

Allgemeine Vorschriften

Der Bebauungsplan nach § 13b BauGB besteht aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (ohne Festsetzungscharakter) und der Zeichenerklärung (Teil C) und ist zwischen dem Erschließungsträger, der Landschaftsgestaltung, Straßen-Tief- und Wasserbau GmbH und dem Verfahrensträger, hier die Stadt Brand-Erbisdorf, abgestimmt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- | | |
|--|--|
| <p>1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Erbisdorf:
516/4, 516/15, 516/17, 516/18 vollumfänglich und Flurstück 516/16 sowie 517/2 anteilig.</p> | <p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p> |
| <p>2 Art der baulichen Nutzung</p> <p>2.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 – WA3) sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO</p> |
| <p>3 Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen entsprechen § 16 BauNVO und sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.</p> <p>3.1 Die Grundflächenzahl ist gemäß § 19 BauNVO mit 0,3 als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>3.2 Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß mit 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt. Der Ausbau der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, ist zulässig.
Die Geschossflächenzahl der Vollgeschosse wird auf GFZ 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.</p> <p>3.3 Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Traufhöhe (TH) mit 5,5 m festgesetzt.
Davon ausgenommen ist die Höhe der Walmtraufen des Krüppelwalmdachs.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16-21a BauNVO</p> |
| <p>4 Bauweise</p> <p>Für das Baugebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.</p> | <p>§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §
22 BauNVO</p> |

5 Überbaubare Grundstücksflächen

**§ 19 Abs. 4 Nr. 3,
§ 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind hinsichtlich ihrer Lage durch Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind in die Grundfläche einzurechnen.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
§ 12 BauNVO**

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen ist entsprechend § 12 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen ist eine Zufahrt.

7 Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend vom Brandsteig durch eine Wohnstraße, welche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

7.2 Ausgehend von der Wohnstraße wird eine Geh-/Radwegverbindung zum kommunalen Flurstück 487 Gemarkung Erbsdorf als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg festgesetzt.

8 Ableitung Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten, infiltrationsfähig oder nicht überbauten Flächen ist an Ort und Stelle zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie nicht versickerndes Niederschlagswasser der privaten überbauten Flächen ist zu fassen und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

9 Festsetzungen zur Grünordnung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20
BauGB**

9.1 Im Planteil sind die privaten Grünflächen und ihre Nutzung festgesetzt.

Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stützmauern und Einfriedungen (hier Zäune) nach § 61 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 13.1 dieses Bebauungsplans unzulässig.

9.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Anpflanzgebot sind gebietseigene Strauch- oder Baumhecken (Auswahl aus Pflanzliste Nr. III) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der anzupflanzenden Gehölze richtet sich nach der Größe der festgesetzten Grünfläche des jeweiligen Grundstücks. Pro angefangene 5 m² festgesetzter Grünfläche ist mindestens ein

gebietseigener Strauch oder Baum (Auswahl aus Pflanzlisten Nr. II und III) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Bäume H 3xv 10-12 mDB und Sträucher vStr 60-100 Tr 3-5. Für Obstbaumsorten sind Halbstämme der Mindestpflanzqualität ha 3xv 10-12 mDB gleichsam zulässig.

Die Standorte der einzelnen Pflanzen innerhalb der Grünfläche sind unter Beachtung der Heckenform und gesetzlichen Grenzabstände frei wählbar.

- 9.3 Pro angefangene 150 m² versiegelter Fläche des jeweiligen Grundstücks ist ein gebietseigener hoch- oder halbstämmiger Baum oder drei gebietseigene Sträucher entsprechend der Pflanzlisten (Auswahl aus Pflanzliste Nr. I-III) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Bäume ha bzw. H 3xv 10-12 mDB und Sträucher vStr 60-100 Tr 3-5. Für Obstbaumsorten sind Halbstämme der Mindestpflanzqualität ha 3xv 10-12 mDB gleichsam zulässig.

Der Standort auf dem Grundstück ist unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände frei wählbar.

Die versiegelte Fläche umfasst die Grundflächen der Gebäude (inkl. Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) sowie der befestigten Zufahrten, Stellplätze und Fußwege.

9.4 Pflanzlisten

I gebietseigene großkronige Bäume

Obstbäume aller Art in regionaltypischen Sorten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus padus	Gewöhnliche Trauben-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

II gebietseigene Kleinkronige Bäume:

Obstbäume aller Art in regionaltypischen Sorten

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

III gebietseigene Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Gewöhnliche Schlehe
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rhamnus frangula</i> / <i>Frangula alnus</i>	Echter Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	Wildrosen
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

- 9.5 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Fußwegen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur aus infiltrationsfähigen Materialien zulässig.
- 9.6 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 SächsBO wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.
- 9.7 Innerhalb des Geltungsbereichs ggf. vorhandene Bestandsgehölze der angrenzenden Halde des Flst. 486 sind zu erhalten und bei natürlichem Ausfall durch Anpflanzungen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 9.2 zu ersetzen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO

10 Aufschüttungen / Abgrabungen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO

Nicht nach § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO verfahrensfreie Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1 m über natürlicher Geländeoberkante widersprechen nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind gemäß § 30 BauGB zulässig. Darüber hinausgehende Maße bedürfen der Einzelfallprüfung.

Die Festsetzung entbindet den Bauherren nicht von der Genehmigungspflicht. Die Pflichten aus § 17 SächsNRG (Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr bei Bodenerhöhungen) sind zu beachten. Gleichsam sind durch Abgrabungen verursachte Gefährdungen benachbarter Grundstücke auszuschließen.

11 Dachform und -neigung

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO

Als zulässige Dachformen werden Satteldach (SD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD) festgesetzt.

Die Dachneigung ist mit 30° bis 45° auszuführen.

12 Dachgestaltung

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien zulässig, die eine matte Oberfläche besitzen und hinsichtlich der Farbgebung der Eigenart der Wohnbebauung der näheren Umgebung, d.h. dunklen Farbtöne der RAL-Farbgruppen Schwarz, Grau und Braun, entsprechen.

13 Einfriedungen

§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO

Die in nachfolgender Nr. 13.1 und 13.2 festgesetzten Höhen von Einfriedungen sind jeweils Gesamthöhen über Bezugspunkt Geländeoberkante ihres Standorts. Sockel, Böschungen, Geländeaufschüttungen u. ä. sind in die Gesamthöhe einzurechnen.

13.1 Im Bereich der Grünflächen mit Pflanzgebot zugelassene Einfriedungen (hier Zäune) sind offen auszuführen und auf eine Gesamthöhe von maximal 1,0 m über vorgenanntem Bezugspunkt beschränkt.

13.2 Die Gesamthöhe von Einfriedungen (hier Zäune, Mauern) im Bereich der sonstigen Flächen ist auf

maximal 1,5 m über vorgenanntem Bezugspunkt beschränkt.

- 13.3 Davon ausgenommen sind Umzäunungen öffentlicher technischer Anlagen (hier: Regenrückhaltebecken).

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Fundstellen/Denkmalerschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil des archäologischen Sachzeugnisses und liegt im archäologischen Relevanzbereich (Bergbau und Verhüttung 16. - 19. Jahrhundert [D-20350-10]).

Sollten im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, so sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind gemäß § 20 SächsDSchG gegen weitere Zerstörung zu sichern.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren (poststelle@lfa.sachsen.de). Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

2. Bodenbelastungen und Altlastenverdacht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“, welches geogen und montan bedingt erhöhte Gehalte an Arsen (As), Cadmium (Cd) und Blei (Pb) im Boden aufweist. Aus Gründen der Vorsorge hat die Landesdirektion Chemnitz die Verordnung zur Festlegung des Bodenplanungsgebietes „Raum Freiberg“ (RVO FG) vom 10. Mai 2011 (geändert am 02.01.2018) erlassen. Darin werden Empfehlungen im Umgang mit dem Boden gegeben. Das Plangebiet ist im Rahmen der Flächendifferenzierung für die Umlagerung von Bodenmaterial zum Zwecke der Verwertung (Karte 1:10) in jeweils anteilig in die Teilflächen 2 (ocker) und 3 (rot) eingestuft. Für den Wirkungspfad Boden-Mensch erfolgt die Einstufung nach gemeinsamer Klassifizierung As, Pb, Cd nach den Beurteilungswerten Wohngebiete (Karte 6.2.10) in die Teilfläche 3 (ocker).

3. Altbergbau, Hohlraumgebiet

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit umfangreichen, auch tagesoberflächennahen, bergbaulichen Tätigkeiten, welche insbesondere den uralten Bergbau betreffend kaum risskundig sind. Dem Oberbergamt sind innerhalb des Planungsgebietes mehrere Ausbissbereiche von Erzgängen bekannt. Das Vorhandensein nichtrisskundiger Grubenbaue ist nicht auszuschließen.

Mit der geotechnisch-markscheiderischen Bewertung des Altbergbaus für das geplante Wohngebiet vom 29.01.2021 (s. Anlage zur Begründung des Bebauungsplans) liegt eine konkrete Risikoanalyse mit standortspezifischen Handlungsempfehlungen vor, welche insbesondere während der Erschließung und Bebauung des Wohngebiets zu beachten sind.

Es wird empfohlen, alle Baugruben bzw. Erdaufschlüsse von einem fachkundigen Geologen auf Spuren des Bergbaus prüfen zu lassen. Bei angetroffenen Spuren alten Bergbaus ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

4. Geoinformationen

Innerhalb des Geltungsbereiches vorgefundene Vermessungs- und Grenzmarken sind besonders zu schützen bzw. zu erhalten. Sollte eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahme unumgänglich sein, ist das Erfordernis der Sicherung der Grenzmarken

rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten von der zuständigen Vermessungsbehörde zu prüfen. Eine nach dieser Prüfung erforderliche Sicherung erfolgt durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur.

Die Punkte der geodätischen Grundlagennetze (Lage, Höhe, Schwere) sind ebenfalls nicht zu entfernen oder zu verändern.

Im Plangebiet befinden sich keine Raumbezugsfestpunkte oder Höhenfestpunkte.

5. Radonschutz

Aufgrund des geogenen Radonpotentials im Freiburger Raum ist grundsätzlich mit erhöhten Radonkonzentrationen in Bodennähe zu rechnen. Das zu überplanende Gebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 20a (Freiberg). Zum gegenwärtigen Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Bergbaubeeinflusste anthropogene Auffüllungen weisen oftmals erhöhte Gehalte natürlicher Radionuklide auf. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wird bei Auffinden von anthropogenen Auffüllungen eine radiologische Überprüfung des Bodenmaterials empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich durch Inkrafttreten der Allgemeinverfügung zum 31. Dezember 2020 im Radonvorsorgegebiet. Für private Neubauten besteht damit für Bauherren die Pflicht, durch bauliche Maßnahmen weitgehend zu verhindern, dass Radon in das Gebäude eindringen kann.

Radonberatungsstelle Sachsen:

Tel: 0371 46124-221

Email: radonberatung@smul.sachsen.de

6. Geologie

Für Neubauvorhaben wird empfohlen, in der weiteren Planung standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 auszuführen.

Detaillierte Angaben zum konkreten Umfang und Vorgehen sind den Anlagen A2 und A3 des Bebauungsplans zu entnehmen.

7. Immissionsschutz

Keine Hinweise

8. Naturschutz

Die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

Auf Grundlage des § 40 Abs. 4 BNatSchG ist es empfohlen, gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3: „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ im Rahmen von Pflanzungen zu verwenden.

9. Artenschutz

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. § 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

10. Kampfmittelbeseitigung

Eine Belastung mit Kampfmitteln im Gebiet des Bauvorhabens kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, wird auf die Anzeigepflicht entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln (VwV Kampfmittelbeseitigung vom 07.03.2000, geändert am 1. März 2012, enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 04.12.2017) sowie auf die Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung vom 02.03.2009) verwiesen.