naturstein/Klinker auf max. 25 % der Fassadenfläche
Nur für den Sockelbereich ist auch Beton oder Naturstein zulässig.
Ausdrücklich untersagt sind Kunststoff- und Metallfassaden.
Nebengebäude und Garagen sollen in der Materialwahl dem Hauptgebäude angepasst sein.

Fassadenfarben
Für die Farbgestaltung der Fassaden sind Naturtöne, Pastellfarben zu verwenden. Grelle Farben - Signalfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Firstrichtung
Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist durch Angabe eines Richtungspfeils festzusetzen.

2.2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke

Einfriedigungen
Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m aus den Materialien Metall, Holz oder als Holzbohlen zulässig.
Gemäß RAS-O ist die Freihaltung des seitlichen Sicherheitsraumes von festen Hindernissen zu beachten. Sockelwände und Mauern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur in Form von Werbeanlagen an der Stirnseite der Leistung, mit einer Ansichtsfäche von 0,50 m² zulässig. Eine fluoreszierende Farbgebung sowie grell leuchtende oder blinkende Leuchtstrukturen sowie teilweise oder sich ständig bewegend Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1. Baugrund

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist von natürlichen Bodenschichtungen im Plangebiet auszugehen. Für die geplanten Baumaßnahmen wird prinzipiell die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in einem ausgewiesenen Radonvorsorgegebiet. Da das zu überbaulande Gebiet in einem Radonvorsorgegebiet liegt, sind beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ein zusätzlicher Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeit nach § 154 StrSchV durchzuführen. Die radiologische Situation auf dem Grundstück ist von einem kompetenten Ingenieurbüro und der Bedarf an Schutzmaßnahmen zu klären zu lassen.

In der Broschüre "Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten" sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft, Radonberatungsstelle, Dresdner Str. 183, 01931 Chemnitz, Telefon: (0371) 46124-221, Telefax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de, Internet: www.smul.sachsen.de/bul

3.2. Leitungstrassen, Schutzabstände, Schachtschneise

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.
Leitungstrassen der Versorgungsträger im Planbereich im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen wurden nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Im Bebauungsplan sind Wege- und Leitungsrechte gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wie folgt geregelt:
LR - Leitungsrechte
Leitungsrechte für Entwässerungs- und Versorgungsleitungen und -anlagen entlang der Straße "Am Schäferberg" im Bereich der Verkehrsfläche -Radweg zur Verund Entzorgung zugunsten der Gemeinde Kreischa:

WR - Wegerechte
Wegerechte sind im südöstlichen Bereich festgesetzt, um die Zugänglichkeit zur Grünfläche PG 3 von der öffentlichen Straße aus zu gewährleisten. Diese Festsetzung erfolgt zu Gunsten der Nutzer der Privaten Grünfläche PG 3 und dessen Eigentümer.

3.3. Bodenschutz und Abfälle
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist weitestgehend zu minimieren.

Für den Umgang mit anfallendem Bodenaushub werden folgende Hinweise gegeben:
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder/und Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 3 bis 5 BbodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall) besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 SächsABG vom 31. Mai 1999 die Pflicht, diese unverzüglich der nach § 13 Abs. 3 und § 16 Sächsches Kreisverwaltungs- und Bodenschutzgesetz (SächsKBodSchG) der zuständigen Behörde (hier: LRA Sächsches Schweiz-Ostergelände, Umweltamt) mitzuteilen. Der zuständige Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BbodSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BbodSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt, die Pflicht, Maßnahmen zum Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

3.4. Archäologie/Denkmalerschutz
Innerhalb des Plangebietes kann das Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale im Boden nicht ausgeschlossen werden.
Beim Auftreten archäologischer Funde ist entsprechend § 20 SächsSchG zu verfahren.
Wer Bodendenkmäler auftrifft, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.
1. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließung, Ausschachtungen, Planarbeiten) mindestens 3 Wochen vorher zu informieren. In der Baubeginnphase sind die ausführende Firma, Telefonnummer und der verantwortliche Bauleiter zu benennen.
2. Im Rahmen der Baubearbeitung ist auf archäologische Funde zu achten (z.B. Bodenverfärbungen, Keramikreste, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, bearbeitete Holz, Steinzeugungen usw.).
3. Die ausführende Firma ist bereits im Zuge der Ausschreibung spätestens jedoch vor Maßnahmenbeginn, schriftlich über die archäologische Relevanz der Erdarbeiten und die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß §20 SächsSchG zu informieren.

3.5. Immissionschutz
Die nach DIN 18005, Beiblatt 1 gültigen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) in allgemeinen Wohngebieten:
tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB (A)
nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 40 dB (A)
sind in den im Plangebiet festgesetzten Baufeldern nicht zu überschreiten.
Für das gesamte Plangebiet wird grundrissorientiertes Bauen mit Ruherräumen zur freien Landschaft hin empfohlen. Zusätzlich wird der Einbau von Fenstern mit mindestens Lärmschutzklasse 2 (Standard) für Wohn- und Schlafräume empfohlen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baufeld - Geräuschminderungen (AVB) vom 10. August 1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr.

Folgende weitere Hinweise sind zu beachten:
1. Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential für die Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Kälte-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) sind die Hinweise des "LAH-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" Stand 08.08.2013 zu beachten (sh. http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/laem_licht_mobilitaet/LAH_Leitfaden_20130628_Laemschutz_stationaere_Geraete.pdf).

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen, z.B. Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerke (BHKW), Kälte- Lüftungsanlagen, Windkraftanlagen (WKA), oder anderer geräuschintensiver Anlagen sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm entsprechend der Gebietsaufteilung unter Beachtung der Geräusch-Vorbelastungen einzuhalten bzw. deutlich zu unterschreiten.

2. Gemäß Pkt. 2.1 der textlichen Festsetzungen sind Solar-/Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig. Durch Sonnenkollektoren kann es zu Beistellungen (Blendungen) kommen.
Folgendes ist zu beachten:
- malle Oberflächen der Module
- veränderter Neigungswinkel der Module

3. Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Beistellungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.

3.6. Artenschutz
Resultierend aus dem Fachbeitrag Artenschutz - Abschlussbericht - für Kreischa, Wohngebiet "Am Schäferberg" des Ingenieurbüros nature concept, Dr. Hanno Wieding, sind folgende Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt wie folgt:

Füllung von Gehäusen außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungszeit der Avifauna
Die Füllung von Gehäusen hat im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu erfolgen. Sollte eine Füllung während der Brutzeit erforderlich werden, so ist im Rahmen einer Vorabprüfung nachzuweisen, dass keine aktuellen Lebensstadien betroffen sind.
Die Festlegung zur Füllzeit setzt eine behördlich erteilte Füllgenehmigung voraus.

3.7. Sonstige Hinweise
Vermessungs- und Grenzmarken im Plangebiet sind nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Diese sind durch geeignete Maßnahmen so zu schützen, dass sie durch Bauarbeiten, Baustoffablagerungen, Baustellenverkehr oder andere Handlungen nicht beschädigt oder in ihrer Lage verändert werden.

Das Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nur unwesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen, z.B. für Terrassen und Garagenzufahrten sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m und einer Fläche bis 50 m² zulässig.

Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden.

Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden sowie am Wochenende durchgeführt werden. Vorgenanntes ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dülen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Unterflurhydranten DN 100 bereits vorhanden bzw. sind vorzusehen.

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreischa hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Schäferberg" in Kreischa beschlossen.
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom bis zum und öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Kreischa vom

Kreischa, den Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Kreischa hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Schäferberg" in Kreischa mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss wurde ortsüblich durch Aushang vom bis zum und öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Kreischa vom bekannt gemacht.

Kreischa, den Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom bis in der Gemeindeverwaltung Kreischa durchgeführt.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind ortsüblich durch Aushang vom bis zum und öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Kreischa vom bekannt gemacht worden.

Kreischa, den Bürgermeister

Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe der Stellungnahme aufgefordert worden.

Kreischa, den Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Stadtratsitzung am die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie der berührten Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist in die Abwägung eingeflossen und ist mitgeteilt worden.

Kreischa, den Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatsitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Schäferberg" in Kreischa bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom wurde gebilligt.
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte ortsüblich durch Aushang vom bis zum und öffentlich im Amtsblatt der Gemeinde Kreischa vom

Kreischa, den Bürgermeister