TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil B - Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Textliche Festsetzungen nach BauGB

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- nichtstörende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl 0.4

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

max. Firsthöhe der Bebauung 9,40 m ü. OK Fahrbahn der nächstliegenden

Straßen (128,25 m ü HN bezogen auf Anliegerstraße Höhe Reifenzentrum)

Anzahl der Vollgeschosse

überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen getrennt.

In den nichtüberbaubaren Flächen sind bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen nach § 6 (11) SächsBO errichtet werden dürfen, wie

- Garagen und Carports, einschließlich Abstellraum, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Aufzüge zu Tiefgaragen bis zu insgesamt 8 m Länge je Nachbargrenze und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche.
- Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- Nebenanlagen (wie Gewächshäuser, Freisitze, Swimmingpools und dergleichen) zulässig.

öffentliche Verkehrsflächen

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 4,75 m festgesetzt. Westlich wird ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge und 22 t angeordnet.

besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen flurnahem Grundwasserstand

Das Plangebiet war nicht von den Sümpfungsmaßnahmen der Tagebaue betroffen und somit auch nicht vom Grundwasserwiederanstieg. Aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten und den angetroffenen Grundwasserständen muss in Zukunft mit sehr flurnahem Grundwasserstand gerechnet werden. Das Grundwasser ist als stark betonangreifend einzustufen. Alle wasserberührenden Bauteile sind in entsprechender Güte und gegen drückendes Wasser auszuführen.

Baugruben sind mit einem Böschungswinkel von < = 45° zu errichten. Bei Anschnitt von Schicht- bzw. Grundwasser ist der Böschungswinkel zu verringern und / oder ein Verbau vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist eine Wasserhaltung vorzuhalten. Zur Sicherung der Bebauung durch das oberflächennahe Schicht- bzw. Grundwasser sind die Gebäude ohne Keller zu errichten. Die Gründung hat gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch spezielle Anforderungen an Baustoffen für die Fundamente und durch eine geignete technische Ausführung zu erfolgen (s. textl. Festsetzungen nach SächsBO und Hinweis zum Grundwasser).

Ver - und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Bergen.

Von dezentralen Anlagen für die Versickerung ist aufgrund von den geologischen, hydrologischen und geohydraulischen Eigenschaften im Bebauungsplangebiet Abstand zu nehmen. Das Regenwasser der Dachflächen ist aufzufangen, z. B. in Zisternen (mit Notüberlauf in zentrale RW - Entsorgung) zwischen zu speichern und im Grauwasserkreislauf zu nutzen. Für den Ablauf des Regenwassers von allen versiegelten Flächen (außer der Dachflächen) ist neben dezentralen Regenwasserrückhaltesystemen, z. B. Kiesmulden oder Kiesrigolen, die Anbindung an den vorhandenen Regenwasserkanal, zwischen dem Reifencenter und dem Globus - Parkplatz als zentrale Entsorgung, herzustellen.

Textliche Festsetzungen nach SächsBO

Die Wohnhäuser sind mit einem Satteldach mit roten bis braunen Dachsteinen zu versehen.

Die Hauptfirstlinie der Wohnhäuser wird parallel zur Straße festgesetzt.

Die Dachneigung der Satteldächer wird auf 45° bis max. 49° eingeschränkt.

Dachaufbauten und Einschnitte sind nur zulässig, wenn deren Gesamtlänge maximal die Hälfte der zugehörigen Trauflänge nicht überschreitet. Dachüberstände sind an der Traufe bis 50 cm, am Ortgang bis 30 cm zulässig.

In Anbetracht der bedenklichen Wassergüte und des ständig zu erwartenden flumahen Wasserstandes von der Gründung > 1 m abzusehen. Eine Errichtung von Kellern wird ausgeschlossen. Diesbezüglich ist bei der Bauausführung das Baugrundgutachten in seiner Gesamtheit zu beachten (siehe Hinweis zum Grundwasser).

Die Gründung der Gebäude ist mittels Streifenfundament wie folgt auszuführen:

- a) Die Gründungssohle ist in dem, unter der Mutterbodenschicht anstehendem Sand vorzunehmen.
 - Für die ermittelte Bodengruppe der Bodengrundschicht 2 gemäß Baugrund gutachten kann bei Streifenfundamenten bis 0,5 Breite und einer Einbindetiefe bis 1,0 m eine zulässige Sollpressung 270 kN/m² angenommen werden.
 - Die Einbindetiefe sollte 1 m nicht überschreiten, um
 - mindestens 1 m (entspricht 2 x Fundamentbreite) tragf\u00e4higes Material \u00fcber dem anstehenden Ton vorhanden zu haben;
 - das Fundament nicht unmittelbar in den Grundwasseranschnitt zu gründen und damit einer ständigen Vernässung auszusetzen (s. Baugrundgutachten Tab. 4.3-1).
- b) Sollte eine Gründung auf dem Ton (Baugrund II gemäß Baugrundgutachten) vorgesehen werden, kann bei einer Fundamentbreite von 0,5 m und einer Einbindetiefe von 0,5 m eine zulässige Bodenpressung von 200 kN/m² angenommen werden.
 - Zu beachten ist, dass bei Gründungen im bindigen Baugrund mit Setzungen zu rechnen ist, da hier eine Einbindung ins Grundwasser erfolgt.
 - Das Bauwerk muss entsprechend druckwasserdicht ausgeführt werden.

Für die Erschließungsstraße ist die als Planum anzunehmende Schicht die Baugrundschicht II gemäß Baugrundgutachten. Der Aufbau des Oberbaus ist entsprechend der voraussichtlichen Verkehrsstärke zu bemessen.

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind bis 1,0 m Höhe als Laubholzhecke auszubilden. Ausnahmsweise sind Holzzäune in gleicher Höhe zulässig.

Grünplanerische Festsetzungen

Straßenbegleitend sind entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches auf der Grünfläche (M1) hochstämmige Einzelbäume (Artenliste A) sowie standortheimische Feldgehölze (vorzugsweise Artenliste B) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB). Gemäß Artenliste B ist dabei 1 Strauch je qm festgesetzte Fläche zu pflanzen. Die Bepflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Die Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum (M 2) sind mit einer Laubholzhecke auszubilden. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan und teilweise an der nördlichen Grenze wird ein Streifen als "privates Gartenland" (M3) festgesetzt. Auf dem Gartenland ist je 100 m² ein Hochstamm entsprechend der Liste regionaltypischer Obstbäume zu pflanzen.

Zufahrten und Wege sind mit geeigneten wasserdurchlässigen Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Kies, Rasengittersteine, -platten o.ä.) herzustellen. Die Versiegelung dieser Flächen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

In der angrenzenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Teil 1 " Gewerbegebiet Neida " befindet sich eine externe Ausgleichsfläche (M4E). Auf dem nördlichen Teilstück des Lärmschutzwalles sind schnell wachsende, gegen Trockenheit unempfindliche Pflanzen der Atrenliste A und B gemäß Pflanzplan der Baugenehmigung zu pflanzen.

Artenliste A - Bäume

- Feldahorn (Acer campestre)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Artenliste B - Feldgehölze

- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuß (Corylus avallana)
- Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Waldgeißblatt (Lonicera spec.)
- Salweide (Salix caprea)

Liste regionaltypischer Obstbäume

 Apfelsorten:
 Birnensorten:
 Kirschsorten:

 Jakobs Lebel
 Gellerts Butterbirne
 Maibigarrow

Roter Boskoop Gute Graue Große Schwarze Knorpel Gravensteiner Nordhäuser Winterforelle Burlat

Carola Heidefinger
Gelber Köstlicher Werdersche

elber Köstlicher Werdersche Braune

Hinweise

1. Grundwasser

Das Plangebiet war nicht von den Sümpfungsmaßnahmen der Tagebaue betroffen und somit auch nicht vom Grundwasserwiederanstieg. Aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten und den angetroffenen Grundwasserständen muss in Zukunft mit sehr flurnahem Grundwasserstand gerechnet werden. Grundwasserschwankungen sind deshalb erstrangig den natürlichen meteorologischen Gegebenheiten zuzuordnen.

Bis zu Beginn der Baumaßnahmen kann an den Rammpegeln sowie der Grundwasser - messstelle HyHw86/06 der Grundwasserstand ermittelt werden. Gerade bei Starknieder - schlägen sollten Stichtagsmessungen durchgeführt werden, um Abweichungen zu Aussagen des Baugrundgutachtens festzustellen.

Stellen die Rammpegel bei der durchzuführenden Baumaßnahme eine Behinderung dar, können diese durch Ziehen zurückgebaut werden. Die Grundwassermessstelle ist Oberflur und kann bei Bedarf Unterflur umgebaut werden. Sie sollte unbedingt Bestand behalten. Auf die Notwendigkeit der fachkundigen Ausführung und Überwachung der Erd- und Gründungsmaßnahmen wird hingewiesen. Bei der Durchführung sind die ZTVE-StB 94 sowie die gültigen Normen, Vorschriften und Richtlinien zu beachten.

Das Baugrundgutachten besitzt nur in seiner Gesamtheit Verbindlichkeit.

Die Stadtentwässerungsmaßnahmen zum bergbaubedingten Grundwasserwiederanstieg werden in der Altstadt mittels drei Horizontalfilterbrunnen durchgeführt. Gemäß der aktuellen Modellprognose werden sich folgende Endgrundwasserstände ohne Stadtentwässerungsmaßnahmen einstellen:

```
ca. + 117 m NHN ±0,5 m ( Modellungenauigkeit ) im Osten bis ca. + 118 m NHN ±0,5 m ( Modellungenauigkeit ) im Westen.
```

Des weiteren sind nach Einstellung der Stadtentwässerungsmaßnahmen hydrologisch bedingte Schwankungen des Grundwasserstandes von ca ±1 m zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, bei Errichtung von Gebäuden bzw. sonstigen Bauwerken rechts - verbindliche prognostizierten Endgrundwasserständen (relevant ist: ohne Stadtentwässerungsmaßnahmen) bei der LMBV mbH oder beim Umweltfachbereich des RP Dresden einzuholen.

2. Bodenfunde

Das Landesamt für Archäologie weist mit Schreiben vom 11.11.2003 darauf hin, dass vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden müssen.

Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren

Vor Beginn der Arbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

3. Bodenveränderungen

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 10 Abs. SächsABG der zuständigen Behörde (Amt für Umweltschutz der Stadt Hoyerswerda) mitzuteilen.

Werden im Vorhabensgebiet zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zusätzliche Materialien aufgebracht, sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV zu beachten.

4. Melioration

Das Gebiet ist meliorisiert. Um die Zerstörung des Systems zu vermeiden wird mit Beginn der Bautätigkeit vom Bauträger die Funktionsfähigkeit des Drainagesystems überprüft. Der Kaufvertrag enthält die Auflage dieses System funktionsfähig zu erhalten, um eine Verschlechterung der vorherschenden wasserwirtschaftlichen Situation zu vermeiden.