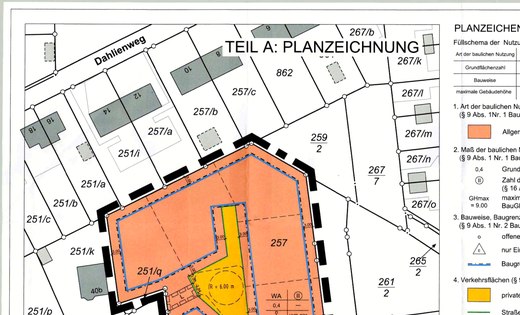

Hergestellt auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) des Landes Sachsen
Stand: 18.05.2018
Quelle: Geobasisdaten © GeoSN, LVG, 2018
Datenhaltende Stelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen, Olbrichtstraße 12, 01067 Dresden

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform/Dachneigung
maximale Gebäudehöhe	...

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB)
   - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)
   - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, § 19 BauNVO)
   - II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
   - GH max 9,50 maximale Gebäudehöhe in Meter (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - ED nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 NvNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - private Verkehrsfläche / Anliegerstraße
   - Straßenbegrenzungslinie
5. Sonstige Planzeichen
   - Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - WD Dachform: Walmdach (§ 89 SächsBO)
   - 22° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (§ 89 SächsBO)
6. Bestandsangaben
   - vorhandene Bebauung - Beispiel -
   - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer - Beispiel -
7. Informative Plandarstellung
   - 3,00 Vermaßung in Meter - Beispiel -
   - geplante Grundstücksaufteilung
   - Gebäudearbiss
   - D Kulturdenkmal gemäß SächsDSchG
   - F Teilfläche F

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA
(§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, 20 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5 Sonstige Planzeichen

1.6 Bestandsangaben

1.7 Informative Plandarstellung

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (= Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA-Gebiet mit der Festsetzung II zwingend zu erreichen.

Die Anzahl der Geschosse wird innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zwingend auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebengebäude.

Die maximale Gebäudehöhe (Höhe ist die Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf die 9,50 Meter nicht überschreiten. Als Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßenmitte, gemessen vor dem Grundstücksmittelpunkt, zu verwenden.

Für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird eine maximale Gebäudehöhe von 3,00 m festgesetzt. Sie bezieht sich auf die mittlere Höhe der privaten Verkehrsfläche an der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der aus Nebenanlagen, Garagen und Carports erschlossen werden.

(2) Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind nur Einzelhäuser zulässig.

(3) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gebäude, Grundstücksteile, Nebengebäude, Garagen, Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Vorkehrsfläche zulässig.

Zwischen Garagen/Gebäuden Stellplätze/Carports und der Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

(4) Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig.

(5) Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 49 SächsBO)

Auf den Wohngrundstücken sind jeweils zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Für die Berücksichtigung Stellplätze/Carports und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Stellplätze nach der Richtzahlstelle für den Stellplatzbedarf zu ermitteln.

(6) Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Zufahrt und Wegerecht für die private Verkehrsfläche als Gemeinschaftsegentum der Anlieger ist rechtlich zu sichern.

Die Gestaltung der privaten Verkehrsfläche / privaten Anliegerstraße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

(7) **Flächen für die Abfuhr und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die auf diesem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist in den jeweiligen Baugrundstücken zurück zu halten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzuleiten. Der maximale Einleitwert der Straße wird mit 9,5 l/s festgesetzt. Der maximale Einleitwert der Grundstücksentwässerung wird mit 1,5 l/s festgesetzt. Die Ableitung des Wassers ist nach zuständigen AZV Parthe zulässig, wenn die Gewässerbeeinflussung des Baugebietes 20 % nicht übersteigt.

Die gedrosselte Einleitmenge und das entsprechende Rückhaltevolumen für das Regenwasser sind jeweils für das Baugrundstück Bebauungsplan.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
(§ 9 Abs. 1Nr. 20 und 25a und b BauGB

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 19915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Vorhandene und nicht mehr erforderliche Bodenversiegelungen sind unter Beachtung der örtlichen Boden-/ Verhältnisse zurückzubauen und zu entsiegeln.

Der Anfall belastungsfreiem Erdaushub ist auf das unbedingte Maß zu beschränken.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Vorfluter sind geplante Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünanlagen und Gartenflächen zu nutzen.

3. Einfriedungen

Straßenseitig sind zur Einfriedungen in Form von Holzzäunen oder schmiedeeiserne Zäune oder in Form von einheimischen Laubhecken in einer maximalen Höhe von 1,00 zulässig. **Hinterzäune** sind mindestens 1,50 m hoch zu errichten und Maschen als Grundsätzlich zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind nur einseitige Einfriedungen in Form von Gabionen oder Zäunen in einer maximalen Höhe von 1,00 m in Kombination mit beiden Gehölzen zulässig.

Die Bepflanzung der Baugrundstücke, die an die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 258 und 259 direkt angrenzen, hat nur mit einheimischen Gehölzen oder Büchsbäumen zu erfolgen. Die **Pflanzenarten Kirschlorbeer und Thuja-Kulturen ist nicht zulässig.**

Das unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude auf dem Flurstück 259 darf durch Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist grundsätzlich unzulässig. Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

5. Gestaltung der Aufbauten für bewegliche Anlagenteile

Anlagenteile dürfen nicht über Grundstücksgrenzen hinaus ragen. Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

II. HINWEISE

Bauarbeitszeit
Die Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist zu schonen. Fällungen, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Während Brut und Entwicklungsmonaten sind die anhaltende Blume und Strauher durch das Aufstellen von Bauzäunen und Bauhütten unnötiger Maßnahmen DIN 18 920 Bm 2 Vorsorgemaßnahmen zu schützen.

Maßnahmen während der Brutzeit nach DIN 18 920:
Die mit dem Landschaftsplan und der Gemeinde abgestimmten Bäumen durch einen Bretterzaunfeld und Abpolsterung gegen den Boden und durch Umwickelung des Stammes mit Dirlnagerschlüssel ist zu schützen.
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz der Wurzelbereiches vor Verdichtung. Verdichtungen von 22° zulässig. Befestigte und Abpolsterung gegen den Boden durch Umwickelung des Stammes mit Dirlnagerschlüssel ist zu schützen.
Zwischen Garagen/Gebäuden Stellplätze/Carports und der Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Auf der Teilfläche F der Flurstücksnummer 257 ist für das Hauptgebäude nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° zulässig.

Innerhalb des übrigen Bebauungsplangebietes sind als Dächern für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° zulässig. Satteldächer mit Krüppelwalmdächer sind hier nicht zulässig.

Das Dach innerhalb der Teilfläche F darf nur mit natürlichen Dachziegeln/Dachsteinen eingedeckt werden und nicht mit glänzend engobierten oder glasierten Ziegeln.

Im übrigen Bebauungsplangebiet sind Dächer für die Dachdeckung keine glänzenden und reflektierenden Materialien verwendet werden. Als Farbe der Dacheindeckung ist hier nur anthrazit zulässig.

Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätze / Carports und Nebengebäuden sind als Flachdächer Gründächer oder mit kiesumfasst Dachhaut auszubilden.

Solaranlagen mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Gestaltung zu integrieren und dürfen in ihrer Wirkung aus dem Dach einzubinden. Sie können aber auch in die Fassade integriert werden. Die Aufstellung von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist grundsätzlich der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

1.2 Fassaden und Mauerwerk

Die Gestaltung der Fassade innerhalb der Teilfläche F muss zurückhaltend erfolgen. Dazu ist für die Fertigstellung sowohl Putz, Fassaden, Fenster, Türen, Tore, Fenster, Dachkonstruktionteile ein Farbkonzept zur Beseitigung einzureichen. Solaranlagen und sonstige technische Anlagen sind mit dem Dach zu verbinden und dürfen nur in nicht einsehbaren Bereich angebracht werden.

Die zu verwendenden Fassaden im übrigen Plangebiet sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidung, Kunststoffverkleidung, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Verwendung von Kunststoffmassen ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Glitzerfarben unzulässig.

Die grellfärbigen Verglasungen oder Wärmegriffen sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgärten in Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront(e) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Stirnschützungen zur Fließfahrzeugstellung sind zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Anschnitt der Abstimmung mit den Verkehrsbehörden/-ämtern zum Schutz der Anlieferfahrt unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

Maßnahme 1:
Die Beifestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickerungsfähig innerhalb dieser Flächen oder an denen hand versickern kann.
Versiegelungsarten wie Betonunterbau, Fugenvergusse, Asphaltbeläge und Betonbrüchen sind unzulässig, sowie ist der Einsatz nur für Verkehrsflächen erforderlich sind.

Maßnahme 2:
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Grundstückes sind mit Ausnahme der Zuwegungen und Zufahrten als Grünfläche anzulegen. Es dieser zu bepflanzen Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² mindestens ein mittel- oder großkronige Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Maßnahme 3:
Je gefällter hohlenseicher Einzelbaum ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zum Ausgleich ein hochstämmiger Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, dauernd zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bei Fällung von hohlenseichen Einzelbäumen auf Verkehrsflächen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit einem hochstämmigen Obstbaum zu realisieren.
Qualität und Größenordnung der zu verwendenden Gehölze sind einheimisch, heimisches, z. e. verpflanzt ohne Ballen, Stammumfang in 1 m Höhe 8 bis 8 cm.
Abgesetzt wird, dass Baumfällungen, welche gemäß Maßnahme 2 durchgeführt werden, anzurechnen sind, sofern es sich bei den gepflanzten Bäumen um hochstämmige Obstbäume in einer Mindestqualität 8 bis 8 cm handelt.
Ersatzpflanzungen müssen innerhalb der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten erfolgen. Zlel ist es, das Dieser in seinem gewohnten Volumen gut durchführt bleibt. Ausnahmen bilden sich unsere Beibringungen, unter denen das Bodenleben „erstickt" und Fluchtvorgänge einsetzen. Diese sind an einer Graufärbung und einem Faulgeruch zu erkennen. Ausnahmen bilden sich unsere Beibringungen.

Maßnahme 4:
Ökologische Bauüberprüfung.

3. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzte ca. 3,64 m breite Leitungsrecht (L) umfasst die Betrugs der örtlichen Versorgungsträger hier notwendige Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die mit dem Leitungsrecht L belastete Fläche ist innerhalb des Stammes durch einen Bretterzaunfeld und Abpolsterung gegen den Boden durch Umwickelung des Stammes mit Dirlnagerschlüssel ist zu schützen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Oberflächen von Solarkollektoren sind nicht reflektierend zu gestalten.

IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Auf der Teilfläche F der Flurstücksnummer 257 ist für das Hauptgebäude nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 22° zulässig.

Innerhalb des übrigen Bebauungsplangebietes sind als Dächern für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° zulässig. Satteldächer mit Krüppelwalmdächer sind hier nicht zulässig.

Das Dach innerhalb der Teilfläche F darf nur mit natürlichen Dachziegeln/Dachsteinen eingedeckt werden und nicht mit glänzend engobierten oder glasierten Ziegeln.

Im übrigen Bebauungsplangebiet sind Dächer für die Dachdeckung keine glänzenden und reflektierenden Materialien verwendet werden. Als Farbe der Dacheindeckung ist hier nur anthrazit zulässig.

Die Dächer von Garagen, überdachten Stellplätze / Carports und Nebengebäuden sind als Flachdächer Gründächer oder mit kiesumfasst Dachhaut auszubilden.

Solaranlagen mit matter Oberfläche und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in die Gestaltung zu integrieren und dürfen in ihrer Wirkung aus dem Dach einzubinden. Sie können aber auch in die Fassade integriert werden. Die Aufstellung von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist grundsätzlich der Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

1.2 Fassaden und Mauerwerk

Die Gestaltung der Fassade innerhalb der Teilfläche F muss zurückhaltend erfolgen. Dazu ist für die Fertigstellung sowohl Putz, Fassaden, Fenster, Türen, Tore, Fenster, Dachkonstruktionteile ein Farbkonzept zur Beseitigung einzureichen. Solaranlagen und sonstige technische Anlagen sind mit dem Dach zu verbinden und dürfen nur in nicht einsehbaren Bereich angebracht werden.

Die zu verwendenden Fassaden im übrigen Plangebiet sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, Holzverkleidung, unpolierter Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk, zu verwenden. Die Verwendung von Kunststoffmassen ist unzulässig.

Als Außenanstriche sind glänzende (= reflektierende) Farben, insbesondere Lacke und Glitzerfarben unzulässig.

Die grellfärbigen Verglasungen oder Wärmegriffen sind keine verspiegelten Glasoberflächen zu verwenden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Vorgärten in Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront(e) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten. Stirnschützungen zur Fließfahrzeugstellung sind zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Anschnitt der Abstimmung mit den Verkehrsbehörden/-ämtern zum Schutz der Anlieferfahrt unzulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder Stellplatz/Abstellfläche befestigt werden, gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

3. Einfriedungen

Straßenseitig sind zur Einfriedungen in Form von Holzzäunen oder schmiedeeiserne Zäune oder in Form von einheimischen Laubhecken in einer maximalen Höhe von 1,00 zulässig. **Hinterzäune** sind mindestens 1,50 m hoch zu errichten und Maschen als Grundsätzlich zulässig.

Zwischen den Baugrundstücken sind nur einseitige Einfriedungen in Form von Gabionen oder Zäunen in einer maximalen Höhe von 1,00 m in Kombination mit beiden Gehölzen zulässig.

Die Bepflanzung der Baugrundstücke, die an die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 258 und 259 direkt angrenzen, hat nur mit einheimischen Gehölzen oder Büchsbäumen zu erfolgen. **Die Pflanzenarten Kirschlorbeer und Thuja-Kulturen ist nicht zulässig.**

Das unter Denkmalschutz stehende Nebengebäude auf dem Flurstück 259 darf durch Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

4. Werbeanlagen / Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Ansichtsfläche zulässig. Leuchtreklame ist grundsätzlich unzulässig. Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

5. Gestaltung der Aufbauten für bewegliche Anlagenteile

Anlagenteile dürfen nicht über Grundstücksgrenzen hinaus ragen. Für jedes Gebäude sind nur eine Außenantenne bzw. ein Satellitenempfänger zulässig.

V. HINWEISE

Bauarbeitszeit
Die Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes ist zu schonen. Fällungen, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Während Brut und Entwicklungsmonaten sind die anhaltende Blume und Strauher durch das Aufstellen von Bauzäunen und Bauhütten unnötiger Maßnahmen DIN 18 920 Bm 2 Vorsorgemaßnahmen zu schützen.

Maßnahmen während der Brutzeit nach DIN 18 920:
Die mit dem Landschaftsplan und der Gemeinde abgestimmten Bäumen durch einen Bretterzaunfeld und Abpolsterung gegen den Boden durch Umwickelung des Stammes mit Dirlnagerschlüssel ist zu schützen.
2. Schutz des Wurzelbereiches vor Abgrabung. Grabungen müssen mindestens 2 m vom Stamm entfernt erfolgen.
3. Schutz der Wurzelbereiches vor Verdichtung. Verdichtungen von 22° zulässig. Befestigte und Abpolsterung gegen den Boden durch Umwickelung des Stammes mit Dirlnagerschlüssel ist zu schützen.
Zwischen Garagen/Gebäuden Stellplätze/Carports und der Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5,00 m Länge vorhanden sein.

Bodenaushub / -verwertung:

- Für alle im Rahmen der Bauleitbestimmung und Erschließung anfallenden Abfälle (Aushub- und Rückbaumaterial) ist ein Verwertungskonzept zu erstellen und der Behörde zur Abstimmung vorzulegen. Das gleiche gilt für die zurückzulassenden Bauschlam.
- Für die Verwertung von Bodenaushub und Bauschutt sowie deren Zwischenlagern *Bodenaschutz durch Bodenaushub* und *Bauschutt* ist zu unterscheiden.
- Zur Verfüllung der Baugrube bei Lieferbarkeit der Zuordnung LAGA Z2 zu verwenden
- Für die Verfüllung oberirdischer Bodenaufschüttungen sind die Vorsorgewerte nach Ziffer 4 Anhang 2 BbodSchV i.V.m. den Zuordnungswert Z2 gem. Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regelwerk LAGA Mitteilung 20 i.V.m. Boden 2004 einzuhalten.
- Alle Bodenarbeiten müssen die aktuelle Bodenschutzgesetzgebung beachten (Anwendung der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial)

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und -ausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ordnend Altlasten i.S. des § 9 Abs. 1 V. v. § 2 Abs. 3 Nr. 5 BBoSchG (§ 1 BBoSchG) zu Gefahren für die allgemeine Sicherheit wie organoleptische Auffälligkeiten, Anfall besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 BBoSchG und § 4 Abs. 3 BBoSchV die Pflicht, gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 5 BBoSchG i.V.m. § 4 Abs. 3 BBoSchV die zuständigen Behörde (Ref. Altlasten Leipzig Umweltamt) mitzuteilen.
Der zuständigen Behörde sind auf Verlangen alle Auskünfte zu erteilen und die Unterlagen vorzulegen, die diese zur Erfüllung der Aufgaben nach BBoSchG und SächsABG benötigt. Gemäß § 4 Abs. 2 BBoSchG haben der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt nach § 10 Abs. 2 BBoSchG die Maßnahmen zur Abwehr der von dem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Altmarkscheiß (§ 19 Abs. 3 SächsBO) und § 24 SächsVermGeoG
Grohbodenungen und Baumfällarbeiten
Im Zuge der Bauarbeiten ist der Altmarkscheiß sind Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten in Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchführen.

Untersuchung von Gebäuden
Soll eine Sanierung / ein Umbau oder der Abbruch von Gebäuden erfolgen, so sind vor Beginn der Arbeiten die Gebäude auf Altlasten (z. B. Asbest, PCB, Schadstoffe) und gesundheitsbedrohenden Arten zu prüfen. Die Untersuchungen sind zeitnah vor dem Beginn der Baumaßnahmen durchführen. Kommen entsprechende Arten vor, ist das Ausführen des Schädlingsjäger- und Sörungsverbot nach dem Artenschutzrecht zu prüfen. Insbesondere beim Vorkommen steinbrütender Arten, ist im Einzelfall zu prüfen inwieweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im Umfeld der Brutstätte noch gewahrt werden kann, ggf. sind Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Bauwurzelbinde für Bäume und Sträucher
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die in Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten. Es ist zu gewährleisten, dass die Bäume und Sträucher nicht in das Nachbargrundstück hineinwachsen.
Abstände gemäß § 8 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortsteilen müssen mind. 2,5 m und bei bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Altlast und Bodenschutz
Während der Maßnahme aufretende Gefahren bei nicht bekannte altlastenverdächtige Sachverhalte (z.B. Auffüllen von Bauschutt, Bodenverunreinigungen, verfärbungen) auf seinem Grundstück realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes nicht realisierbar und zurückzustellen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung
Sämtliche Pflanzungen innerhalb von jeweiligen Grundstücksgebieten im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, inwieweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich auf Kosten des Grundstückseigentümers zu ersetzen.

Feuerlöschgerätes
Die Erfüllung der Bedingungen der 1. BimSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) i. 1. BimSchV), insbesondere der Anlieferbedingungen der Abgase (Ref. § 19 Abs. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO) sowie der Brandschutzes sowie VDI 2781 – Blatt 1 für gasförmige und flüssige Brennstoffe ist zu gewährleisten.

Nutzung der Geothermie und regenerativer Energien
Hinsichtlich der möglichen Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Gebäude ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und TA-Luft zu beachten. Die Verbrennung bei Brennstoffen sowie Holzpellets ist aufgrund der Feinstaubbelastung zu vermeiden.
Die Nutzung von Geothermie ist in Sachsen erlaubnisfreichtig. Auskünfte zum Erkundungsvorhaben erteilt das Landesamt Nordsachsen, unteres Wasserrechtsbehörde, als zuständige Behörde.
Die Nutzung der Erdwärme ist bohrlochbezogen.
Anlagen, die so fest in den Boden eingebaut sind, dass sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 WHG). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist ersteller der Anzeige eine Bohrung von mindestens 10 m Tiefe zu Erkundungen nachmalig auf die Grundwasserschutzfestsetzt auszuführen (vgl. § 49 Abs. 1 S. 2 WHG).

Hochspannungsleitungen
Wer am Bauen, an Maschinen oder Anlagen Arbeiten ausführen, errichten, bei gemäßen Betreiben, zu stehen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder zu erschweren, hat sicherzustellen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass keine anderen Regeln der Technik entgegenstehen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.
Wer im Rahmen baulicher Veränderung einer Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Radonkonzentration führen, hat sicherzustellen, dass die Anforderungen des Schutz vor Radon in Gebäuden eingehalten werden.
Weitere Informationen zum Radon erhalten Sie unter: www.lfulg.sachsen.de
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwerten und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:
Pirnaer Straße 352, 01259 Dresden
Telefon: (0351) 8934-221
Telefax: (0351) 8934-299
E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de
Internet: www.smul.sachsen.de/lfulg/ und www.radon.sachsen.de
Die Radonberatung des LfULG ist bemüht, Ihre Anfragen bestmöglichst zu beantworten.
Verwendung multivalenter zentrischer Bewässerungsanlagen.

Geologie
Im Vorfeld der einzelnen Baumaßnahmen sind die Ausführung von verbindlichen, orts- und bodenbezogenen Gutachten gemäß Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und DIN 19731 und DIN 18220 erstellen, gegebenfalls Bodenproben zu entnehmen und Bodenanalysen zu veranlassen. Bei Bodenaushub, zu den Grundwasserverhältnissen sowie die Auswertung von Homogenbereichen (einschließlich Eigenschaften und Kennwerten) sowie Bodenkennwerten (gemäßen Bauverfahrenstoxen 1) B. Erdarbeiten, Bohrarbeiten) erstellen. Zudem sollen die gegebenen Maßnahmen nach DIN EN 1997-1 und DIN 4020 berücksichtigt werden. Bei Bodenaushub, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen, Bodenverunreinigungen, Bodenverfüllungen, Bodenverbesserungen, Nachbarschaftsschutz, Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz, Fauna, Flora, Gewässer