

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	1

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 Sumpfungsmaßnahmen 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 $\leq 45^\circ$ 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 geeignete 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.

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,

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.

Die Stadtentwässerungsmaßnahmen zum bergbaubedingten Grundwasserwiederan ·

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

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 dokumen-
tieren.

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.