BEBAUUNGSPLAN „BOHNITZSCH - AM STADTBAD"

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 25.11.1998
geändert: 29.03.2000

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1.1 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)

1.1.2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

1.1.3 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.1.4 Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 18.03.1999 (SächsGVBl. S. 86).

1.2 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO

1.2.1 Gewerbegebiet GEe 1 - 4
Schallemissionen nach DIN 18 005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau)

Die Schallemissionen der Gewerbegebiete dürfen die für die Schallbelastung der angrenzenden Wohn-/ bzw. Kleingartenanlagen zulässigen Werte nach DIN 18 005 Teil 1 nicht überschreiten.
DIN 18 005 Teil 1 Pkt. 1.1 b): Wohnanlagen Tagwert 55 dB, Nachtwert 40 dB
c): Kleingartenanlagen Tag- und Nachtwert 55 dB

1.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 1
Gemäß § 1 Abs. 5 sind Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 allgemein zulässig.

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe 2 - 4
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Pkt. 1 und 2 zulässig, Vergnügungsstätten gemäß Abs. 3 Pkt. 3 sind nicht zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
§ 16-21 a BauNVO
Als Traufhöhe (TH) gilt für den Bereich, für den Pultdachfestgesetzt ist, das Maß zwischen Schnittlinie Außenwandfläche mit der Dachoberfläche und der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
Als Gebäudehöhe (GH) gilt für die Bereiche, für die Flachdach festgesetzt ist, das Maß zwischen dem höchsten Gebäudeteil und der in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nach Eintrag im Lageplan.

1.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH

1.3.1.1 Gewerbegebiet GEe 1
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - nach Eintrag im Lageplan -
Die EFH ist nur nach oben bindend, nach unten, niederer, kann bis zu 1,00 m abgewichen werden.

1.3.1.2 Gewerbegebiete GEe 2 - 4
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) - nach Eintrag im Lageplan -
Die EFH ist maximal 0,50 m höher oder tiefer zulässig.

1.3.2 Gebäudehöhe
- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.3 Grundflächenzahl GRZ

Die Planeintragungen bezüglich der GRZ beziehen sich auf die Flächen nach § 19 Abs. 1-3 BauNVO.
Nach § 19 Abs. 4 kann für die dort aufgeführten Grundflächen die GRZ überschritten werden.

1.3.4 Geschoßflächenzahl
- nach Eintrag im Lageplan -

1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die im Lageplan festgelegte Stellung baulicher Anlagen, Richtung der Außenwandflächen und die Firstrichtung sind verbindlich.

1.6 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE
§ 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 14 BauNVO

Auf Flächen für Leitungsrechte sind keine Nebenanlagen zulässig.

Gewerbegebiet Gee 1 - 4
Nebenanlagen sind nicht zulässig
Stellplätze sind auf Flächen mit Pflanzgebot ausgeschlossen.
Überdachte Stellplätze außerhalb der Baufenster sind nicht zulässig.

1.7 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHTFLÄCHEN)
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sichtflächen
Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Höhe ab 0,80 m über Straßenoberkante.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.8.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen nach Eintrag im Lageplan.

1.8.2 Zufahrten:

Gewerbegebiet Gee 1 - 4
Grundstückszufahrten sind bis zu 8,00 m Breite zulässig. An der Planstraße A sind Zufahrten nur in den Einfahrtsbereichen nach Eintrag im Lageplan zulässig.

1.8.3 Öffentliche Rad- und Gehwege sind im Verlauf des Gerichtsweges mit taktil und optischen Begrenzungsstreifen zu versehen.

1.9 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle der Versorgung des Plangebiets dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Zur Sicherstellung der öffentlichen Versorgung sind in den an öffentliche Verkehrsflächen an-grenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen, Schaltschränke für Strom- und Telefonversorgung, Beleuchtungskabel und Lampenfundamente sowie unterirdische Schachtelemente der Entsorgungsanlagen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Diese dürfen unter OK Gelände bis zur max. 40 cm in die privaten Grundstücke eingreifen.
Oberflächenwasser von Dächern und Verkehrsflächen kann in offenen Gräben und Rinnen zu den Retentionsmulden abgeleitet werden.

1.10 FLÄCHEN BELASTET MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN
§ 9 (1) Nr. 21 Bau GB
- nach Eintrag im Lageplan -

LR - Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Regenwasser im offenen Graben, sonstige Kanäle und Medien unterirdisch

1.11 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

1.11.1 Betonfuß
"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich." (Hinterbeton von Randsteinen, Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

1.11.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen.

1.12 Anpflanzungsfestsetzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB

1.12.1 Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen entlang von Straßen dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.12.2 Anpflanzungsfestsetzungen - Hochstämmige Laubbäume
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

PFG 1 Alleebäume entlang Planstraße A auf privaten Grundstücken
Aus straßenraumgliedernden Gründen ist nur 1 großkronige Baumart im Abstand von 10 m zu pflanzen und zu unterhalten:
Die Grünflächen sind als Magerrasen / Blumenwiese mit standortgerechter Mischung anzulegen oder mit bodendeckender Bepflanzung h_{max}=0,80 m.
Großbäume, Solitar STU 18/20, 3 x v. m. B.

Spitz-Ahorn	Acer platanoides

PFG 2 Alleebäume Stellplätze Gewerbegebiet und entlang von Rad- und Fußweg
Die Grünflächen sind als Magerrasen / Blumenwiese mit standortgerechter Mischung anzulegen oder mit bodendeckender Bepflanzung h_{max}=0,80 m.

Aus straßenraumgliedernden Gründen ist je Baugrundstück nur 1 großkronige Baumart zu pflanzen und zu unterhalten:
entlang von Rad- und Fußweg im Abstand von 10 m je ein Baum
Großbäume, Solitar STU 14/16, 3 x v. m. B.

je 6 Stellplätze 1 Baum

Stiel-Eiche	Quercus robur
Kaiser-Linde	Tilia vulgaris 'Pallida'
Feld-Ahorn	Acer campestre

PFG 3 Vegetationsflächen im Gewerbegebiet
Die Grünflächen sind als Magerrasen / Blumenwiese mit standortgerechter Mischung anzulegen oder mit bodendeckender Bepflanzung h_{max}=0,80 m.

Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind 1 großer bzw. mittelgroßer Laubbaum vorrangig an den im Plan eingetragenen Standorten zu pflanzen und zu unterhalten:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Kaiser-Linde	Tilia vulgaris 'Pallida'
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Eschen-Sorten	Fraxinus excelsior-Sorten

PFG 4 Fläche mit Anpflanzungsfestsetzungen mit feldgehölzartiger Pflanzkulisse - Gewerbegebiet 3 und 4
Die Abpflanzung zum Wohngebiet soll eine mittlere Tiefe von 7 m haben und aus einer verdichteten, mehrstufigen Gehölzpflanzung mit standortgerechter Artenzusammensetzung bestehen:

Großkronige Hochstämme:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba 'Nivea'
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

Mittelgroße Hochstämme oder Heister 1-2 SW2 m²:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Silber-Weide	Salix alba
Korb-Weide	Salix viminalis
Vogel-Beere	Sorbus aucuparia

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Blumenwiesenuntersaat, standortgerechte Mischung zur Entwicklung einer Krautschicht.

PFG 5 Dachbegrünung
Es müssen mind. 80 % der Dachflächen extensiv zur Regenwasserretetion begrünt werden.
Mindestens 10 cm Aufbau aus einem 2-schichtigen vollmineralischen Substrat und einer Sedum / Gras / Kräuterbegrünung (z. B. Ansaat / Initialpflanzung).

PFG 6 Fassadenbegrünung
Mindestens 20 % der Fassaden sind mit rankenden und schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Selbsklimmer:
z. B.

Wilder Wein	Parthenocissus-Arten und Sorten
Efeu	Hedera helix

Schlinger und Ranker:

Mit Spannseilen / Rankgitter	
Waldrebe	Clematis-Arten und Sorten
Geißblatt	Lonicera-Arten und Sorten
Knöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria-Arten und Sorten
Pfeifenblume	Aristolochia macrophylla

Eingrünung von Zäunen: Mit standortgerechten Gehölzen und Kletterpflanzen, Mindestbedeckung ca. 30 %.

PFG 7 Private und öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zur Regenwasserretention

Durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern an den gekennzeichneten Stellen des renaturierten Altersgraben ist das Landschaftsbild in Anlehnung an den Charakter einer Wiesenbachaue zu gestalten.
Gehölze siehe unter PFG 5 hochstämme und Sträucher. (Empfohlen wird die Verwendung autochtoner Pflanzen)
Die Uferrandstreifen und die Retentionsflächen sind mit einer standortgerechten Wiesenansaat, zur Entwicklung einer Feuchtwiese zu begrünen. Mindestens 10 % der Wasserrandzonen und 50 % der Retentionsfilterflächen sollen durch eine Initialpflanzung mit standortge rechten Bachröhrichtarten eingegrünt werden:

Sumpf-Segge	Carex acutiformis
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Sumpf-Storchschnabel	Geranium palustre
Großer Schwaden	Glyceria maxima
Gilb-Weiderich	Lysimachia vulgaris
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria
Wasser-Minze	Mentha aquatica
Rohrglanzgras	Phalaris arundinacea
Schilfrohr	Phragmites communis
Sumpf-Binse	Scirpus lacustris
Igel-Kolben	Sparganium erectum
Beinwell	Symphytum officinale
Rohr-Kolben	Typha angustifolia
Baldrian	Valeriana officinalis

Empfehlung: Substrautmischung aus Bestand, Verwendung autochtonen Materials.

PFG 8 Öffentliche Grünflächen an Verkehrsflächen

Abstands- und Restflächen werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Standort der Bäume kann bis zu 1 m vom eingetragenen Standort abweichen.

Großbaum STU 14-16, 3 x v. mit Ballen

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN
Nach § 83 Sächs. BauO gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2.2 DACHGESTALTUNG / FASSADENGESTALTUNG

2.2.1 Dachform und Dachneigung
- nach Planeintragungen -

2.2.2 Dachdeckung

Gewerbegebiet GEe 1 - 4:
Es sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Aufbauten wie Lichtkuppeln, Technische Anlagen u. a. sind bis zu 20 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen und Glasoberlichtern nicht zulässig. Dächer sind extensiv zu begrünen.

2.2.3 Dachgestaltung und Aufbauten

Gewerbegebiet GEe
Dachaufbauten in Form von Lichtbändern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, im übrigen siehe 2.2.2.

2.2.4 Aussattungen im Bereich der Dächer

Je eine Außenantenne und ein Parabolspiegel für Satelitenempfang sind pro Gebäude zulässig. Die Ausführung hat als Dachantennen zu erfolgen; Wand- und Bodenmontage sind unzulässig.

2.2.5 Dachformen, Dachneigung und Dachgestaltung der Garagen und überdeckten Stellplätze

Garagen und überdeckte Stellplätze mit einer gemeinsamen Grenze sind auch bei zeitversetztem Bau in einheitlichen Dachformen, -neigung und -gestaltungen auszuführen.

2.2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude und Anlagen

2.2.6.1 An den Außenwänden von Gebäuden und Nebenanlagen sind greiffarbige Bauteile und Verkleidungen sowie schwarze und hochglänzende Materialien, mit Ausnahme der Fenster- und Türflächen, nicht zulässig.

2.2.6.2 Gewerbegebiet GEe:
Außenwände von mehr als 500 m² sind zu gliedern.
Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten Aluminiumblechen und Zinkblechen in Materialfarbe oder ähnlich RAL 9006 Weißaluminium sind zugelassen. Fassaden sind in Farbtönen in der Helligkeit, ähnlich RAL 9002, Grauweiß, zu gestalten. Reines Weiß ist nicht zulässig.

2.3 WERBEANLAGEN
§ 83 BauO

Gewerbegebiet GEe:
Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben.

Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein bis zu einer Größe von 1/10 der Wandfläche zulässig. Je Fassadenfläche wird die max. Einzelgröße und die Summe von mehreren einzelnen Werbeanlagen auf max. 20 m² begrenzt.
Freistehende Werbeanlagen sind zulässig als Sammelwerbeanlage in Form einer schlanken Säule bis zu einer Gesamthöhe von 10,0 m bei Kantenlänge von ≤ 2,00 m.
Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur blendungsfrei und zurückhaend gestaltet zulässig. Die Verwendung von bewegtem, wechselndem oder grellem Licht ist unzulässig.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
§ 83 BauO

2.4.1 Flächen der Pkw-Stellplätze einschl. Zufahrten und Wohnstraßen nach Eintrag im Lageplan

Gewerbegebiet GEe 1-3
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind wasserdurchlässig z. B. aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster o. ä. herzustellen.

2.4.2 Abstell-, Lager-, Hofflächen, Fahrgassen und Straßen
Grenzen Abstell- und Lagerflächen an öffentlichen Straßen und Wege, so sind sie mind. 2,00 m abzurücken und durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzung allseitig abzuschirmen. Wasserdurchlässige Beläge als Oberflächenabschluß sind nicht zulässig.

2.4.3 Müllbehälterstandplätze

Gewerbegebiet GEe:
Die Müllbehälterstandplätze sind durch begrünte Sichtblenden mit einer Höhe von mind. 1,80 m allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz, verputztem Beton oder Mauerwerk auszuführen.

2.4.4 Freiflächen
Die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplätze, Arbeits-, Hof- oder Lagerflächen benutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zäune an Vorlehnsflächen sind zu begrünen oder durch Hecken zu überpflanzen.

2.4.5 Gestaltung der unbebauten Flächen
§ 83 (1) Nr. 4 Sächs. BauO

Gewerbegebiet GEe:
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Je 600 qm ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Anrechenbar sind die Bäume, die auf der Grundstücksfläche ausgewiesen sind.

2.4.6 Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Gewerbegebiet GEe:
Die Einfriedigungen dürfen max. 2,00 m hoch sein. Geschlossenflächige Einfriedungen sind nicht zulässig.

2.4.7 Straßen-, Wege- und Wasserbau
Die Verwendung von wassergefährdenden und auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer und Schlacken) sind nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZL. VORSCHRIFTEN
§ 9 (6) BauGB

3.1 ARCHÄOLOGIE

3.1.0 Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind archäologische Grabungen unter Leitung des Landesamtes für Archäologie durchzuführen. Zwischen diesem und dem Veranlasser der Bauarbeiten ist über archäologische Grabungen auf dem Vorhabensgebiet eine Vereinbarung zu schließen. Gemäß § 14 Abs. 3 Sächs.DSchG trägt im Rahmen der Zumutbarkeit der Verursacher die Kosten. Die verbindliche Festlegung der Kosten erfolgt per Bescheid durch das Regierungspräsidium Dresden.

3.1.1 Vor Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen durch schriftliche Bauanzeige rechtzeitig rechtzeitig zu unterrichten.

3.1.2 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen , Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG. wird verwiesen.

3.1.3 Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut den mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

3.1.4 Die Passagen unter 1. und 2. sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an den Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

3.2 Vermessungspunkte 24 und 25 des Aufnahmenetzes in der Bergbaustraße und im Gerichtsweg sind entsprechend Sächs. Vermessungsgesetz §§ 9 und 17 zu schützen und zu erhalten.

Im Hinblick auf sparsamen und schonenden Umgang mit Boden und zur Minimierung baubetrieblicher Bodenbelastungen sind folgende Forderungen des Bodenschutzes bei der Realisierung von Bauvorhaben zu berücksichtigen:

3.7.1 Erdaushub
Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Die Entsorgung und Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Innerhalb des Bauvorhabens ist ein Massenausgleich, soweit technisch möglich, anzustreben.

3.7.2 Bodenarten
Erdaushub ist getrennt nach Bodenarten (Oberboden, Unterboden, mineralischer Untergrund) zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.7.3 Oberboden (Mutterboden)
Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschieben und zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

3.7.4 Unterboden / mineralischer Untergrund
Dieser ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Mit überschüssigem Boden ist entsprechend Ziffer 3.4.1 zu verfahren.

3.7.5 Durchmischung von Boden
Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

3.7.6 Anschüttungen
Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Anschüttungen im Zuge einer Wiederverwertung von Erdaushub an Ort und Stelle oder im Zuge einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen.
Zwischenlager von Böden sind in Form von trapezförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, daß Verdichtungen, Vernässungen und Erosion vermieden werden.

3.8 Die Erfüllung der Anpflanzungsfestsetzungen ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde nachzuweisen.

4. HINWEISE

4.1 TRAUFWASSER
Das von den Dachflächen anfallende Traufwasser soll getrennt gehalten werden, vor Verunreinigungen zu schützen und entweder in undurchlässigen Zisternen zu sammeln und einer Nutzung zuzuführen oder in Absetzteichen zu reinigen und in den Altersgraben einzuleiten.

4.2 TRINKWASSERVERSORGUNG
Die vorhandenen Trinkwasseranlagen im Stadtgebiet Bohnitzsch sind für die Versorgung des B-Plangebietes nicht ausreichend. Es sind außerhalb des Plangebietes Leitungserweiterungen und Leitungsverbindungen im Zuge der Erschließungsplanung erforderlich. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

4.3 FERNWÄRME
Die Fernwärmesatzung der Meißner Stadtwerke ist zu beachten.
Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

4.4 ELT- UND GASVERSORGUNG
Mit dem Energieversorgungsunternehmen ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

4.5 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 45 Sächs. WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

4.6 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

4.6.1 Altlasten

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Meißen sofort zu verständigen.

Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Hinsichtlich einer Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Baustoffen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen sind auf das unter den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluß der jeweiligen Baumaßnahmen zu beseitigen.

4.6.2 Abfallentsorgung
Die Anmeldung und Entsorgung von Abfällen hat gemäß den einschlägigen Satzungen des Landkreises Meißen zu erfolgen.

Das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen je Wohngrundstück wird empfohlen.

4.7 BODENSCHUTZ
lt. Merkblatt vom Staatlichen Umweltfachamt Radebeul "Anforderungen des Bodenschutzes zur Vermeidung baubetrieblicher Bodenbelastungen" vom Dezember 1993

Gesetzliche Grundlagen:
- Erstes Gesetz zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz im Freistaat Sachsen (EGAB), §§ 7-10
- Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 5 und § 202
- Sächsische Bauordnung (SächsBO), § 62 i. Verb. § 2 Abs. 1
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 2 Abs. 1 Nr. 4

Verfahrensvermerke BauGB

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 28.01.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Meißner Amtsblatt" am 13.02.1998 erfolgt.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 22.12.1998

2. Die für Raumordnung und Regionalplanung zuständigen Stellen sind gemäß § 16 Abs. 1 SächsPLG durch Schreiben vom 18.03.1998 beteiligt worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 22.12.1998

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.02.1998 bis 06.03.1998 durchgeführt worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 22.12.1998

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 22.12.1998

5. Der Stadtrat hat am 16.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 22.12.1998

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.01.1999 bis 26.02.1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 8 bis 12 und 13 bis 17 Uhr,
Dienstag von 8 bis 12 und 13 bis 19 Uhr und
Freitag von 8 bis 14 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.01.1999 im „Meißner Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 08.06.1999

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.05.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 08.06.1999

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 05.07.1999 bis zum 20.07.1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:
Montag, Mittwoch, Donnerstag von 7 bis 12 und 13 bis 15 Uhr,
Dienstag von 7 bis 12 und 13 bis 18 Uhr und
Freitag von 7 bis 12 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.06.1999 im „Meißner Amtsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 12.11. ~~2000~~ 1999

9. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.01.1999 und 09.06.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 12.11. ~~2000~~ 1999

10. Der katastermäßige Bestand am 02.02.1999 wird mit Hinweisen als richtig bescheinigt.

Leiter des
Vermessungsamtes
siehe Verfahrensakte
Seite 184, 185
Ockrilla, 02.02.1999

11. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 12.11. ~~2000~~ 1999

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 27.10.1999 gebilligt.

Dr. Pohlack
Oberbürgermeister
Siegel
Meißen, 12.11. ~~2000~~ 1999