TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO]

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

In den Baugebieten **WA 1 bis WA 3** sind Anlagen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In den Baugebieten **MI 1.1, MI 1.2 und MI 2** sind die Anlagen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Die Sonstigen Sondergebiete **SO 1 bis SO 3** sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Servicewohnen“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Betreuungseinrichtungen zur ambulanten Tagespflege,
- Senioren- und Pflegeeinrichtungen,
- alten- und behindertengerechte Wohnungen und Wohnformen für Senioren bzw. hilfsbedürftige Menschen mit körperlicher Einschränkung,

- Stellplätze für Pkw, Garagen und Carports.

Eine sonstige Wohnnutzung außer den genannten Personengruppen ist ausgeschlossen.

Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen zugelassen.

Die Pflegeeinrichtung im **SO 1** ist barrierefrei zu gestalten.

Bei den in den Sondergebieten **SO 2** und **SO 3** errichteten Wohnungen müssen mindestens 10% der Wohneinheiten eine Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 gewährleisten.

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

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und dienen dauerhaft einer öffentlichen Nutzung. Eine privatwirtschaftliche Nutzung ist ausgeschlossen. Zulässig sind:

- Gebäude und bauliche Anlagen zur Betreuung von Kindern sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen,
- Gebäude und bauliche Anlagen für Sport und Spiel für eine generationenübergreifende Nutzung,
- Stellplätze für Pkw.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

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

2.3 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die mittlere Höhe der Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den Eckpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstücks. Die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche ist die Verkehrsfläche, von der aus das Grundstück seine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt hat.

2.4 In allen Baugebieten, ausgenommen die Baugebiete SO 3, muss die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegen.

2.5 Im Sondergebiets **SO 3** ist für die maximal eingeschossige Bebauung eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Diese wird von demselben unteren Bezugspunkt (siehe 2.3) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

2.6 Im Baugebiet **SO 1** dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) und Sonderbauteile (z.B. Aufzüge) die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,50 m überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit einer Grundfläche in Summe von maximal 5 % der Gesamtdachfläche zulässig, höchstens jedoch 50 m².

2.7 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen bei Flachdächern die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten, insofern der Abflussbeiwert, der durch die Dachbegrünung erreicht wird, eingehalten ist.

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

3.1 Innerhalb des Baugebietes **WA 1** ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Zulässig sind Mehrfamilienhäuser.

3.2 Innerhalb der Baugebiete **WA 2** und **WA 3** ist eine offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Haus.

3.3 Innerhalb des Baugebietes **MI 2** ist eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Innerhalb des Baugebietes **SO 3** ist eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 1 Wohneinheit je Haus.

3.5 Für die Flächen des Gemeindebedarfs und des Baugebietes **SO 1** ist eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

3.6 Innerhalb der Baugebiete **MI 1.1 und MI 1.2** ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Im Unterschied zur offenen Bauweise wird die Längenbeschränkung von 50 m auf 215 m für beide Baugebiete zusammen erhöht. Die Gebäude sind 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 Norden, beginnend vom Gehweg auf Höhe der festgesetzten Lärmschutzwand, bis nach Süden mit Anschluss an die dort festgesetzte Lärmschutzwand errichtet werden.

4 **Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil baugebietsbezogen festgesetzt.

4.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das Baugrundstück. Bei Grundstücken, die sich aus einer Baufläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ das Gesamtgrundstück zugrunde zu legen.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

5.1 In allen Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur Gebäude und bauliche Anlagen, die der Gartennutzung dienen, Terrassen, Swimmingpools, Abstellplätze und Einhausungen von Müllbehältern sowie Zuwegungen, Zufahrten und Pkw-Stellplätze zulässig.

5.2 Als Ausnahme sind in den Baugebieten **WA 1**, den Baugebieten **SO** und im Baugebiet **MI 1.1** Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des seitlichen Grenzabstandes zu angrenzenden Grundstücken zulässig.

5.3 Im Baugebiet **SO 3** ist eine Überschreitung der straßenabgewandten rückwärtigen Baugrenze durch Wintergärten oder ähnliche Anbauten mit max. 1,50 m ausnahmsweise zulässig.

6 Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 1,00 x 1,00 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen. Die beanspruchten Flächen werden öffentlich gewidmet und dem öffentlichen Straßen- bzw. Weggrundstück eigentumsrechtlich zugeordnet.

7 Zufahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Grimmaischen Straße sowie von der Sepp-Verscht-Straße sind Anbindungen an das Plangebiet nur über die Planstraße 1 und Planstraße 2 sowie die beiden im zeichnerischen Teil dargestellten Ein- und Ausfahrten in die Baugebiete **MI 1.1 und MI 1.2** an der Sepp-Verscht-Straße im Zuge der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen

zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen im Baugebiet **MI 2** und im Bereich der Stellplätze im Kreuzungsbereich der Planstraßen 3 und 4 sind jeweils ein Löschwassertank mit einem Volumen von mindesten 100 m³ zu errichten. Die Löschwassertanks sind unterirdisch anzulegen und befahrbar zu gestalten.

10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

10.1 Das von den Dachflächen, den privaten Verkehrsflächen, Zufahrts- und Stellflächen sowie Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist in das Regenwassernetz des zuständigen Entsorgungsunternehmens einzuleiten.

10.2 Das von den Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in einem Entwässerungssystem aus oberirdischen Regenrückhalteanlagen und unterirdischen Staukanälen zunächst gesammelt und gedrosselt in den Pösgraben abgegeben. Die Einleitmenge ist auf max. 31,4 l/s für das gesamte Plangebiet begrenzt.

10.3 Innerhalb der privaten Grünflächen **G 1** sind Anlagen zur Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 190 m³ einzuordnen.

10.4 Innerhalb der privaten Grünflächen **G 2** ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 106 m³ zu errichten.

10.5 Für das Baugebiet **SO 1** ist für die gedrosselte Abgabe des anfallenden Niederschlagswassers ein Rückhaltevolumen von 56 m³ nachzuweisen.

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

11.1 In den Baugebieten **WA** und **MI** sowie im Baugebiet **SO 2** sind Flachdächer und Dachflächenanteile von Dächern mit einer Dachneigung bis 10° als begrünte Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen mit technischen Aufbauten.

11.2 Im Baugebiet **SO 1** und den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Dachbegrünung auf

mindestens 15 % der Dachflächen in gleicher Weise umzusetzen.

11.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so nach oben hin abzuschirmen und zielgerichtet auszuführen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in das umliegende Gelände ausstrahlt.

12 Artenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind auf den privaten Grünflächen G1 (Parkanlage) und G 2 außerhalb des Überschwemmungsbereiches sowie im Bereich der unbebauten Grundstücksfläche der Kita-Flächen für Artenschutzmaßnahmen bereitzustellten. Für den Verlust von Lebensräumen ist je angegebenen Standort, ein Steinlesehaufen für Zauneidechsen auf einer Fläche von mind. 4 m² zum Ausgleich anzulegen.

13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

13.1 In den Baugebieten **MI 1.1 und MI 1.2** wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge, der Bauaufsichtsbehörde, der Anlieger und Besucher ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Diese Rechte sind kontinuierlich zu gewährleisten.

13.2 Innerhalb der Grünfläche **G 1** sind ein Leitungsrecht zugunsten des AZV Parthe sowie Gehrechte für Anlieger und Besucher des Plangebietes festgesetzt.

13.3 Im Baugebiet des Kindergartens ist entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück der Feuerwehr ein Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m zugunsten des AZV Parthe festgesetzt.

14 Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

14.1 Zur Verminderung der Luftverunreinigungen dürfen keine festen fossilen Brennstoffe für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden. Dies gilt nicht für das gelegentliche Betreiben offener Kamine, die nicht der regulären Beheizung von Gebäuden dienen und das gelegentliche Grillen mit Holzkohle.

14.2 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten. Sie muss eine Schalldämmung von mindestens 30 dB(A) erreichen.

14.3 Eine Bebauung der an die festgesetzten Lärmschutzwände angrenzenden Bau-

grundstücke, ist aus Gründen des Lärmschutzes erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist.

14.4 In den Baugebieten **MI 1.2** und **MI 2** sind an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude mit einem nach DIN 4109 maßgebenden Außenlärmpegel von 65 bis 70 dB(A) – Lärmpegelbereich IV –schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büroräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten.

14.5 An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude der Baugebiete **WA 1** und **SO 2** an der Sepp-Verscht-Straße sind im 1. und 2. Obergeschoss schutzbedürftige Wohn-, Schlaf - und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
Als Ausnahme können die o.g. Räume zur lärmzugewandten Seite (straßenseitige und seitliche Fassaden) orientiert werden, wenn Fenster nicht öffenbar sind oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. verglaste Vorbauten, vorgehängte Fassaden, Kastenfenster) gewährleistet wird, dass vor diesen (Innen-) Fenstern ein nicht schutzbedürftiger Vorraum entsteht, innerhalb dessen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 63/50 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird. Im Fall öffenbarer Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraums nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.

14.6 Von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird oder wenn nachgewiesen werden kann, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

B Grünordnerische Festsetzungen

15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15.1 Innerhalb der privaten Grünfläche **G1** sind die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Retentionsanlagen in die Parkgestaltung zu integrieren und mit einer für die temporäre Wasserhaltung geeignete Bepflanzung gem. Artenliste E zu begrünen. Eine Teilfläche von mind. 50 m² soll als dauergestaute Wasserfläche (Teich) ausgebaut werden. Für die außerhalb der Retentionsflächen liegenden Grünflächenanteile sind pro 100 m ² ein Baum der Artenliste B und 5 Sträucher der Artenliste C zu pflanzen.

15.2 Die private Grünfläche **G 2** ist als offene Grünfläche zu gestalten. Innerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsfläche sind Vegetationsteile aus Ried-, Schilf-

und Ruderalvegetation gem. Artenliste E einzubringen und auf mindestens 25 % der Fläche mosaikartig einzubauen. Die übrige Fläche ist mit artenreichem heimischem Wiesensaatgut zu ergänzen. Zulässig ist die Pflanzung von 3-4 Solitärbäumen der Artenliste E.

Außerhalb der gekennzeichneten Überschwemmungsfläche ist entlang der Grimmaischen Straße eine lockere Randeingrünung mit Sträuchern und Bäumen gem. Artenliste B und C herzustellen.

15.3 Die private Grünfläche **G 3** ist Bestandteil der Grundstücksfläche des Baugebietes SO 3 und als Grünstreifen mit einer Breite von 3 m als Hainbuchenhecke („lebender Zaun“) zu entwickeln. Es sind 3-4 Pflanzen pro laufender Meter Pflanzen in einer Höhe von 60/80 cm einzubringen.

15.4 Die festgesetzten Lärmschutzwände sind gem. Artenliste D dauerhaft zu begrünen.

15.5 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den sonstigen Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

16.1 Innerhalb der Baugebiete **WA** und **SO 2** sind pro Grundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche einem Baum sowie einen Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten B und C zu pflanzen.

16.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (Kita) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche einem Baum sowie einen Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten B und C zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

16.3 Innerhalb der Baugebiete **SO 3** sind pro Grundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Baum oder zwei Sträucher mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenlisten C zu pflanzen.

16.4 Innerhalb der Baugebiete **MI** sind pro Grundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche einem Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm sowie einen Strauch mit einer potenziellen Wuchshöhe > 3 Meter gem. Artenliste B und C zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume an der Sepp-Verscht-Straße im **MI 1.1** und **MI 1.2** sind darauf anzurechnen.

16.5 Entlang der Sepp-Verscht-Straße sind zwischen dem öffentlichen Gehweg und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen im Baugebiet **MI 1.1** 8 Bäume und im Baugebiet **MI 1.2** 4 Bäume der Artenliste A als Hochstamm 20-25 cm, 4fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe zu pflanzen.

16.6 Entlang der Sepp-Verscht-Straße sind auf den Verkehrsgrünflächen insgesamt 5 Bäume der Artenliste A als Hochstamm 20-25 cm, 4fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe zu pflanzen.

16.7 Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf den Nutzungsbeginn des Baugrundstücks folgenden Pflanzperiode auszuführen. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind dauerhaft zu ersetzen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

17 Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

17.1 Walm-, Zelt- oder Satteldächer sind mit einer Dachneigung von max. 40° zulässig.

17.2 Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien in Rot-, Brauntönen oder Anthrazitfarben einzudecken. Glasierte Materialien sind unzulässig.

18 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

18.1 Einfriedungen sind entlang der privaten Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m beschränkt.

18.2 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

18.3 Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind nur im Zusammenhang mit einer Bepflanzung zulässig (z.B. in Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzungen).

19. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

19.1 PKW - Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

19.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

19.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

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

20.1 Werbeanlagen in Form von Aufstellern, Fahnenmasten oder Pylonen des Pösna-Parks dürfen nur auf den drei, im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Standorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ entlang der Sepp-Verscht-Straße errichtet werden.

20.2 Ansonsten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

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

21.1 In den Baugebieten **WA** und **MI** sind pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 60 m ² 1 Stellplatz und über 60 m² zwei Stellplätze zu errichten.

21.2 Im Baugebiete **SO 3** ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz zu errichten.

D Hinweise

1. Schutz des Oberbodens

„Jeder der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG)". Der Einsatz von Pestiziden, speziell Herbiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden. Der Oberboden (Mutterboden) ist bei Einzelvorhaben zu sichern, zu schützen und wieder zu verwenden.

2. Gehölzschutzsatzung

Auf die „Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile - Schutz des Baumbestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Großpösna“ (Gehölzschutzsatzung) der Gemeinde Großpösna vom 27.04.2004 wird hingewiesen.

3. Vermessungs- und Grenzmarken

Im Bereich des Planungsvorhabens befinden sich Vermessungs- und Grenzmarken, die entsprechend § 6 Abs. 1 SächsVermKatG besonders zu schützen sind bzw. erhalten werden müssen. Sollte eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen unumgänglich sein, ist gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherung rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten dem Landratsamt Landkreis Leipzig, Vermessungsamt, als zuständige Vermessungsstelle oder einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur in Auftrag zu geben.

4. Baugrund

Zum Gebiet liegt ein Geotechnischer Bericht „Erschließung Baugebiet Sepp-Verscht-Straße in Großpösna“ vom 14.05.2019 der Geotec Grimma GmbH, Bad Lausick vor.

Aufgrund der geringen Aufschlussdichte des Gutachtens und der eher ungünstigen Baugrundverhältnisse wird eine orts- und vorhabenkonkrete Ergänzung der Baugrunduntersuchungen zur Präzisierung der baugrundtechnischen Situation dringend

empfohlen, da die Bodenkennwerte in Abhängigkeit von Material und Lagerungszustand z. T. sehr stark variieren können. Für erdstatische Berechnungen wird empfohlen, sensible Bodenkennwerte (z. B. Reibungswinkel, Kohäsion) konservativ anzusetzen oder auch in geeigneten Laborversuchen zu verifizieren.

5. Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

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 (z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Bauwerksabdichtung, Rückstausicherung) wird in den betroffenen Bereichen der Baugebiete empfohlen. 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.

6. 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.

7. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, zur Senkung des Wasserverbrauches das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Wege und Terrassen für Brauchwasserzwecke zu sammeln und für die Gartenpflege zu nutzen.

8. Kampfmittelbeseitigung

Das Baugelände ist der örtlich zuständigen Behörde als Kampfmittel belastetes Gebiet bekannt. Ein vorheriges Absuchen des Baugeländes wird aus diesem Grund empfohlen. Von dieser Überprüfung bleiben baurechtliche Genehmigungen unberührt.

Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen –Kampfmittelbeseitigungsdienst -, Tel. 03501/8501-450 oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen. Ein Auffinden einzelner Munitionskörper bei Erdarbeiten ist nicht ausgeschlossen.

9. Archäologische Funde

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Für das Auftreten von Bodenfunden bei der Realisierung der Baumaßnahmen besteht nach § 20 des SächsDSchG eine Meldepflicht.

10. Vorbeugender Radonschutz

Voraussichtlich bis Ende 2020 werden spezielle Radonvorsorgegebiete ausgewiesen, für die erwartet wird, dass die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen den Referenzwert von 300 Bq/m³ überschreitet. In diesen ausgewiesenen Radonvorsorgegebieten werden dann weitergehende Regelungen in Bezug auf den Neubau von Gebäuden, der Ermittlung der Radonsituation an Arbeitsplätzen in Kellern oder Erdgeschossräumen und zum Schutz vor Radon an Arbeitsplätzen zu beachten sein (§§ 153 - 154 StrlSchV).

11. Pflanzenverwendung / Artenlisten

Bei der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die für die Gemeinde Großpösna geeigneten Gehölze zu verwenden.

Artenliste A (standortheimische Bäume)

Mittelkronige Bäume für Straßenräume (Sepp-Verscht-Straße):

Bäume (Mindestgröße: Hochstamm 20/25 cm, 4-fach verpflanzt, Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe):

Acer platanoides ´Columnare´	(Spitz- Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen'	(Ahorn)
Acer platanoides 'Cleveland',	(Kegelförmiger Spitzahorn)
Aesculus x carnea 'Briotii',	(Scharlachkastanie)

Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior 'Geessink'	(Esche)
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	(Blumenesche)
Sorbus aria 'Magnifica',	(Mehlbeere)
Sorbus intermedia 'Brouwers',	(Schwedische Mehlbeere)
Tilia cordata 'Erecta'	(Winter-Linde in Sorten)
Tilia cordata 'Rancho'	(Amerikanische Stadtlinde)
Tilia cordata 'Roelvo',	(Stadtlinde)

Artenliste B (Bäume und standortheimische Obstgehölze)

Kleinkronige Bäume für Vorgärten Straßenräume / Stellflächen / Zufahrten

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße: Heister 150/200 cm, Strauch 60/100 cm, 2fach verpflanzt mit Ballen)

Acer campestre 'Elsrijk', Feldahorn	(Feldahorn)
Acer campestre 'Huibers Elegant'	(Feldahorn)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Prunus spec.	(Zierkirschen)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	(Chinesische Wildbirne)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Salix caprea	(Sal- Weide)

Obstgehölze (auch Halbstämme) für den Gartenbereich

Apfel	Birne
Bittenfelder Sämling	Bosc’s Flaschenbirne
Cannada Renette	Claps Liebling
Cox’s Orangen Renette	Williams Christbirne
Coulonrenette	Gute Luise von Avranches
Geflammter Kardinal	Gute Graue
Goldrenette von Blenheim	Amanlis Butterbirne
Jacob Lebel	Lucius
Lunow	Philippsbirne
Prinzenapfel	Marianne
Baumanns Renette	Napoleons Butterbirne

Ontarioapfel, Klarapfel Kaiser Wilhelm Winterrambour Schöner von Boskoop	
<u>Pflaume</u> Hauszwetsche Königin Viktoria Herrenhäuser Mirabelle Jefferson gelbe Herrenpflaume Braunauer aprikosenartige Pflaume	<u>Kirsche</u> Hedefinger Riesenkirsche Schöne von Chatenay Dönissens gelbe Knorpelkirsche Fromms Herzkirsche Königl. Amarelle

Artenliste C (standortheimische Sträucher)

Berberis vulgaris	(Berberitze)
Cerasus mahaleb	(Steinweichsel)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuss)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ilex aquifolium	(Stechpalme)
Juniperus communis	(Wachholder)
Lonicera nigra	(Schwarze Heckenkirsche)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Lycium barbarum	(Bocksdorn)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannesbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannesbeere)
Ribes uva-crispa	(Stachelbeere)
Rosa spec.	(einheimische Wildrosen)
Salix aurita	(Ohrweide)
Salix cinerea	(Grauweide)
Salix dasyclados	(Filzastweide)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Salix triandra	(Mandelweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Artenliste D (Kletterpflanzen)

Clematis vitalba	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera caprifolium	(Jelängerjelieber)
Lonicera periclymenum	(Deutsches Geißblatt)

Artenliste E (Verlandungsvegetation - Regenrückhaltebecken)

Alisma plantago-aquatica	(Gemeiner Froschlöffel)
Eleocharis palustris	(Gemeine Sumpfsimse)
Juncus effusus	(Flatterbinse)
Lythrum salicaria	(Gemeiner Blutweiderich)
Phalaris arundinacea	(Rohrglanzgras)
Phragmites communis	(Gemeines Schilf)
Scirpus sylvaticus	(Waldsimse)
Typha angustifolia	(Schmalblättriger Rohrkolben)
Typha latifolia	(Breitblättriger Rohrkolben)
Salix caprea	(Sal- Weide)