

GEMEINDE KLIPPHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN

„GENERATIONSWOHNEN IM MARTINSGUT, WEISTROPP“

SATZUNG in der Fassung vom 22.04.2024 mit red. Änd. v.22.07.2024

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. in der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.Juli (BGBl.2023 I Nr.176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist

Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Mit dem Aufstellen des Bebauungsplanes werden die Flurstücke 12/ 6, 19/ 5,12/7, 13/12 und Teilfläche 13/14 (ca.1.685 m²) der Gemarkung Weistropp beplant.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.420 m².

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Teil A (Rechtsplan) zeichnerisch dargestellt. Maßgebend ist die zeichnerische Festsetzung im Maßstab 1:500.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Rechtliche Grundlagen

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO

1.2.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.)

1.2.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs.6 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung Planeintrag Teil A (Rechtsplan)

(§9 Abs.1 Nr.1. BauGB i.V. §§16 -21 a BauNVO)

1.3.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Baufeld der allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird die Oberkante der im Gebiet vorhandenen Erschließungswege in der Mitte des jeweiligen Baufeldes bestimmt. Die Bezugshöhe wird zusätzlich in den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes WA 1 dargestellt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen im Baufeld des allgemeinen Wohngebiete WA 2 wird die festgesetzte Geländeoberkante im Bestand (nordöstliche Ecke) des Baufeldes bestimmt.

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

1.3.2 Vollgeschoss gemäß § 20Abs. 1 BauNVO

Als Höchstmaß werden drei Vollgeschosse festgesetzt.

1.3.3 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima – und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3.4 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO

Nach Eintrag in Planzeichnung zum Bebauungsplan –

In den allgemeinen Wohngebiet WA 1 des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Dabei ist die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO verpflichtend einzuhalten. Abweichung nach § 31 BauGB, siehe Begründung Teil C

In den allgemeinen Wohngebiet WA 2 des Geltungsbereiches ist die Überschreitung der GRZ nur durch Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit wasserdurchlässiger Befestigung um 50% zulässig

In den Baufeldern des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptgebäude (oberirdisch) maximale Grundflächen von 11,50m x 32,00m zulässig.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise mit Einzelhäusern

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. und §23 BauNVO)

1.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist im Ausnahmefall bis max. 1,00m zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie der dafür für diesen Nutzungszweck gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen zulässig, sofern es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben i.S.v.§61 Abs.1. der SächsBO handelt.

1.6 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Geltungsplan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zulässigkeit von ebenerdigen Terrassen ist gegeben.

Die Flächen werden dem nach Bauordnungsrecht § 6 SächBO notwendigen Abstandsflächen des angrenzenden Baufeldes zugeschrieben.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen der Hauptbaukörper muss parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungspfeilen ausgerichtet werden, diese orientieren sich an den parallel verlaufenden nächstliegenden Grundstücksgrenzen.

1.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Die Planzeichnung mit „LR1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Elektroenergieleitungen zuständigen Versorgungsträgern zu belasten.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“ VF 1 im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, als Zufahrt der Tiefgarage festgelegt.

Verkehrsfläche VF 2 der besonderen Zweckbestimmung für Feuerwehr, Krankenwagen und Notarzt, sowie der Anlieferung zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 Fußläufige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1.

Private Anliegerstraße VF3 ist die Zuwegung über die Bauernsiedlung im allgemeinen Wohngebiet WA2 zur Erschließung des östlichen Baufeldes im Geltungsbereich.

Des Weiteren besteht die Festsetzung einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung, Fußgängerbereich zur Verbindung der öffentlichen Straße Kirschblütenweg und der Kreisstraße Niederwarthaer Straße über die im Geltungsbereich vorliegenden Flurstücke.

Entsprechend § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB wird festgeschrieben, dass der Verlauf und das die Umsetzung erst verpflichtend ist, wenn die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ über die dem Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke bis zur öffentlichen Straße Kirchblütenweg rechtsverbindlich geregelt ist. Der Verlauf über die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke wird zwischen Eigentümer Flurstücke und Vorhabenträger zu o.g. Zeitpunkt miteinander abgestimmt.

1.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben dabei in Abhängigkeit ihrer Schallleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung erforderlicher Mindestabstand

62 dB(A)	20 m
60 dB(A)	15 m
56 dB(A)	10 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

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

1.11.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf dem Baugrundstück des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren oberirdischen Zufahrten nur in wasser – und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 %Fugenanteil) zulässig.

1.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Geltungsbereich sind Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.1 Anpflanzung von heimischen Bäumen im Geltungsbereich (Pflanzgebot 1, Pfg1)

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je angefangene 400 m² überbauter oder befestigter oder versiegelter Fläche entweder 1 hochstämmiger Obst – oder Laubbaum oder 2 mittelstämmige Obst – und Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm

Eine Ausführung des Pflanzgebot 1 ist gleichfalls in den nachfolgend beschriebenen Pflanzgebote möglich.

Werden bestehende Gehölze bei baulichen Maßnahmen beseitigt, müssen diese in gleichwertiger Weise ersetzt werden

1.12.2 Anpflanzung von heimischen Sträuchern im Geltungsbereich (Pflanzgebot 2, Pfg2)

Innerhalb der umgrenzten Pflanzfläche erfolgt die Pflanzung von heimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke (Pflanzqualität 3triebige, 60 -100 cm Höhe, Pflanzdichte innerhalb der Gruppe 1 Strauch/1,5m²) zu bepflanzen.

Es sind heimische Sträucher im Geltungsbereich umzusetzen, entsprechend nachfolgender Pflanzliste.

Heimische Sträucher		
	Bot. Name	Dt. Name
9	Acer campestre	Feldahorn (schnittverträgl.)
10	Carpinus betulus	Hainbuche (schnittverträgl.)
11	Cornus mas	Kornelkirsche
12	Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn (schnittverträgl.)
13	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn (schnittverträgl.)
14	Euonymus europaeus	Gemeiner Spindelstrauch
15	Prunus spinosa	Schlehe
16	Rhamnus frangula	Faulbaum
17	Sambucus nigra 'Black Beauty'	Schwarzer Holunder
18	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
19	Viburnum rhytidophyllum	Runzelblättriger Schneeball

1.12.3 Grünflächen (Pflanzgebot 3, Pfg3)

Innerhalb der umgrenzten Pflanzflächen erfolgt die Pflanzung von flachwurzelnden einheimischen und standortgerechten Sträuchern. Flachwurzelnde Sträucher sind im gesamten Bereich mit 1m Abstand zur Umgrenzung einzusetzen. Die Pflanzweise wird wie folgt festgelegt: Je 20 m² der umgrenzten Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch auszuführen.

1.12.4 Sonstige Grünflächen

Grundstücksflächen, die nicht überbaubar sind bzw. nicht überbaut werden, sind zu begrünen (mind. Rasen – oder Wieseneinsaat) und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.

1.12.5 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote

Die Pflanzmaßnahmen gemäß der Pflanzgebote 1, Pflanzgebot 2 und Pflanzgebot 3 sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Rechtliche Grundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 SächsBO

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 Abs. 1 Nr.1 SächsBO)

2.2.1 Dachgestaltung

Zulässig sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 33° - 37,5° (WA 1) und einer Dachneigung von 40° (WA2). Die Vorschriften gelten nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassenüberdachungen.

Es ist beiderseits vom First die gleiche Dachneigung zu verwenden.

Dachdeckungen aus keramischen oder mineralischen Baustoffen in matter roter oder anthrazitfarbener Farbgebung sind zu verwenden.

Die Gaubenlänge in Summe darf 50% der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten und muss mindestens 1-mal gegliedert sein. Dabei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mind. 1,00m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind farblich und im Material der Dachfläche anzugleichen.

Gauben sind als aus der Außenwand aufgehendes Bauteil zulässig.

Übereinander angeordnete Gauben bzw. Aufbauten sind nur für technisch notwendig Nutzungen zulässig (z.B. Aufzugsüberfahrt).

Zugelassen sind Kollektoren für solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen.

2.2.2 Fassaden

Im Geltungsbereich sind nur Fassaden und Außenwandbekleidungen mit matten, nicht reflektierenden, nichtglänzenden Materialien dem traditionellen Farbspektrum der Umgebung entsprechenden Farben auszuführen.

2.3 Zahl von Stellplätzen und Garagen

(§ 89 Abs. 1 Nr.4 und Abs.2 SächsBO, Absatz 49.1.2 VwVSächsBO)

Für den Geltungsbereich sind Stellplätze entsprechend der Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2. VwVSächsBO umzusetzen, hier konkretisiert aufgeführt: Wohngebäude, je Wohneinheit ab 70 m², 2 Stellplätze, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit.

Zulässig ist dabei die Reduzierung der Stellplätze nach Absatz 49.1.2 VwVSächsBO, wenn die Nutzung eines Gebäudes komplett des Seniorenwohnen zugeschrieben wird.

Gewerbliche zulässige Nutzung entsprechend Richtzahlentabelle Absatz 49.1.2.VwVSächsBO.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, der befestigten Flächen und der Einfriedungen

(§ 89 Abs. 1 Nr.5 und Abs.2 SächsBO)

2.4.1 Zufahrten, Stellplätze und Stellplätze

Grundsätzlich ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten nur in wasser – und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) im Geltungsbereich zulässig.

Ausnahme ist dabei die Zufahrt von der Niederwarthaer Straße in die Tiefgarage, welche aufgrund ihrer direkten Lage neben Aufenthaltsräumen und Nachbargebäuden in Asphalt ausgebildet werden kann.

2.4.2 Freifläche

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies -oder Schottergärten unzulässig. Grundstücksflächen, die nicht überbaubar sind bzw. nicht überbaut werden, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen, welche als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden.

2.4.3 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind mit Mauern und Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,00m einzuhalten.

2.4.4 Abfallbehälterstandorte

Die Standplätze sind sonnen- und windgeschützt auf den Grundstücken anzuordnen. Zu Fassadenöffnungen von Wohnräumen sollte ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz/Archäologie

Durch den Bauherrn des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist im Rahmen des Genehmigungsverfahren eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen. Das Landesamt für Archäologie ist bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe tiefer als 0,3 m erfordern, vom exakten Baubeginn mindestens drei Wochen vorher zu informieren.

Die Genehmigungspflicht für die Flurstücke 12/6, 12/7 und 19/5 ergeben sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [D-61080-01]).

Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist den Antragsunterlagen beizufügen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen der Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung das Landesamt für Archäologie Sachsen zu hören.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 20 SächsDSchG eine Meldepflicht von Bodenfunden besteht für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 bestehen.

3.2 Bodenschutz/ Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBodSchG der unteren Abfall – und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.3 Baugrunduntersuchungen, Bohranzeige-/Bohrergebnismittlungspflicht, Übergabe von geologischen Berichten

Geologische Untersuchungen (z.B. Bohrungen) sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG). Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die da-bei gewonnenen Fachdaten (Messdaten, Bohrprofile, Laboranalysen, Pumpversuche etc.) und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Bewertungsdaten (Einschätzungen, Schlussfolgerungen, Gutachten) an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.

3.4 Vermessung

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht

entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.5 Radonschutz

Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG / §§ 153 - 158 StrlSchV). Erstmals wurde zum Schutz vor Radon ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft - Radonberatungsstelle:

Telefon: (0371) 46124-221

Telefax: (0371) 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

Kontaktadresse:

Staatl. Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft,

2. Landesmessstelle für Umweltradioaktivität; Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz

3.6 Geologie

Das Baugrundgutachten zur Erschließung und Bebauung eines Wohngebietes entspricht einer Voruntersuchung nach DIN 4020.

Der Untersuchungsumfang (Anzahl, Art, Tiefe der Aufschlüsse, Feldarbeiten) wird hier-für als angemessen eingeschätzt, um eine generelle Beurteilung der Baugrundverhältnisse vornehmen zu können. Die Schichtenbeschreibung, das Baugrundmodell, die Charakteristik der Baugrundsichten und die bodenmechanischen Kennwerte sind plausibel und nachvollziehbar.

Die Angaben zu geologisch/hydrogeologischen Fragestellungen im Baugrundgutachten sind prinzipiell plausibel. Den Berechnungen zur Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrundes entsprechend DWA-A 138 sollten jedoch kf-Werte zu Grunde gelegt werden, die aus ortskonkreten Versuchen (keine Rückschlüsse oder Daten aus Siebanalysen) entsprechend DWA-A 138 ermittelt wurden. Ob die Durchführung der Sickertests [4] gemäß DWA-A 138 erfolgte, ist dem Bericht [4] nicht zu entnehmen.

Hinsichtlich der Gründung von nichtunterkellerten Gebäuden ist aufgrund der am Standort geltenden Frosteinwirkungszone III bei Gründung in Schicht 2 (Schluff, fein-sandig - sehr frostempfindlich) die Tiefe von Frostschrüzen, frostsicherem Unterbau und Streifenfundamenten mit mindestens 1,0 m anzusetzen. In Baugrundgutachten ist eine Tiefe von 0,8 m vorgesehen, die in Anbetracht der gründungsrelevanten, stark frostempfindlichen Sedimente der Schicht 2 nicht ausreicht, um die Frostsicherheit der Gründung zu gewährleisten.

Abgesehen von diesen Aspekten ist das Baugrundgutachten als Grundlage für weitere Planungen geeignet.

Aus unserer Sicht wird empfohlen, weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen am Standort durchzuführen (Baugrundhauptuntersuchung). Es wird angeraten, den Baugrund an den Eckpunkten der Gebäude präzisierend zu erkunden, um Planungssicherheit für die einzelnen Bauvorhaben zu erhalten.

3.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens und Sickertest, Teil der Bebauungsplan Unterlagen – Anlage 1+ 2 ist die grundsätzliche Versickerung von Niederschlagswasser bestätigt. Demnach kann die Versickerung von Oberflächenwasser in ein vertikales Bauwerk (Sickerschacht) mit Filterzone ab ca. 1,80m erfolgen.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138; DWA-Merkblatt M 153) zu planen und zu errichten.

Zum Zeitpunkt der Genehmigungsfreistellung ist für die im Geltungsbereich anliegenden Baufelder, die wasserrechtliche Erlaubnis für eine Niederschlagswasserversickerung, sowie die ggf. notwendige Bestätigung der Gemeinde Klipphausen zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzulegen.“

In der Planzeichnung (Rechtsplan – Teil A) erfolgt keine Eintragung der Versickerungsanlagen, da Standorte und Dimensionierung sich nach dem jeweiligen Bauvorhaben richten und zum jetzigen Planungsstand noch nicht festgelegt werden können.

3.8 Anbindung Kreisstraße

Auf der Grundlage des vorliegenden Rechtsplan erfolgt eine Anbindung der VF 1 und VF 2 an die Kreisstraße. Das Straßengesetz für den Freistaat Sachsen (Sächsisches Straßengesetz – SächStrG) regelt die Belange der Kreisstraße und ist dahingehend grundsätzlich zu beachten.

Hier ist die Entwässerung des Plangebietes so anzulegen, dass kein Oberflächenwasser vom Grundstück auf die Kreisstraße abläuft.

3.9 Medientechnische Erschließung

Die medientechnische Erschließung des Geltungsbereiches ist gewährleistet. Es sind die allgemeinen Hinweise der Medienträger, sowie deren technisches Regelwerk bezüglich der Medien zu berücksichtigen. Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich im aktuellen Bestand eine Freileitung Niederspannung im Geltungsbereich befindet. Hier sind die erforderlichen Schutzabstände nach Norm EN 50423 einzuhalten.

Nach Stellungnahme der Medienträger Stromanlage bedarf es der Beantragung der Neuerschließung der Wohngebäude mindestens 12 Monate vor Baubeginn.