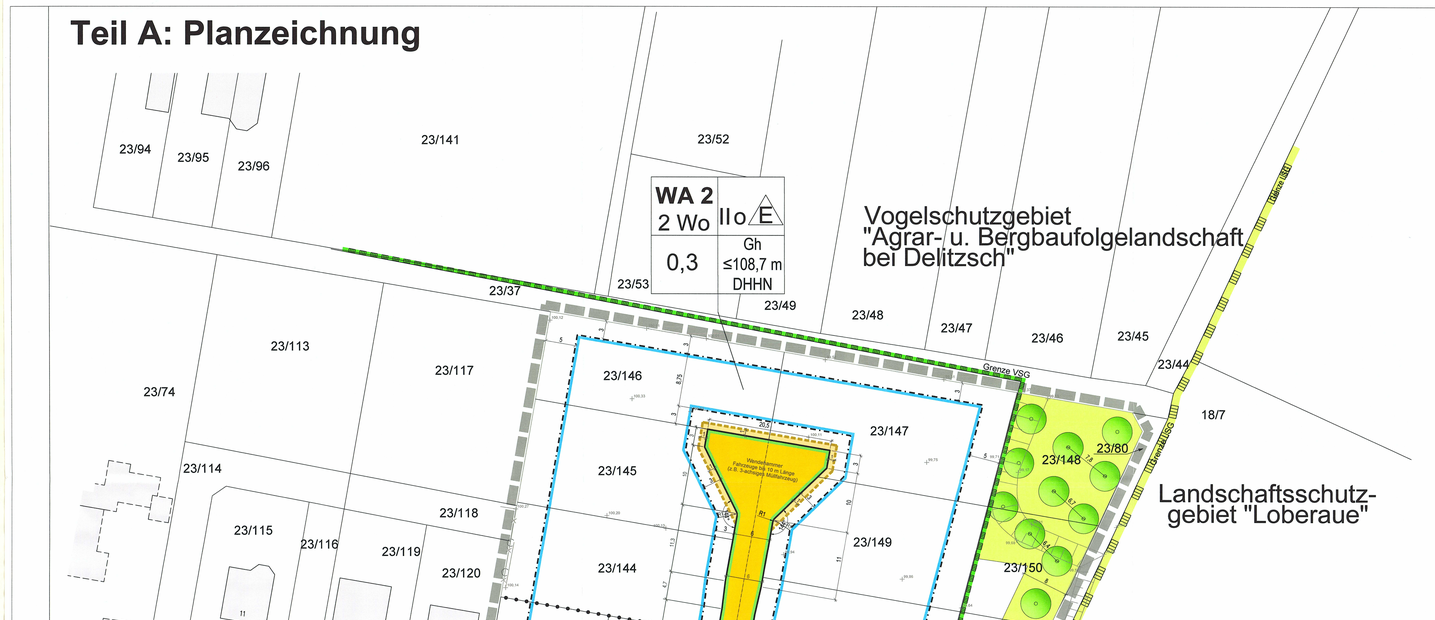
Teil A: Planzeichnung



Planunterlage: 14.07.2021

Teil B: Text

I. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
1.1. Allgemein zulässig sind:
a) Wohngebäude,
b) nicht störende Handwerksbetriebe,
1.2. Unzulässig sind:
a) die der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
d) Anlagen für Verwaltungen,
e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
f) Gartenbaubetriebe,
g) Tankstellen.
[§ 1 Abs. 6 BauNVO]
2. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO]
2.1. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 5 m zur jeweils anliegenden Verkehrsfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige u. entsprechend Teil B: Text Nr. 5.1. eingegrünte oder eingehauste Mülltonnenstellplätze u. für die ohne festgesetzte Flächen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Kommunikations- und Informationstechnik sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen. Hiervon gehören auch Anlagen für erneuerbare Energien.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO]
2.2. Pkw-Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sowie Fahrradstellplätze
[§ 9 Abs. 4 BauNVO]
Garagen und Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze.
3. **Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur, Boden u. Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen** [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]
3.1. Regenwasserbewirtschaftung
Das auf den Baugrundstücken von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück durch Zisternen oder Rückhaltetreich zurückzuhalten und für Brauchwasserzwecke (z.B. Toilettenspülung) oder zur Gartenbewässerung zu verwenden bzw. zu versickern.
3.2. Befestigung der Erschließungsstraße, von Stellplatzoberflächen, Zufahrten, Wegeanlagen und Terrassen
Für die Erschließungsstraße ist eine Pflasterbefestigung mit offener Entwässerung in die Straßenrandbereiche zu wählen.
Die Befestigung der anderen genannten baulichen Anlagen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann. Die Befestigung dieser baulichen Anlagen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.
3.3. Maßnahmen zum Artenschutz
3.3.1. Gehölzrodungen
Zur Vermeidung von Individuenverlusten haben Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 01.10. und 28.02. zu erfolgen.
3.3.2. Artenschutzrechtliche Begehung
Aus bauteichnischen Gründen notwendige Bautätigkeiten innerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln zwischen dem 01.03. und 30.09. erfordern vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung und Untersuchung der Bauflächen auf das Vorhandensein von Nistsätten von Vögeln (Ofenbrütern). Sollten in den Baubereichen genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrelevanter Vogelarten nachgewiesen werden, ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde über weitere Maßnahmen zu entscheiden.
3.3.3. Außenbeleuchtung
Im Vorgriff auf die zukünftigen Regelungen des § 41a BNatSchG sind die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere u. Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
3.4. Gewässerrandstreifen Grabenzulauf zum Lober
Der Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m von Böschungsoberkante des dortigen Grabens, ausgehend von Bebauungsplanbereich vorhandenen Grabens (Zulauf zum Lober) ist von baulichen oder sonstigen Anlagen (u.a. Gebäude, Zäune) freizuhalten, soweit diese nicht ständigbegründeten oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
[§ 74 Abs. 3 NR. 2 SächsWG]
4. **Anpflanzen von Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** [§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauNR, § BauGB]
4.1. Vorgärten
Die Vorgartenflächen sind in ihrer Gesamtheit zu begrünen. Davon abweichend sind mindestens Flächen je Baugrundstück zulässig:
a) Einfahrten zu Garagen (einschließlich Carports) oder Stellplätzen sowie sonstige Zuwegungen mit einer Breite von in der Summe maximal 5,0 m,
b) Notwendige und entsprechend Teil B: Text Nr. 7.1. eingegrünte oder eingehauste Mülltonnenstellplätze,
c) Nicht überdachte Fahrradstellplätze.
4.2. Hausgärten
In den Baugebieten ist die Fläche der Baugrundstücke anteilig wie folgt zu bepflanzen:
- je Baugrundstück mit mindestens drei einheimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbäumen (StU 314 cm - 16 cm) je Grundstück und
- je Baugrundstück mit wenigstens 25 einheimischen standortgerechten Sträuchern je Grundstück,
- Grünflächen in den Baugrundstücken sind mit Landschaftsrasen, Typ Standard mit Kräutern (7.1.2), einzusäen. Zusätzlich sind dann Blühstreifen oder -inseln aus ein- und mehrjährigen Pflanzen anzulegen.

Vorhandene Gehölze sind anrechenbar, sofern sie dauerhaft erhalten werden. Sonstige Pflanzmaßnahmen werden angerechnet.
4.3. Einrückungs- und Unterhaltungsmaßnahmen für Gehölzpflanzen
Die in den Festsetzungen Nr. 4.1. und 4.2. vorgegebenen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch angelegt oder begrünt sein und anschließend dauerhaft gepflegt werden. Flächige vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig.
Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden Pflanzenpflanzungen zur Orientierung empfohlen. Sie sind im Teil B: Text, Hinweise des Bebauungsplanes und im Anhang 3 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

5. Ausgleichsmaßnahme
5.1. Anlage einer Streuobstwiese
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind auf den Flurstücken 23/129, 23/130, 23/131 der Gemarkung Brodau Flur 1 sechzehn Obstbäume zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm 2 x verpflanzt, ohne Ballen, StU 8 cm - 10 cm. Bei der Artenauswahl sind regionale Sorten zu verwenden, die an die klimatischen Bedingungen angepasst sind. Herbei müssen auch die bestehenden Bodenverhältnisse berücksichtigt werden. Die Bäume sind in einem Raster mit Versatz zu pflanzen. Die Gehölzstandorte sind gemäß zum zweiten Planzeichen im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes anzuordnen.
5.2. Die Ausgleichsmaßnahme sind erstmalig im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes, spätestens jedoch bis zur öffentlichen Freigabe der Verkehrsanlagen anzulegen und durch eine beauftragte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Nordsachsen/Untere Naturschutzbehörde (Berechtigter) grundbuchrechtlich zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
5.3. Die Fläche ist nach Durchführung der Herstellungsmaßnahme durch die Eigentümer extensiv weiter zu pflegen. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden unzulässig. Überdies muss die Wiesenfläche zweimal im Jahr gemäht werden. Schnittreste/mähen und die Bäumen dürfen nur zur Erhaltung oder zur Abwehr von Gefahren erfolgen (kein Ertragsziel).
6. **Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung der Eingriffe in Natur u. Landschaft**
V1 – Vermeidung von Schallemissionen
Im Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung von Eigenheimen, ist aufgrund der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung auf eine möglichst geräuschreduzierte Bauweise zu achten. Zudem ist während der Bauarbeiten die Verhältnismäßigkeit zum Schutz gegen lästige Geräuschimmissionen zu beachten. Vorgabe ist zudem, die Bauarbeiten so zu organisieren, dass die Anwohner nicht durch Lärm während der Nachtruhe von 20:00 bis 7:00 Uhr). Es sind schallgedämpfte Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV entsprechen (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung). Dabei sind insbesondere die Einsatzzeiten der Geräte und Maschinen des Anhangs der Verordnung zu beachten.
V2 – Schutz des Grundwassers
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.
V3 – Schutz des Bodens
Die im Plangrunzum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen müssen bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude gärtnerisch angelegt oder begrünt sein und anschließend dauerhaft gepflegt werden. Flächige vegetationslose Stein-, Schotter- und Kiesbeete sind nicht zulässig.
Für die vorgegebenen Pflanzgebote werden Pflanzenpflanzungen zur Orientierung empfohlen. Sie sind im Teil B: Text, Hinweise des Bebauungsplanes und im Anhang 3 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
V4 – Schutz von Kultur- und Sachgütern
Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 Sächs.DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem sächsischen Landesamt für Archäologie anzuzeigen.
V5 – Bauzeitenregelung
Die Arbeiten sind zur Vermeidung baubedingter Störungen durch Lärm- bzw. Lichtimmissionen von sich in der Umgebung befindenden schutzbedürftigen Wohnungen und geschützten, dämmerungs- und nachtaktiven Tieren (z. B. Fledermäuse) nur zwischen 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu begrenzen. Die Bauarbeiten zur Errichtung, die mit einer Inanspruchnahme von Gehölzen verbunden sind, sind möglichst außerhalb der Hauptbrutzeiten der Vögel (01.03. - 31.08.) zu beginnen. Andernfalls ist vorher eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Gehölze durch eine Fachperson mit anschließender artenschutzrechtlicher Freigabe erforderlich. Kommt man bei der artenschutzrechtlichen Begehung zu dem Ergebnis, dass sich Brutstätten von Vögeln in den zur Fällung/Rodung vorgesehenen Gehölzen befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. dem Verlassen der Nststätte zu warten.
V6 - Fotovoltaikanlagen
Durch die zulässigen zeinen Energieerzeugungsanlagen auf den Dächern kann es zu Blitzbildungen (Blendungen) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes kommen. Aufgrund dessen werden folgende Minderungsmaßnahmen empfohlen:
- Verwendung matter Oberflächen der Module.
- verkleinerte Neigungswinkel der Module.

7. Örtliche Bauvorschriften
[§ 9 Abs. 4 BauGB i.Vm. § 89 SächsBO]
7.1. Müllboxenstellplätze
Müllboxenstellplätze in den Vorgärten sind zu begrünen (auch mit ergänzenden Hiltmitteln, wie z.B. Rankgerüsten) oder einzuhausen.
7.2. Dachaufbauten und –überstände
Für die Baugrundlänge sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig. Derunter versteht man die Traufe als Schnittlinie Außenkante Außenwand und Oberkante Dachkonstruktion. Das Vorsteten von Dachüberständen bis zu 70 cm über die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
[§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO]
7.3. Einfriedungen
Entlang der Erschließungsstraße sind Einfriedungen nur in Form von einheimischen Laubgehölzhecken, Stabgitter- und Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche zulässig. Im Bereich der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Lobergasse darf die Grundstückseinfriedung nicht die Sichtbeziehungen des Straßenverkehrs behindern. Sie ist dort nur mit einer Höhe 080 cm zulässig. Bäume und Sträucher dürfen die Sichtbeziehungen des Straßenverkehrs ebenfalls nicht behindern. Ebenso dürfen Verkehrszeichen nicht verdeckt werden.

Hinweise
Pflanzenpflanzungen
Bäume:

Rotbuche	Sandbirke
Vogelbeere	Feldahorn
Hainbuche	Säulen-Hainbuche
Feldulme	Zitterpappel
Stieleiche	Winterlinde
Esche	Vogelkirsche
Traubeneiche	Kegelförmiger Spitzahorn
Eberesche	Echter Rotdorn
Eingriffliger Weißdorn	

Folgende Obstsorten werden zur Anpflanzung in den Gärten empfohlen(Auswahl):

Berlepsch	Dülmener Rosenapfel
Cox Orange	Roter Boskoop
Goldparmäne	Glasar
Glockenapfel	Weißer Klarapfel
Holsteiner Cox	Bosc´s Flaschenbirne
Birnensorten:	Gellerts Butterbirne
Conference	Gute Luise
Gute Graue	Vereinsdechandts

Pflaumen-/Zwetschgensorten u.ä.:

Bühler Frühzwetschge	Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge	
Kirschensorten	
Büttners Rote Knorpel	Dönissens Gelbe
Dönissens Gelbe Knorpel	Große Schwarze Knorpel
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle
Büttners Rote Knorpel	

Folgende Sträucher werden zur Anpflanzung in den Gärten empfohlen (Auswahl):

Blutroter Hartriegel	Hasel
Schlehe	Pfaffenhütchen
Gemeiner Schneeball	Hundsrose
Himbeere	Filigranstrauch

Folgende Kletterpflanzen werden zur Anpflanzung in den Gärten empfohlen(Auswahl):

Waldrebe	Efeu
Fünfblättriger Wilder Wein	Dreilappiger Wilder Wein
Deutsches Geißblatt	Kletterrosen

Folgende Bodendecker werden zur Anpflanzung in den Gärten empfohlen (Auswahl):

Efeu	Scheinquitte
Immergrün	Gefleckte Taubnessel
Storchschnabel	

Pflanzqualität der Gehölze:
Bäume: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 14 cm - 16 cm Stammumfang
Sträucher: Zweimal verpflanzt, 40 cm - 60 cm hoch
Hecken: leichter Heister, einmal verpflanzt

Planzeichenerklärung [entsprechend PlanZV]

I. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1, 4 und 7 BauGB]

1. Art der baulichen Nutzung – § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
WA1 Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Angabe der Nr. des Teilbaugebietes, hier z.B. Teilbaugebiet WA 1
2Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude – § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung – § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. GRZ = 0,3 – § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II Vollgeschossanzahl als Höchstmaß, hier z.B. II – § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Gh ≤108,7 m hier ≤108,7 m – § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
o Offene Bauweise – § 22 Abs. 2 BauNVO
E Nur Einzelhäuser zulässig – § 22 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze für Hauptbaukörper – § 23 Abs. 1 BauNVO
4. Verkehrsflächen – § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Freihaltezone Wendeanlage (feste Einbauten, z.B. Einfriedungen, Leuchten, Verkehrszeichen etc. sind unzulässig)
Fahrzeugein- u. -ausfahrt sowie Personenzugang
5. Anpflanzen von Bäumen – § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Anpflanzen von Bäumen (weiteres siehe Teil B: Text Nr. 5.)
6. Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft – § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung v. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Pflanzmaßnahme: Anpflanzen einer Streuobstwiese (siehe Teil B: Text Nr. 5.)
7. Sonstige Planzeichen
Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes – § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung der Teilbaugebiete
Sichtdreiecke (siehe Teil B: Text Nr.7.3.)

II. Nachrichtliche Übernahmen [§ 9 Abs. 6 BauGB]
Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Loberaue"
Grenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Agrar- und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch"
Vorh. Abwasserleitungen (weiteres siehe Planeinschrieb)

III. Darstellungen ohne Normencharakter
Nutzungsschablone:

WA2	II o E	Bezeichnung Teilbaugebiet / Art der baulichen Nutzung	Geschossigkeit / zul. WE-Anzahl im Wohnhaus	Bauweise
2 Wo				
0,3	Gh 108,7mDHHN	Grundflächenzahl (GRZ)		Gebäudehöhe in m Deutsches Hauptöhennetz

5 Längenbemaßung in Meter
Radialbemaßung in Meter
Winkelbemaßung in Grad

IV. Darstellungen der Plangrundlage
Gebäudebestand
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
123/26 Flurstücksnummer
14 Hausnummer

Feuerungsanlagen
Im März 2010 wurde die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (VO (der kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) wesentlich geändert. Aufgrund dessen ist Hauseigentümern zu beachten: Die Ausstattung/Nachrüstung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die ab dem 22.03.2010 erstmalig betrieben werden, müssen bei Feuerungsanlagen mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt mit in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen; der Umkreis verjüngt sich um 2 m je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf hochstens 40 m.
Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen und Luftbeandlungsanlagen
Zur Vermeidung von schalltechnischen Konfliktpotential wird auf die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 hingewiesen.
(siehe http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/ laerm_licht_molluftv/LAI_Leitfaden_201308 28_Laermschutz_stationaere_Geraete.pdf).
Grundwasserschutz
Bei den Bauarbeiten ist folgendes zu berücksichtigen:
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 (untere Wasserbehörde) 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).
Sollte zur Durchführung der Bauarbeiten eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, bedarf diese einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vorher bei der untern Wasserbehörde zu beantragen. Der dem Antrag beizufügenden Unterlagen/Angaben sollten zuvor mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.
Baugrundverhältnisse
Sofern für geplante Baumaßnahmen keine standortkonkreten Angaben zu den Untergrundverhältnissen vorliegen (u. a. Schichtenaufbau, geotechnische Kennwerte, Grundwasserverhältnisse), wird empfohlen, eine der jeweiligen Bauaufgabe angepasste Baugrunduntersuchung gemäß der DIN 4020/DIN EN 1997-2, ausführen. Hydrogeologische Untersuchungen, wie z. B. die standortkonkrete Bestimmung der Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten, sollten in die Baugrunduntersuchung integriert werden.
Grabwiesenondenanlagen
Erdwärmesonden dürfen bis max. 70 m unter Geländeoberkante in den Untergrund eingebracht werden. Vor Beginn der Bohrung und dem Beginn einer Erdwärmesondenanlage bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ausreichend vorher bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es ist zu beachten, dass die Bearbeitungszeit 6 bis 8 Wochen. Die Antragstellung kann mittels ELBA.SaxBohranzeige erfolgen.
Verfügbare Geodaten
Für das Landkreis Nordsachsen liegen im Geodatenarchiv einzelne Schichtenverzeichnisse von Bohrungen vor. Diese können lagemäßig unter www.geologie.sachsen.de (Digitale Bohrarchive) recherchiert werden. Zur Übergabe der Geodaten ist eine Anfrage per eMail an bohrarchiv. ifulg@smul. sachsen.de notwendig. Es wird empfohlen, diese Daten zur Vorbereitung der Bohrung mit einzubeziehen. Zudem kann auf der Website des LfULG sind geologische Kartenwerke veröffentlicht, die ebenfalls unter der Internetadresse www.geologie.sachsen.de eingesehen werden können.
Bestandsdaten Geodaten/Archiv: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Dienstbereich der sächsischen geologischen Dienste - Bohrungsdaten, Gutachten, Berichte, Karten und weitere Untergrundinformationen Der Geologische Karte der ebenfalls fest bedeuteten Gebiete von Sachsen M 1: 50.000, Geologische Übersichtskarte Sachsens M 1: 400.000.
Übergabe von Unterlagen und geologischen Daten
Im Fall, dass Ergebnisse geologischer Untersuchungen von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben wurden bzw. dieser vorliegen, sind diese gemäß § 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz [(Sächsisches KrWBodSchG), Geowissenschaftliche Landesaufnahme und Geofachdatenmanagement im SächsGVBl. 2019 Nr. 4, S. 187 Fn-Nr.: 862-5, Fassung gültig ab 22.03.2019] grundsätzlich an das LfULG (Abt. 10 - Geologie, Ref. 103) als zuständige Behörde zu übergeben.
Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht
Nach dem seit 30.06.2020 geltenden sächsischen Geologiedatengesetz (GeoDG) besteht die Pflicht zur
- Anzeige geologischer Untersuchungen u. Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8,
- Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und
- Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10

an das LfULG Abt. 10 als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen empfiehlt sich das Online-Portal ELBA.SAX.

Natürliche Radioaktivität
Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich 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.
Anforderungen zum Radonschutz
Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes [Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27.06.2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 42, ausgegeben am 03.07.2017)] u. novellierter Strahlenschutzverordnung [VO zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StrlSchV) vom 29.11.2018 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2018 Teil I Nr. 41, ausgegeben am 05.12.2018)] gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (siehe §§ 121-132 StrlSchG§ 153-158 StrlSchV). Entsprälig wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.
Hinweise zum Radonschutz
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen: Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle ansprechbar:
Dresdner Str. 183, 09131 Chemnitz; Tel.: (0371) 46124-221; Telefax: (0371) 46124-299
E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de; Internet: www.smul.sachsen.de/lfulg
https://www.lfulg.sachsen.de/radonberatungsstelle.html
Beratung werktags per Telefon oder E-Mail; zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Vereinbarung individueller persönlicher Beratungstermine.
In der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten" (https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert. Diese Broschüre kann kostenlos heruntergeladen werden.
Grundwasserwiederanstieg
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Delitzsch-Südwest/Breiteneld und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen.
Die Grundwasserstände bewegen sich bereits im natürlichen /klimatisch bedingten Schwankungsbereich. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Grundwassermodells der LMBV hat sich im Plangebiet für den mittleren stationären Stromungszustand ein flurfernner Grundwasserstand >2 m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt. Die Angabe zum Grundwasserstand ist als Näherung zu verstehen, da das Modell mit Mittelwertansätzen entsprechend seinem Elementeraster und gemittelten geohydrologischen Parametern arbeitet.
Auswirkungen von niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern sowie saisonalen Schwankungen werden dabei nicht berücksichtigt. So betrug der Grundwasserstand im Jahr 2011 nur 1,8 m unter GOK. Im Durchschnitt sind es aber 2,5 m. Demnach wird empfohlen sich gegen drückendes Grundwasser zusichern. Der Bereich des Bebauungsplanes wird nicht von einem Monitoring der LMBV zur Grundwasserbeschaffenheit berührt.
Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches wurde jedoch schwach saures und auch sulfathaltiges Grundwasser dokumentiert. Bei lokalen Bebauungen sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.
Belange des archäologischen Denkmalschutzes
Das Vorhaben liegt innerhalb eines archäologischen Relevanzbereiches. Die ausführenden Firmen für Bodenarpeite aller Art (Erschließungs-, Ausschachtungs- und Planierarbeiten) sind durch den Vorhabenträger/Bauherr auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig einzuholen.
Ferngasverteilernetz
Mindestens sechs Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch den Bauausführenden die GDMcom GmbH, Maximilianallee 4 in 04129 Leipzig, Tel.: 0341/3504-461, E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de davon zu informieren und möglicher Leitungsbestand abzufragen.
Schutz vorh. Leitungen und Leitungstrassen der Stadtwerke Delitzsch (SWD)
Grundstücksfl. sind die vorhandenen Versorgungstrassen einschließlich Schutzstreifen von Anschlüssen von Erdmasen, Überbauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Das Abstellen von Containern und Bauwagen sowie die Lagerung von Materialien und Gerätschaften im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen sind nicht gestattet. Maschinelle Baugeräte dürfen nur in einem solchen Abstand zu den Kabel- und Leitungstrassen eingesetzt werden, dass Beschädigungen ausgeschlossen sind.
Jede Beschädigung an den Versorgungsmedien ist den SWD zu melden. Kosten der Schadensbeseitigung trägt der Verursacher. Bei Pflanzmaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Stammachse des Baumes/der Pflanze und der Außenhaut der Versorgungsanlage einzuhalten. Bei einem Unterschreiten dieses Mindestabstandes sind besondere Schutzmaßnahmen notwendig, die im Vorfeld mit den SWD abzustimmen sind.
Erforderliche entwässerungstechnische Unterlagen für das Baugenehmigungsverfahren
Für genehmigungsreife Planungen von Einzelvorhaben müssen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mindestens folgende entwässerungstechnische Unterlagen seitens der Bauherren erarbeitet u. der zuständigen Behörde zur Prüfung vorgelegt werden:
1. Die Versickerungsfähigkeit ist durch örtliche Erkundungsaufschlüsse inklusive bodenphysikalischer Laborbefunde und/oder Sickerversuche detailliert nachzuweisen, wobei Sickerversuchen in ortskonkreter Lage und Höhe der Vorzug zu geben ist.
2. Die vorzugende Dimensionierung der Versickerungsanlage hat i.d.R. nach DWA A 138 zu erfolgen. Für Straßen kann auch die RAS Ew angewendet werden.
3. Für Versickerungsanlagen ist ein Überflutungsnachweis nach DWA M 153 zu erstellen.
4. Es wird ein Hauptes zur Behandlungsbedürftigkeit für das Regenwasser nach dem DWA Regelwerk M 153 bzw. dem DWA A 138 in Gelbdruck empfohlen.
5. Für jedes Bauvorhaben ist der Bemessungswasserstand (mittlerer höchster Grundwasserstand - MHGW) anzugeben.
6. Eine Versickerung in schadstoffbelastete Auffülle ist unzulässig.
7. Sofern die Voraussetzung der Erlaubnisfreiheitsverordnung des Freistaates Sachsen zur Regenwasserversickerung eingehalten werden, wird von einer Erlaubnisfreiheit ausgegangen, ansonsten besteht die Erlaubnispflicht.

Hinweise zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz
1. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m³/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des