TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage mit einer Höhe von 140,00 m ü. NHN.
Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens des jeweiligen Gebäudes auf maximal 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.
Für festgesetzte Gebäudehöhen (GH) gilt jeweils die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zur Oberkante der Attika.

1.2. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Oberlichter und notwendige technische Aufbauten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m überschritten werden.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Stellplatzflächen (St) nicht zulässig.
Garagen sowie freistehende technische Anlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen, die nicht dem Straßenbau zuzuordnen sind, unzulässig.

4. Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Auf dem Dach der Sporthalle ist eine Photovoltaikanlage zu installieren.

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

5.1. Fläche für Maßnahmen M1 – naturnaher Saum

Die mit **M1** bezeichnete Fläche ist gruppenweise mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 (siehe Punkt 8.5) auf mindestens 350 m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von durchschnittlich einem Strauch (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) je 1,5 m² herzustellen. Die übrige Fläche ist als ruderaler Saum fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zurückzuhalten und zu sammeln.
Das im Bereich der Schule und der Sportfreianlagen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der nach § 9 abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser zu versickern. Die Fläche ist mit geeigneten Stauden frischer Standorte zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Das im Bereich der Sporthalle und der Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Verkehrsfläche der Umfahrung über Rigolen zu versickern.

5.3. Flächenbefestigungen

Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind notwendige Zufahrten, Stellplätze, Wege und Plätze nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig. Dies gilt auch für die festgesetzten privaten Verkehrsflächen.

6. Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

6.1. CEF 1 - Anlegen / Optimieren von Ersatzlebensraum (externe Kompensationsmaßnahme E1)

Auf dem Flurstück 1692/17, Gemarkung Weinböhla, sind auf einer Fläche von 1.170 m² Gebäude und Befestigungen zu entsiegeln und Magerrasen anzulegen. Auf der entsiegelten Fläche sind ein Stein- und ein Totholzhaufen sowie 2 Sandmulden anzulegen. Die Maßnahmen auf den festgesetzten Flächen sind spätestens zur Baufeldfreimachung abzuschließen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

6.2. Vermeidungsmaßnahme V2 - Errichten von Sperrzäunen

Vor der Baufeldfreimachung sind entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 1763/1 und 1763/2, Gemarkung Weinböhla, bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches temporäre Sperrzäune aufzustellen und für die Dauer der Baumaßnahme zu erhalten.

6.3. Vermeidungsmaßnahme V3 - Artenschutzrechtliche Kontrolle

Vor der Baufeldfreimachung der Lagerfläche an der Köhlerstraße (Flurstück 1758/2) ist die Fläche durch einen Fachgutachter auf Zauneidechsen zu prüfen. Die Feldsteinmauer ist vorsichtig abzutragen. Vorgefundene Tiere sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gegebenenfalls fachgerecht zu versorgen und in das hergerichtete Ersatzhabitat Flurstück 1692/17 Gemarkung Weinböhla umzusetzen. Die Maßnahme ist durch den Fachgutachter zu begleiten und im Zeitraum April bis September durchzuführen.

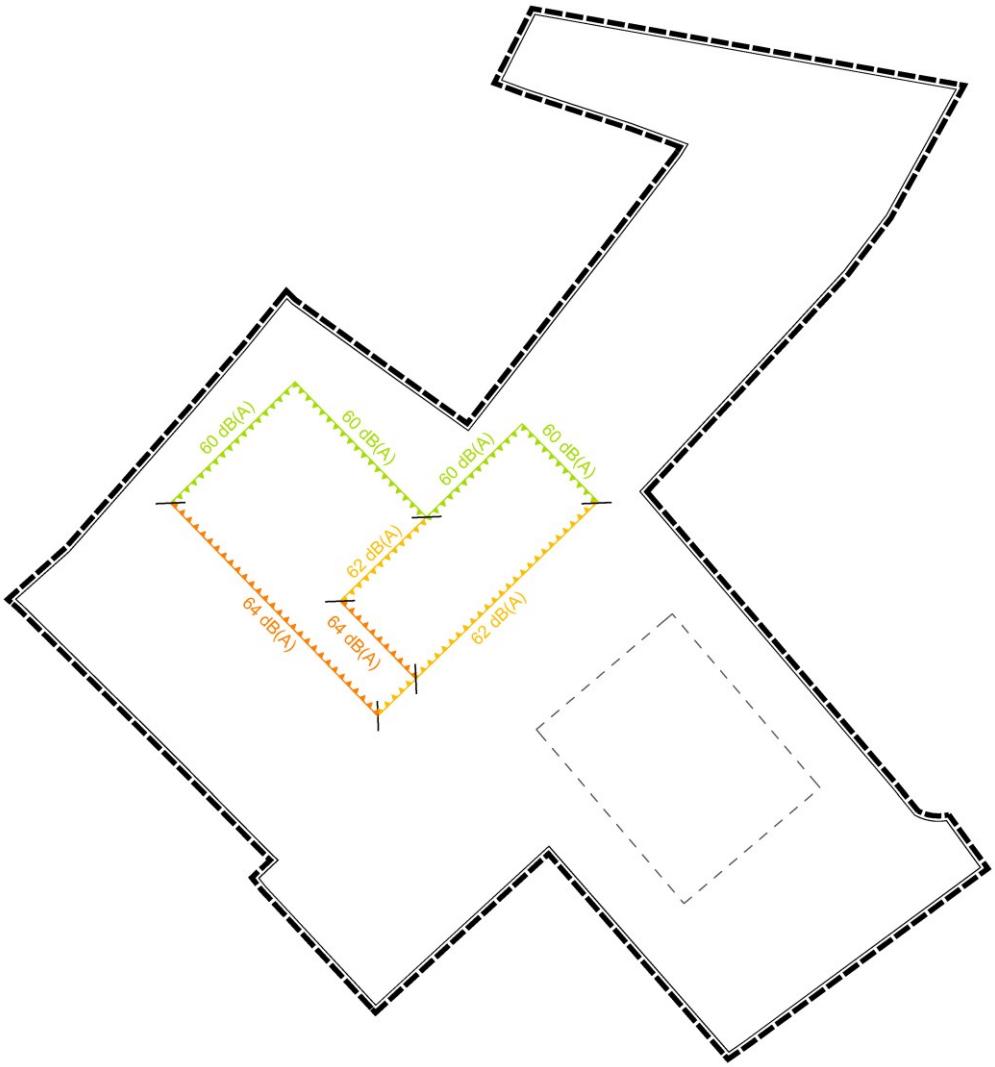
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Außenlärmpegel / Schalldämmung der Außenbauteile

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (hier: Unterrichts- und Büroräume) an den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden entsprechend den Maßgeblichen Außenlärmpegeln und den raumspezifischen Korrekturen nach Punkt 7 der DIN 4109-1 ausgeführt werden:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109:1989 (nur informativ)	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
60	II	30	30
61	III	31	30
62		32	30
63		33	30
64		34	30
65		35	30

Maßgeblicher Außenlärmpegel und erforderliche Schalldämm-Maße nach DIN 4109-1



Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel

7.2. Zulässige Schallleistungspegel von lufttechnischen Anlagen

Lufttechnische Anlagen auf oder an Gebäuden sind hinsichtlich Produktart (bezogen auf den maximalen Schallleistungspegels) und Positionierung so zu wählen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die städtebaulichen Orientierungswerte für die Beurteilungspegel gemäß DIN 18005-1 nicht überschritten werden.

7.3. Öffenbare Fenster

Die Fenster an der Südwestfassade der Sporthalle sind durchgängig geschlossen zu halten oder als Festverglasung auszuführen. An den übrigen Fassaden der Sporthalle ist eine Teilöffnung der Fenster (Kipplüftung oder vollständige Öffnung bis zu einem Anteil von maximal 1/6 der Gesamt-Fensterfläche) zulässig.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1. Anzupflanzende Bäume

An den festgesetzten Standorten für die Anpflanzung von Einzelbäumen ist jeweils ein Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang min. 16 - 18 cm) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte um bis zu 10 m ist zulässig.

8.2. Anzupflanzende Sträucher

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 in einer Pflanzdichte von durchschnittlich einem Strauch (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm) je 2 m² zu entwickeln.
Im Bereich von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, ist die Anpflanzung auszusparen.

8.3. Dachbegrünung

Auf Dachflächen ist unter Verwendung von Sedum-Arten und heimischen Wildkräutern jeweils ein Anteil von mindestens 65 % extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 7 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8.4. Fassadenbegrünung

Die Südwestfassade der Turnhalle ist flächig mit hochwüchsigen und ausdauernden Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 zu begrünen. Pflanzscheiben müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 0,5 m³ betragen.

8.5. Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Bäume

Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Kornelkirsche	Comus mas
Mehlbeere	Sorbus aria
Sommerlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzliste 2: Sträucher und Hecken

Brombeere	Rubus fruticosa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzliste 3: Fassadenbegrünung

Blauregen	Wisteria floribunda
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Kleeblättrige Akebie	Akebia trifoliata
Strahlengriffel	Actinidia arguta, A. kolomikta
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

8.6. Pflanzzeitraum

Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

8.7. Pflege, Erhaltung und Ersatz der Bepflanzungen

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Im Falle des Abgangs in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

9. Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

9.1. Externe Kompensationsmaßnahme E 1 – Entsiegelung und Anlage von Magerrasen auf dem Flurstück Nr. 1692/17, Gemarkung Weinböhla

Dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird die Kompensationsmaßnahme **CEF 1** (siehe Punkt 6.1) mit einer Fläche von 1.170 m² auf dem Flurstück Nr. 1692/17 Gemarkung Weinböhla zugeordnet.

9.2. Externe Kompensationsmaßnahme E 2 – Anlage von extensiver Frischwiese auf dem Flurstück Nr. 891b, Gemarkung Weinböhla

Dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird eine Kompensationsmaßnahme mit einer Fläche von 5.160 m² auf dem Flurstück 891b Gemarkung Weinböhla zugeordnet. Die Fläche ist als extensive Frischwiese zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

9.3. Externe Kompensationsmaßnahme E 3 – Anlage von Laub-Nadel-Mischwald auf dem Flurstück Nr. 372, Gemarkung Kreinitz

Dem durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft wird eine Kompensationsmaßnahme mit einer Fläche von 3.600 m² auf dem Flurstück Nr. 372 Gemarkung Kreinitz, Gemeinde Zeithain, zugeordnet. Auf der Fläche ist Laub-Nadel-Mischwald zu entwickeln, dauerhaft zur erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung abzuschließen.

9.4. Ökokontomaßnahme

Die Kompensation des verbleibenden Eingriffs in Natur und Landschaft im Umfang von 85.875 Werteinheiten erfolgt mittels Finanzierung der Ökokontomaßnahme Erweiterung FND "Birkwitzer Wiese" in der Gemarkung Birkwitz. Der Vertrag über den Erwerb der Ökopunkte und der Zahlungsnachweis sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor in Kraft treten der Satzung vorzulegen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1. Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Bauteile der festgesetzten Photovoltaikanlage müssen um mindestens das 1,5fache ihrer Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt sein.
Auf den Dächern sind technisch bedingte Aufbauten nur zulässig, wenn sie um mindestens das 1,5fache ihrer Höhe von den Außenfassaden zurückgesetzt sind.

2. Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude sind als flächige Putz- und Klinkerfassaden auszubilden. Verblendungen oder Verschalungen mit Holz- oder Holzwerkstoffen sind zulässig.
Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % bis 80 % auszuführen.
Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch in Holz zulässig.

3. Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Grundstückseinfriedungen sind nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,60 m zulässig.
Ein Anstrich der Zäune ist nur in ortstypisch gedeckten Farbtönen zulässig.
Sockel sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Archäologie

Das Vorhabenareal liegt teilweise innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmales (bronzezeitliches Gräberfeld [D-61040-07]), das nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Nach § 14 SächsDSchG. 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.
Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG).
Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhabenträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

2. Denkmalschutz

Von dem geplanten Vorhaben wird die Umgebung mindestens eines Kulturdenkmals nach § 2 SächsDSchG berührt. Es handelt sich hierbei um das Objekt:

- Villa mit Torpfeilern und Einfriedung (zum ehemaligen Spargelgut gehörig); früher wohl Wohnhaus einer Wein-Handlung; gründerzeitlicher Putzbau mit Fachwerkgiebeln; baugeschichtlich und ortsentwicklungsgeschichtlich von Bedeutung; Weinböhla; Köhlerstraße 62; Gemarkung: Weinböhla; Flurstück: 1750/2.

Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

IV Hinweise

1. Artenschutz - Bauzeitenregelung (Vermeidungsmaßnahme - V1)

Die Beseitigung der Gehölze ist gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutperiode, das heißt, in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar, zulässig.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem
Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (DIN 18915 und DIN 19731).
Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Baubetriebliche Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

3. Radonschutz

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetzes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31. Dezember 2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 - 132 StrlSchG I§§ 153 - 158 StrlSchG).
Zum Schutz vor Radon wurde 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.

4. Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gemäß §§ 4 und 5 LagerstG hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

5. Immissionsschutz – zeitliche Einschränkungen der Nutzung

Sportaktivitäten sind zeitlich so zu begrenzen, dass sichergestellt ist, dass Kraftfahrzeuge das Schul- und Sporthallengelände bis 22 Uhr verlassen haben.

6. Erlaubnispflicht für Versickerung

Die Versickerung des Niederschlagswassers unterliegt der Erlaubnispflicht und ist gesondert bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.