

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

Fassung vom 2018-12-14

Projekt Nr.: 2015-022

Anlage: 4

x. Fertigung



Gemeinde Großpösna

Im Rittergut 1

04463 Großpösna

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : „Generationenpark Großpösna“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Großpösna,

Planer:

Bürgermeisterin:

Dr. Gabriela Lantzsch

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1.4 Sächsische Bauordnung (SächsBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S. 588)

1.5 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe hierzu Ziffer 2.6

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

- I: maximal 1 Vollgeschoss
- II: maximal 2 Vollgeschosse
- III: maximal 3 Vollgeschosse

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) begrenzt.

Die Firsthöhe wird straßenseitig von der Straßenachse bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bei einem Flachdach bezieht sich dieses Maß auf Oberkante Attika.

Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße (Endausbau) heranzuziehen. Gemessen wird dabei in der Mitte des Gebäudes lotrecht auf die Straßenachse.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der beiden Straßen heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhe die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.2 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 **Offene Bauweise o**

Es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

2.2.2 **Abweichende Bauweise a1**

Die abweichende Bauweise a1 unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

2.2.3 Abweichende Bauweise a2

Die abweichende Bauweise a2 unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt. Zudem sind die Gebäude in Form einer Kettenhausbebauung festgesetzt, d.h. sie müssen durch Garagen, Nebengebäude oder Wandscheiben, mit jeweils einer Mindesthöhe von 2,50 m, im Erdgeschoss miteinander verbunden werden. Die baulichen Anlagen müssen durchgängig von der nördlichen Mischgebietsgrenze bis zur festgesetzten Lärmschutzwand im Süden errichtet werden.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen.

Garagen und Carports, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m, gemessen von der äußeren Dachkante, einhalten. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports, die entlang der Sepp-Versch-straße errichtet werden. Für diese wird kein Mindestabstand festgesetzt.

2.6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.6.1 Fläche für den Gemeinbedarf 1

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf 1 mit der Zweckbestimmung „Kindergarten/Kindertagesstätte“ festgesetzt.

2.6.2 Fläche für den Gemeinbedarf 2

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf 2 mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohncentrum“ festgesetzt.

2.6.3 Fläche für den Gemeinbedarf 3

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf 3 mit der Zweckbestimmung „Servicewohnen“ festgesetzt.

2.6.4 Flächen für den Gemeinbedarf 1 - 3

Auf den drei im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Teilbereichen der Fläche für Gemeinbedarf (1 – 3) sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem jeweilig festgesetzten Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen.

2.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.7.1 Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.8 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Grimmaischen Straße sind Ein- und Ausfahrten zu den Mischgebietsflächen nur über die Planstraße 1 zulässig.

2.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.9.1 Regenwassermulde

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünfläche ist eine Regenwassermulde mit einer Fläche von mindestens 830 m² anzulegen. Die Einstauhöhe darf dabei maximal 0,3 m betragen. Von dort ist das Wasser, nach der Versickerung durch den Oberboden, gedrosselt auf maximal 5 l/(s*ha) in den Pösgraben zu leiten. Siehe hierzu auch Ziffer 2.12.1.

2.9.2 Retentionszisterne

Auf jedem Grundstück des Allgemeinen Wohngebiets, für das in der Nutzungsschablone eine max. Firsthöhe von 9 bzw. 11 m festgesetzt ist, muss eine gedrosselte Retentionszisterne errichtet werden. Die Zisternengröße ist für jedes Grundstück zu berechnen und nachzuweisen. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal bzw. in den Pösgraben darf auf maximal 5 l/(s*ha) eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

2.9.3 Regenrückhaltebecken (RRB 1)

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünfläche ist außerhalb der eingetragenen Überschwemmungsfläche ein Regenrückhaltebecken (RRB 1) zu errichten. Die Mindestgröße beträgt 45 m³. Der Ablauf in den Pösgraben muss auf maximal 5 l/(s*ha) eingestellt werden. Siehe hierzu auch die Ziffern 2.11 und 2.12.2.

2.9.4 Regenrückhaltebecken (RRB 2)

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf „Seniorenwohncentrum“ ist ein Regenrückhaltebecken (RRB 2) zu errichten. Die Mindestgröße beträgt 90 m³. Der Ablauf in den Pösgraben muss auf maximal 5 l/(s*ha) eingestellt werden.

2.9.5 Stauraumkanal

In der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein Stauraumkanal mit mindestens 350 m³ verlegt werden. Der Ablauf in den Pösgraben muss auf maximal 5 l/(s*ha) eingestellt werden.

2.10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländemodellierungen im Rahmen des Straßenbaus sowie Entwässerungseinrichtungen sind hiervon ausgenommen, sofern sie außerhalb des eingetragenen Überschwemmungsgebiets liegen.

2.11 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Überschwemmungsfläche für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) ausgewiesen. Diese Fläche ist freizuhalten.

2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12.1 Erhalt des Ried-Busch-Mischbestands. Der im zeichnerischen Teil auf der privaten Grünfläche umgrenzte Bereich des schilfreichen Ried-Busch-Mischbestands ist dauerhaft zu erhalten und als solcher zu pflegen.

2.12.2 Umsetzung und Neuanlage des Ried-Busch-Mischbestands. Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Teilflächen der öffentlichen Grünfläche ist außerhalb des eingetragenen Überschwemmungsgebiets ein schilfreicher Ried-Busch-Mischbestand durch Umsetzung zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und als solcher zu pflegen.

2.12.3 Baufeldräumung, Entsiegelung, Fäll- und Rodungsarbeiten. Die Baufeldräumung sowie die Entsiegelung sind in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Gehölze sind nach einer Frostperiode, bestehend aus min. drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, zu fällen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Durch konsequente Überwachung ist zu verhindern, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

2.13 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.13.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten.

2.13.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Östlich der im zeichnerischen Teil eingetragenen 45 dB(A)-Isophone für das Mischgebiet bzw. östlich der 40 dB(A)-Isophone für das Allgemeine Wohngebiet und die Flächen für den Gemeinbedarf dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden. Westlich davon sind Gebäudeteile mit schutzbedürftigen Räumen nur zulässig, wenn vor diesen Fenstern Prallscheiben oder geschlossene Laubengänge angeordnet werden bzw. nicht öffnbare Fenster zur lärmbelasteten Seite hin eingebaut werden.

Für Außenbauteile in den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereichen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

Hinweis: Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird zusätzlich empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich

ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmetauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

2.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

2.15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.15.1 Grundwasser

Für Bauwerke ohne Keller sind Abdichtungsmaßnahmen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit und Sickerwasser im Sinne DIN 18195-4 einzuplanen. Um zu gewährleisten, dass sich in der Verfüllung der Arbeitsräume auch kurzfristig kein drückendes Wasser ausbilden kann, sind zusätzlich Dränmaßnahmen nach DIN 4095 vorzusehen.

Für Bauwerke mit Keller ist eine Bauwerksabdichtung gegen drückendes Wasser von außen im Sinne DIN 18195-6 oder eine Ausbildung der Keller in wasserundurchlässigem Beton als sogenannte Weiße Wanne einzuplanen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Für unter Gelände einbindende Bauwerke und Bauwerksteile ist die Auftriebssicherheit für einen Bemessungswasserstand in Höhe der Geländeoberkante nachzuweisen.

2.15.2 Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)

Der südöstliche Teil des Plangebiets ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Landesverordnung zu Anlagen wassergefährdender Stoffe (VAwS) sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1.1 Dachform/Dachneigung

Die Dachform und -neigung ist bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) frei wählbar.

3.1.2 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Abweichend davon sind Solar- oder Fotovoltaikanlagen generell möglich.

3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.3 Stellplatzverpflichtung (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

In Anwendung von § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO sind erforderlich bei Wohnungen

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| - im WA mit maximal I Vollgeschoss | 1 Stellplatz/Garage/Carport |
| - im WA mit II – III Vollgeschossen | 2 Stellplätze/Garagen/Carports |
| - im Mischgebiet | 1 Stellplatz/Garage/Carport |

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Grundwasser

Für das Plangebiet wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht.

Beim Niederbringen der Baugrundaufschlüsse im April 2018 wurde die Höhenlage des Grundwasserspiegels bei ca. 143,15 – 148,00 m+NN festgestellt.

Während der Aufschlussarbeiten stieg er auf ca. 143,90 – 149,10 m+NN an. Im Vergleich dazu fällt die Geländeoberfläche leicht von ca. 151,00 m+NN auf ca. 147,00 m+NN ab. Somit stieg das Grundwasser bis ca. 0,70 m unter Geländeoberkante an.

Bei der festgestellten Wasserführung handelt es sich laut Gutachten „um oberes, lokal begrenzt zusammenhängendes Grundwasser, sogenanntes Schichtenwasser in den durchlässigen Schmelzwassersandeinlagerungen im wasserstauenden Geschiebelehm-Geschiebemergel-Komplex. Die festgestellten Wasserstände gelten naturgemäß nur für den Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten.“

Auf Basis der Beobachtung können über die jahreszeitlichen und längerfristigen Schwankungen des oberen Grundwassers jedoch keine Aussagen getroffen werden. Ein Anstieg über die gemessenen Wasserstände nach länger anhaltenden Niederschlägen können nicht ausgeschlossen werden.

Daher wurden die Empfehlungen des Gutachtens im Hinblick auf den Bauwerkschutz gegen Durchfeuchtung und Grundwasser bzw. die Auftriebssicherheit als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

4.2 Oberirdische Gewässer

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs, verläuft der Pösgraben. Zwischen Plangebiet und dem Pösgraben verläuft ein Fuß- und Radweg, dessen Westgrenze die unmittelbare Grenze des Plangebiets bildet.

4.3 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
 1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
 2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
 3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste, und
 4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.

- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

4.4 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.5 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Die im Rahmen der Baugrunderkundung entnommenen Bodenproben wurden untersucht.

Die Analyse der Mischprobe MP 1 aus den Betonflächen hat nach dem SMUL-Erlass vom 11.01.2006 für die Verwertung von Baustoffrecyclingmaterial im Freistaat Sachsen die Zuordnung in die Einbaukonfiguration W 1.1 (Abfallschlüssel-Nr.: 170101) ergeben. Danach kann der Beton als Recyclingmaterial in technischen Bauwerken (z. B. bei entsprechender Aufbereitung als Schüttmaterial für Gründungspolster) verwendet werden.

Die Analysen der Mischproben MP 2 - 4 aus den aufgefüllten Schichten, die auch organoleptisch ohne Verdacht auf vorhandene Schadstoffe waren, haben die Zuordnung Z 0 (Einbauklasse 0 bzw. Abfallschlüssel-Nr. 170504) nach LAGA Boden

2004 ergeben, sodass für eine Verwertung aus abfallrechtlicher Sicht keine Einschränkungen bestehen.“

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.7 **Bodenverhältnisse**

Im Baugebiet stehen unter den Betonflächen (Dicke 0,20 m) bzw. unter aufgefülltem Mutterboden (Dicke 0,10 bis 0,20 m) aufgefüllte Lehm- und Sandschichten und aufgefüllter Mutterboden bis in Tiefen von 0,45 m bis 0,75 m unter Oberkante Gelände an. Darunter lagert der natürlich gewachsene Baugrund in Form von pleistozänem Geschiebelehm und Geschiebemergel mit regellos eingelagerten Schmelzwassersandschichten und lokal (SCH/RKS 1/18) einer Scholle aus Tertiärton.

Dieser Schichtenkomplex wurde mit den ausgeführten Baugrundaufschlüssen bis 6 m Tiefe unter Oberkante Gelände nicht durchteuft.

4.8 **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Großpösna umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27

DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.9 Kampfmittel

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

4.10 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.11 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Kappis Ingenieure GmbH

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig

Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

Aufgestellt: Lahr, 14.12.2018

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin