

**GEMEINDE MOCHAU**

**BEBAUUNGSPLAN "WOHNGBIET MOCHAU-NORD"**

**TEXTTEIL MIT ANHANG**

Stand 18.01.1995 K

**Voegele und Partner  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Weinbrennerstraße 13  
76135 Karlsruhe**

## INHALTSVERZEICHNIS

### Bestandteile des Bebauungsplanes

Textteil mit Anhang  
(Rechtsgrundlagen, Hinweise, Verfahrensvermerke, Satzung)

Fassung: 18.01.1995  
Redaktionelle Änderung aufgrund der Genehmigung vom 16.05.1995

Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text:  
(Bebauungsplan M 1:500)

Fassung: 18.01.1995

### Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

Begründung mit Anlagen

Fassung: 18.01.1995

Übersichtsplan

## GEMEINDE MOCHAU

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET MOCHAU-NORD"

Die folgenden schriftlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung.

#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Neufassung vom 18.04.1993 (BGBl. I S. 422).

Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.1992 (Sächs. GVBl. Nr. 26 S. 375), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 1994 (Sächs. GVBl. Nr. 43 S. 1261).

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) vom 21.04.1993.

#### II. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur die Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO zulässig.
- 1.3
  - a) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Grundflächenzahlen gem. Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (siehe hierzu auch Kap. IV Hinweise, Punkt 3).
  - b) Die Traufhöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Unterkante Dachsparren bestimmt. Maßgebend ist die Oberkante des Straßenabschnitts, von dem der Zugang erfolgt (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte).
  - c) Die Firsthöhe wird durch das Maß zwischen der Oberkante Straße und der Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst bestimmt. Maßgebend ist die Oberkante des

Straßenabschnitts, von dem der Zugang erfolgt (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte).

- d) Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens darf eine Höhe von 1,00 m, gemessen von der Oberkante des Straßenabschnitts, von dem der Zugang erfolgt (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand - gemessen in Grundstücksmitte), nicht überschreiten.
- e) Liegt die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche tiefer als die natürliche Geländeoberfläche an der vorderen Gebäudekante, aufgrund von Böschungen oder ähnlichem, so kann die Höhenlage der baulichen Anlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) um dieses Differenzmaß erhöht werden.

## **2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**

- 2.1 Im Baugebiet sind die Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 2.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Firstrichtungen senkrecht zu den anzubauenden seitlichen Grundstücksgrenzen zu orientieren.

## **3 Stellplätze, Garagen und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Die Zufahrtsbreite darf maximal 3,00m je Garagen- und Stellplatzeinheit betragen.

## **4 Grundstücksgestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- 4.1 Anfallender Erdaushub ist soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu belassen und zu verteilen. Aufschüttungen sind als Ausgleich für den Bauaushub in Abhängigkeit von der Straßenoberkante möglich. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sollten dabei weitgehend einander ausgeglichen werden.

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

- 5.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, falls erforderlich, in den an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Betonrücken- stützen ca. 15 - 20 cm stark) entlang der Grundstücksgrenze von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.
- 5.2 Soweit auf den Baugrundstücken im Zug der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Böschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

**6 Öffentliche Grünflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 25a,b BauGB Grünordnerische Festsetzungen G1, G2, G3, G5, G7)**

Diese Festsetzungen sind Bestandteile zur Ausgleichsregelung und Maßgabe für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

- 6.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Rückhaltung der anfallenden Hangwässer in einem naturnah gestalteten Graben
- 6.2 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB  
Aufbau eines neuen Ortsrandes als beidseitig bepflanzter, in Ost/Westrichtung verlaufender Grabenzug, gestaltet durch Gehölzgruppen und Streuobst sowie einer "Grünbrücke" (ebenfalls Streuobst) zwischen neuem Ortsrand und zu erhaltender Obstwiese.

Festsetzung extensiv zu nutzender Streuobstwiese/Pflanzliste

Obstbäume (Hochstämme)  
Kirsche, Birne, Apfel

Artenliste Gehölzgruppen (Vorschlag):

Sträucher (2xv; 60-100)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

- 6.3 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Gestaltung der Flächen in Anlehnung an die öffentlichen Stellplätze durch Baum- und Strauchpflanzungen (Freiraumgrün/Verkehrsgrün)

Bäume (Hochstämme; StU 18-20)

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Wintelinde

Sträucher (2xv; 60-100)

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera sylostium	Rote Heckenkirsche
Rosa spp.	Wildrosenarten

- 6.4 Hecken als Einfriedungen bzw. Sichtschutz entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen dürfen nur mit Laubgehölzen hergestellt werden (Vorgeschlagene Arten s. 7.1).
- 6.5 Die Birnenreihe/-allee entlang des Feldweges nach Dürrweitzschen ist in ihrem derzeitigen Bestand zu erhalten. Abgängige Exemplare sind durch die gleiche Baumart zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

## 7 Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Grünordnerische Festsetzungen G 4, G 6)

Diese Festsetzungen sind Bestandteile zur Ausgleichsregelung und Maßgabe für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

- 7.1 Mit der Vorlage von Bauanträgen für einzelne Grundstücke sind vom Antragsteller Flächengestaltungspläne (grundstücksspezifische Interpretation der grünordnerischen Festsetzungen) vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Mindestens 25 % der privaten Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Bereiche sind Nebenanlagen, Nebengebäude, Garagen, Stell- und Lagerplätze nicht zulässig.

Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung, oder bei nicht ausreichendem Platzangebot, ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind auf die "25 % Festsetzung" wie folgt anrechenbar (1 Laubbaum 1. Ordnung entspricht 25 qm; 1 Laubbaum II. Ordnung entspricht 15 qm). Von den zu pflanzenden Bäumen ist mind. 1 Exemplar im Vorgartenbereich - zur Erschließungsstraße hin - anzuordnen.

Artenliste (Vorschlag):

Sträucher (2xv; 60-100)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
------------------	----------------------

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa</i> spp.	Wildrosenarten
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

#### Bäume 1. Ordnung

<i>Fraxinus excelsios</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

#### Bäume 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuch
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Grundsätzlich können auch Obsthochstämme verwendet werden.

Zusätzlich sind Obstbäume wie Süßkirsche, Apfel oder Birne möglich. Dabei sollen traditionelle Sorten Verwendung finden.

- 7.2 Mindestens 10 % der Fassadenflächen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

#### Artenliste (Vorschlag).

<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	Selbstklimmender Wein
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"	
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

- 7.3 Die im Rahmen der Bebauungsplanung nicht wegfallenden Obstbäume sind zu erhalten und bei Ausfall durch die gleiche Art zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

- 7.4 Ausführungszeitraum der privaten Pflanzmaßnahmen

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen muß innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

- 7.5 Seitliche, noch nicht definierte Grenzen sind von beiden Eigentümern beiderseitig je mindestens 2 m breit (zweireihige Gehölzpflanzung) mit den o. g. Straucharten abzapflanzen.

**8 Schutz der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Privatgrundstücken  
(Paragraph 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 8.1 Die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen auf den Privatgrundstücken sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; ausgenommen hiervon sind befestigte Stellplatzanlagen, Garagenzufahrten und Hauszugänge.
- 8.2 Begünstigte der Leitungsrechte sind die jeweiligen Leitungsträger.
- 8.3 Ausnahmen können im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte gestattet werden.
- 8.4 Pflanzungen im Bereich dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem Besitzer der Leitungsrechte zulässig.
- 8.5 Die Leitungsführungen erfolgen unterirdisch.

### **III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **9 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 83 SächsBauO)**

##### **9.1 Dächer**

- a) Alle Gebäude sind mit Satteldächern bzw. versetzten Satteldächern (versetzter First), Pultdächern oder Walmdächern mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 ° auszuführen.

Grenzgaragen können darüber hinaus mit Flachdach oder geneigtem Dach ausgeführt werden.

- b) Die Dachmaterialien sollten ziegelartig und in einem Rot- bis Braunton gehalten sein. Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Materialien.

##### **9.2 Dachgaupen**

- a) Dachgaupen sind bis zu einem Drittel der Hausbreite zulässig.
- b) Die Breite einzelner Dachgaupen darf maximal 4,00 m betragen.
- c) Die Summe der Breiten aller Dachgaupen auf einer Dachseite darf die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.
- d) Der Abstand zweier Gaupen zueinander hat mindestens 1,00 m zu betragen.
- e) Der Abstand der Gaupen von der Hauskante hat mindestens 1,25 m zu betragen.
- f) Das Gaupendach muß mind. 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes anschließen (gemessen in der Dachschräge).

##### **9.3 Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderliegende Garagen**

Doppelhäuser, Hausgruppen und nebeneinanderliegende Garagen müssen gruppenweise als profildgleiche Anbauten in Bezug auf Dachneigung, Geschößzahl sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

##### **9.4 Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen**

- a) Nicht überbaubare und nicht überbaute Grundstücksflächen sind als gärtnerische Anlage zu gestalten und zu unterhalten.
- b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen. Hierbei werden nur wasserdurchlässige Befestigungen zugelassen. Diese sind z. B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, spezielles wasserdurchlässiges Pflaster,

Kiesflächen oder wassergebundene Decken sowie Schotterterrassen, Bituminös gebundene Decken sowie Betonflächen sind nicht zulässig.

## 9.5 Einfriedigungen

- a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und an seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze sind zulässig:
- Stellkante maximal 0,10 m Höhe mit Hinterpflanzung aus bodenständigen Gehölzen (max. 0,70 m Höhe)
  - Holzlattenzaun mit senkrechter Verbretterung bis max. 0,70 m Höhe,
  - vergleichbare Einfriedigungen aus Stahl.
- b) Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,50 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Als Heckenpflanzen sind Laubgehölze aus folgender Liste zu verwenden:

Liguster	Ligustrum spec.
Spierstrauch	Spirea arguta
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kirschlobeer	Prunus laurocerasus spec.

- c) Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- d) Bezugspunkt für die unter Punkt 12.4 genannten Höhen ist die Oberkante des Straßenabschnitts, an der sich der Hauseingang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand, gemessen in Grundstücksmitte).
- f) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seitliche Sichtschutzblenden zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 3,00 m ab Haushinterkante und eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Terrasse nicht überschreiten.

## 9.6 Müllsammelbehälter/Standorte für Rohstoffsammlung

Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind entweder in die Gestaltung der Baukörper (Häuser oder Garagen) zu integrieren oder mit Spalieren oder Pergolen in Verbindung mit Kletterpflanzen und / oder Heckenanpflanzungen zu begrünen, so daß sie der direkter Sicht entzogen sind.

Die Heckenpflanzungen ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Standorte für Rohstoffsammlung sind im B-Plan gekennzeichnet.

## 9.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoßbereich als Einzelbuchstaben, mit einer max. Buchstabenhöhe von 0,40 m, direkt auf die Außenwand

befestigt, zulässig. Im Bereich des 1. Obergeschosses sind nur Fahnentransparente oder Stechschilder zulässig.

#### **9.8 Außenantennen**

Zur Versorgung aller im Gebiet befindlichen Gebäude ist nur eine Antenneneinheit (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) pro Gebäude zulässig.

#### **IV. Hinweise**

##### **1 Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)**

Bei der Planung der baulichen Anlagen ist der Grundwasserstand mit schwankendem Wasserspiegel zu berücksichtigen.

Soweit die Höhenlage der baulichen Anlage bzw. die Sockelhöhe nicht in den Planfestsetzungen bestimmt ist, soll diese durch die Baurechtsbehörde bei der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt werden, wobei die Höhenlage des künftigen und vorhandenen Geländes sowie die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung zu beachten sind.

##### **2 Entwässerung**

Gegen den Rückstau des Abwassers aus den öffentlichen Kanälen an die angeschlossenen Grundstücke hat jeder Grundstückseigentümer geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Einläufe, Ausgüsse usw. die tiefer als die Straßenoberfläche an der Anschlußstelle der Grundstücksentwässerung liegen, sind durch geeignete Absperrvorrichtungen gegen den Rückstau zu sichern. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen einzubauen.

##### **3 Ausschöpfung der Grundflächenzahl**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen können nur voll ausgeschöpft werden, sofern keine Beschränkung durch bau- und planungsrechtliche Bestimmungen z.B. durch Baugrenzen, Baulinien, Bautiefen und Grenzabstände vorliegen.

##### **4 Belange des Denkmalschutzes**

Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen o. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. Dresden 52 591, meldepflichtig. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

Vom Beginn jedweder Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt Sachsen, Japanisches Palais, Dresden, durch schriftliche Bauanzeige ausreichend vorher zu unterrichten.

Die o. g. Passagen sind schriftlich im Wortlaut allen bei der Erschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

Die Firmen sind auf die Meldepflicht gem. § 20 SächsDschG hinzuweisen.

Die beiden ersten Passagen sind schriftlich im Wortlaut stets Einzelbauherren zu übermitteln und müssen an deren Baustellen vorliegen.

## **5 Nachweis der Höhenlage des Baukörpers zum Baugesuch**

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

## **6 Abstimmungspflicht und Grünflächenplan**

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes in einem beigefügten Grüngestaltungsplan vom Planverfasser darzustellen.

## **7 Altablagerungen**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen.

## **8 Regenwasser**

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser entsprechend den einschlägigen Vorschriften auf den Grundstücken in Zisternen oder sonstigen geeigneten Vorrichtungen aufzufangen und weiterzuverwenden (z. B. für die Gartenbewässerung). Überlaufwasser aus Zisternen muß dem Regenwasserkanal des Abwasserverbandes Döbeln/Jahna zugeführt werden. Die Genehmigung der Einleitung von Überlaufwasser muß schriftlich beantragt werden.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Gemeinde bzw. des Wasserverbandes Döbeln-Oschatz. Die Versorgung von Einzelvorhaben mit Trinkwasser soll vorrangig aus dem öffentlichen Netz erfolgen.

## 9.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystemsystem mit Anschluß an den Hauptsammler des Abwasserverbandes "Die Jana" und die zentrale Kläranlage in der Stadt Döbeln.

Es kann nicht in jedem Falle gewährleistet werden, daß das Untergeschoß der Gebäude im freien Gefälle entwässert werden kann. Gegebenenfalls sind Untergeschosse mittels Pumpen zu entwässern.

Es muß berücksichtigt werden, daß die Rückstauenebene auf das Niveau der Straßenoberkante festgesetzt wird.

## 9.3 Stromversorgung

Das Niederspannungsversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig werden, jetzt aber nicht in Zahl und Einbauort festgelegt sind, können auch später auf als nicht überbaubar ausgewiesenen öffentlichen Flächen errichtet werden.

Zur Gewährleistung der Stromversorgung sind im gesamten Baugebiet Leitungsrechte gem. DIN 1998 einzuräumen.

## 10 Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 Kubikmeter/Stunde über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden erforderlich und nachzuweisen (auf das DVGW Arbeitsblatt W 405 wird hingewiesen).

Für eine alternative Entscheidungsfindung zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung wird auf die DIN-Vorschriften

14230	Unterirdische Löschwasserbehälter
1988	Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen
3222	Hydranten

verwiesen.

Für Anfahrtswege bzw. Stand- und Funktionsflächen der Feuerwehr sind die DIN-Vorschriften

14090	Flächen für Feuerwehr
14701	

maßgeblich und durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

## 11 Bodenschutz

- Nach § 202 BauGB ist der Oberboden im Bereich der Baumaßnahmen zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und zu sichern.
- Der Unterboden ist entsprechend seiner Zusammensetzung nach Bodenarten zu trennen und auf seine Eignung hinsichtlich weiterer Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen,
- Boden ist grundsätzlich nach Bodenarten zu trennen.
- Entsprechend den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7.07.1992 ist für die Bauvorhaben Massenausgleich vorzuschreiben. Daher wird die Erstellung einer Massenbilanz für den Erdaushub als notwendig erachtet, um seine sinnvolle Verwertung zu gewährleisten.
- Vermischungsverbot von Erdmassen unterschiedlicher Bodenwertzahl (vgl. a. § 202 Baugesetzbuch vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2254), zul. geä. durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i. V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1122)), Aushub und Einbau des Bodens dürfen aufgrund der Gefahr der nachhaltigen Strukturzerstörung keinesfalls im nassen Zustand erfolgen.
- Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte nur bis zu einer maximalen Höhe von 2 m erfolgen. Dabei ist wegen der Versauerungs- und Nährstoff- bzw. Tonverlagerungsgefahr auf den Schutz vor Vernässung zu achten.
- Eventuelle Bodenbelastungen im Baugebiet sind nach § 10 Abs. 3 EGAB den zuständigen Behörden zu melden.
- Belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung oder einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Hinsichtlich der Vermeidung von Bodenbelastungen durch Lagerung von Bauabfällen und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
- Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken (§ 7 Abs. 2 EGAB) sowie nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.
- Anfallender, durch eine Qualitätsüberprüfung nachweislich unkontaminierter Bauschutt ist zu verwerten. Kontaminierte bzw. nicht verwertbare Abbruchmaterialien sind nach ihrer Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Nicht als Wertstoff klassifizierter, kontaminierter Bauschutt darf keinesfalls als An- bzw. Auffüllmaterial (für Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc.) benutzt werden.
- Auf nicht zu überbauenden Flächen sind während der gesamten Bauzeit Bodenverdichtungen, die z. B. infolge häufigen Befahrens besonders bei Nässe entstehen, auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Gegebenenfalls sollten

mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen veranlaßt werden. Die DIN 18920 gibt dazu verbindliche Hinweise.

- Die DIN 18920 ist einzuhalten ("Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"). Auf die DIN 18915 (Bodenarbeiten) wird hingewiesen.
- Die Flächenversiegelung ist auf das technologisch notwendige Maß zu beschränken. Parkplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu versehen (z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster).
- Die anerkannten Regeln der Technik sowohl bei Erdarbeiten als auch beim Anlegen und Bewirtschaften von Erdstoffmieten (vgl. hierzu Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Boden bei Flächeninanspruchnahme Heft 10 der Reihe Boden Abfall des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg; UM-9-91; Mai 1991) sind einzuhalten.

## **12 Öffentliche Grünflächen**

Bezüglich des neuen nördlichen Ortsrandes in Form von Streuobstwiesen und Gehölzgruppen sind folgende Hinweise zu beachten:

- kein Einsatz von Pestiziden und mineralischer oder organischer Düngung
- mind. 1 Mahd pro Jahr nach dem 1. Juli
- Pflanzabstand der Bäume zueinander ca. 8 m

Die Ausführung der grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung des Ortsrandes und der Flächen in Anlehnung an öffentliche Stellplätze (Freiraumgrün, Verkehrsgrün) soll in der auf die Erschließungsmaßnahmen folgenden vegetationsfreien Zeit erfolgen.