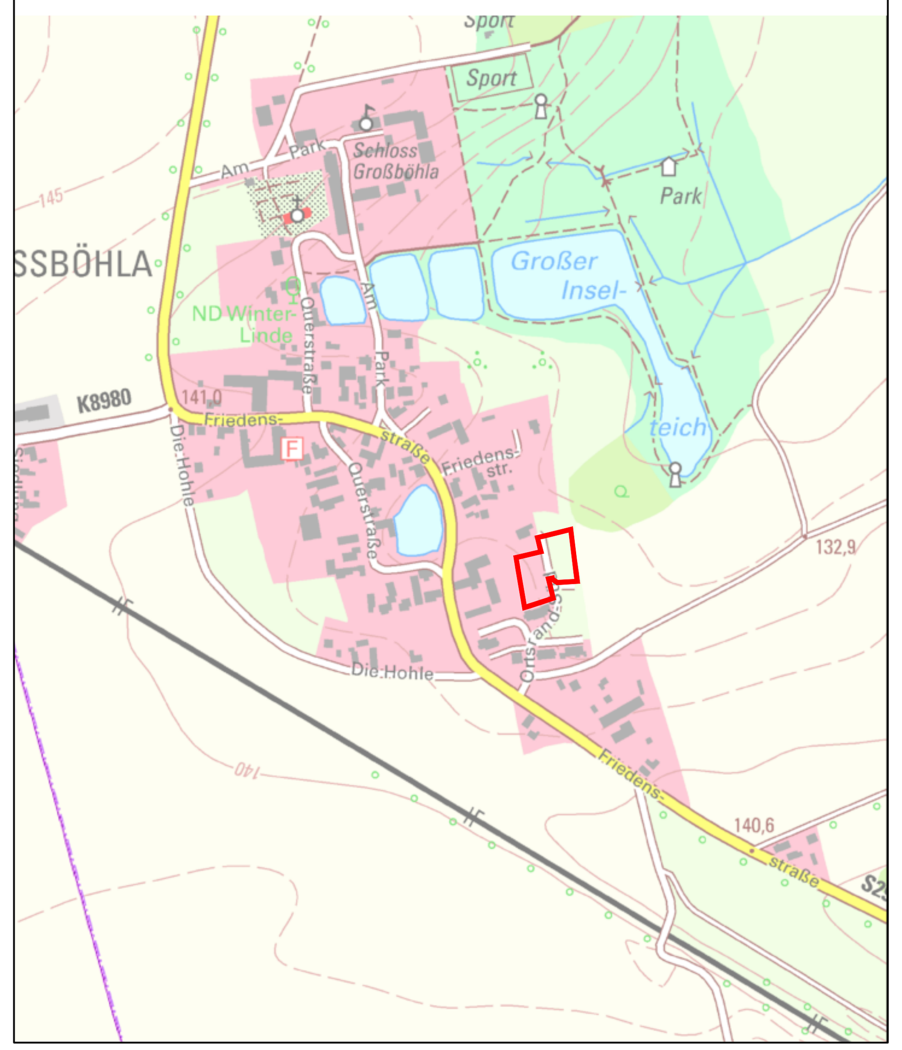
Auszug Topographische Karte (maßstabslos)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Zuordnungsnummer

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — max. Anzahl Vollgeschosse

Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Stromversorgungsleitung Niederspannung, unterirdisch

Sonstige Planzeichen

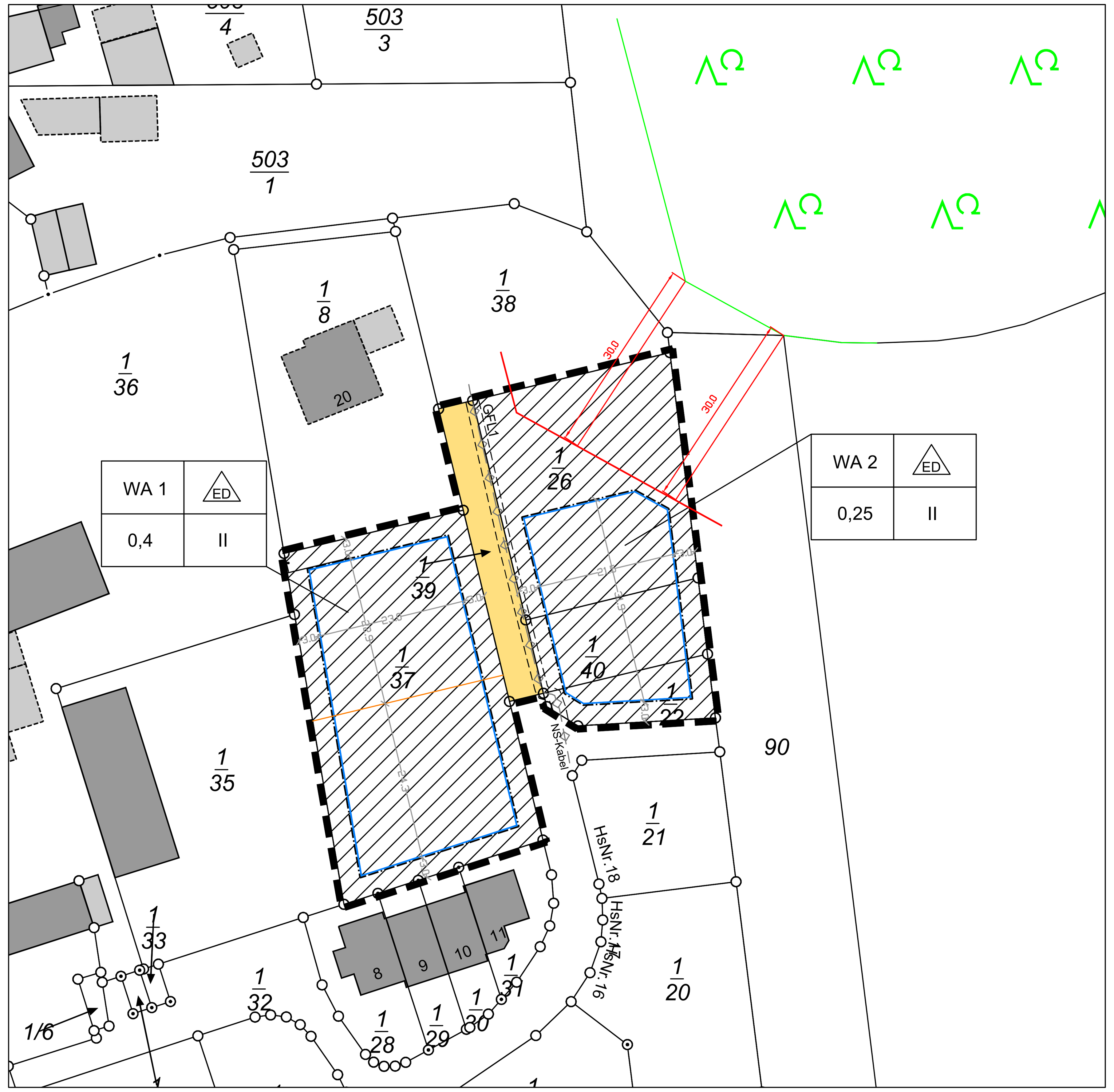
- GFL1 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten des Versorgungsunternehmens (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Parzellierungsvorschlag
- 30,0 — Abstand zum Wald mit Bemaßung (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Bestandsdaten

- 1/36 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude
- Wald

Erklärung Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	max. Anzahl Vollgeschosse



Teil B: Festsetzung durch Text

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 4 BauNVO ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es sind die Nutzungen entsprechend des Katalogs für Allgemeine Wohngebiete unter Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 19 und § 20 BauNVO.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ist eine GRZ von 0,25 festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für das gesamte Plangebiet ausgeschlossen.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bauliche Anlagen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zum Wald gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Für die ordnungsgemäße Entsorgung der häuslichen Abwässer ist auf dem jeweiligen Baugrundstück eine abflusslose Sammelgrube zu errichten.

1.5 Niederschlagswasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen ist vor Ort ausschließlich in oberirdischen Anlagen zu versickern. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor der Versickerung ist durch eine Abdeckung mit einer mindestens 0,10 m dicken bewachsenen Oberbodenschicht zu gewährleisten.

1.6 Wärmerzeugung aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die geothermische Nutzung durch Erdwärmesondenanlagen ausgeschlossen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahme 1 (M1) Versieglungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Befestigung von Stellplätzen, Wegen und Plätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder an deren Rand versickern kann.
Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

2.2 Maßnahme 2 (M2) Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) nicht überbaubaren Flächenanteile des Plangebietes sind zu begrünen. Dabei sind wenigstens 20 % dieser zu begrünenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei je angefangene 200 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

Teil C: Hinweise

Archäologie
Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Bodenschutz
Bodenverdichtungen sind auf das für die Baumaßnahmen unumgängliche Maß zu beschränken. Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen ist der kulturfähige Oberboden vor Beginn der Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
Baulich nicht beanspruchte Böden sind vor negativen Einwirkungen wie Schadstoffkontaminationen, Erosionen und Verdichtungen sowie sonstige Devastierungen zu schützen.
Geschädigte Böden, welche nicht mehr für die Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, sind zu rekultivieren; die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.
Boden ist nicht als Abfall (im Sinne des § 3 KrW-/AbfG) abzulagern.

Grenzabstände für Bäume und Sträucher
Bei allen Gehölzpflanzungen sind die im Sächsischen Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) festgelegten Grenzabstände für Bäume und Sträucher einzuhalten, sofern zwischen den Nachbarn keine abweichende Vereinbarung (nach § 3 SächsNRG) getroffen wurde.
Abstände gemäß § 9 SächsNRG: Pflanzungen innerhalb von Ortschaften müssen mind. 0,5 m und bei Gehölzen mit einer Höhe von über 2 m mind. 2 m entfernt von der Grundstücksgrenze erfolgen.

Regenwasserversickerung
Das auf den neu befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, flächenhaft zu versickern (insoweit es die am Standort gegebenen hydrogeologischen Gegebenheiten erlauben), zu verdunsten und gedrosselt in die Vorflut abzuschlagen. Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser sollte in geeignete Auffangbehälter geleitet werden und dann als Grauwasser wiederverwendet werden.
Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird die Verordnung zum Schutz der Wasserfassung Großböhla nach Aussage der Unteren Wasserbehörde [Frau Wolfram; per Mail am 07.02.2018] folgende Regelungen enthalten:

- „Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und Verkehrsflächen in oberirdischen Versickerungsanlagen ist beschränkt zulässig für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach DWA–A 138, Tabelle 1, Punkte 1 bis 6, wenn das Niederschlagswasser ausreichend behandelt wird, sofern eine Behandlung nach DWA-M 153 erforderlich ist."
- „Die Versickerung von Niederschlagswasser in unterirdischen Versickerungsanlagen ist beschränkt zulässig in Rigolen/Rohr-Rigolensystemen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach DWA–A 138, Tabelle 1, Punkte 1 und 2, wenn das Niederschlagswasser ausreichend behandelt wird, sofern eine Behandlung nach DWA-M 153 erforderlich ist."

Roden und Zurückschneiden von Gehölzen
Das Abschneiden oder das auf den Stock setzen von Bäumen und Sträuchern außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzter Flächen, haben gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.
Abweichungen von dieser Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Fertigstellung der Grünflächen
Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme, durchzuführen.

Artenschutz
artenschutzrechtliche Vorgabe 1 (V 1)
Bei einer Änderung der Flächennutzung oder der Lebensraumausstattung, insbesondere bei einem um mehrere Jahre verzögerten Baubeginn, ist im Vorfeld einer Bebauung eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Eine Umnutzung der Fläche ist bei-spielsweise gegeben, wenn die im Plangebiet befindlichen Wiesen über einen längeren Zeitraum (zwei Vegetationsperioden) in Erwartung des Baubeginnes brach liegen.

artenschutzrechtliche Vorgabe 2 (V 2)
Eine Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit, welche von Anfang April bis An-fang August dauert, erfolgen. D.h. zu diesem außerhalb der Brutzeit müssen die potentiell zur Brutzeit nutzbaren Strukturen (v.a. krautige Vegetation) entfernt werden.
Unter Baufeldfreimachung zählt auch das Roden der Gehölze außerhalb gärtnerisch genutzter Flächen, welches nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden darf (§ 39 Abs. 5 BNatSchG.)

artenschutzrechtliche Vorgabe 3 (V 3)
Können die Beschränkungen zur Bauzeit (V2) nicht eingehalten werden, ist zeitnah vor dem Beginn der Baufeldfreimachung eine Begehung zur Feststellung des Brutvogelvorkommens innerhalb des entsprechenden Baubereiches notwendig.
Ist im Ergebnis der Untersuchungen festzustellen, dass das Schädigungs- bzw. Störungsverbot eintreten könnte, so ist zu prüfen ob:
- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und
- ob die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Ist dies der Fall, dann ist weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es kann innerhalb der Brutzeit gebaut werden.
Treten das Schädigungsverbot und / oder das Störungsverbot ein, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen oder alternativ muss mit der Baufeldfreimachung bis zum Ende der Brutzeit gewartet werden.

Trinkwasserschutz
Die Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens sind aktenkundig über die Lage des Vorhabenstandortes in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Großböhla zu unterrichten. Die Betankung der Baumaschinen hat außerhalb der zukünftigen Trinkwasserschutzzone zu erfolgen. Ist im Einzelfall eine Betankung der Baumaschinen innerhalb der zukünftigen Schutzzone erforderlich, so ist unter den Befüllstutzen des zu betankenden Fahrzeugs eine mobile Auffangwanne zu stellen. Auf der Baustelle sind zu jedem Zeitpunkt Bindemittel in ausreichender Menge bereitzuhalten, um im Havariefall austretende wassergefährdende Stoffe schnellstmöglich aufzunehmen. Der Austritt wassergefährdender Stoffe ist dem Landratsamt Nordsachsen Untere Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Verfahrensvermerke

1.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Großböhla Ost" nach § 13b BauGB wurde am .... in öffentlicher Sitzung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Dahlen, den .... Bürgermeister

2.
Der katastermäßige Bestand wird innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches auf der Grundlage des Vermessungsplanes als richtig bescheinigt. Die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entspricht den Katasterangaben vom ....

Torgau, den .... Landratsamt Nordsachsen - Vermessungsamt

3.
Die Stadträte haben am .... den Entwurf des Bebauungsplanes "Großböhla Ost" i.d.F. vom 07.03.2018 inkl. Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dahlen, den .... Bürgermeister

4.
Der Entwurf des Bebauungsplanes "Großböhla Ost" i.d.F. vom 07.03.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), mit der Begründung haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... bei der Stadt Dahlen, Markt 4, 04774 Dahlen während der täglich üblichen Dienststunden ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dahlen öffentlich bekanntgemacht worden.

Dahlen, den .... Bürgermeister

5.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dahlen, den .... Bürgermeister

6.
Die vorgetragenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von den Stadträten in öffentlicher Sitzung am .... abgewogen.

Dahlen, den .... Bürgermeister

7.
Das Ergebnis der Behandlung der vorgetragenen Anregungen und abgegebenen Stellungnahmen wurde den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom .... mitgeteilt.

Dahlen, den .... Bürgermeister

8.
Der Bebauungsplan "Großböhla Ost" i.d.F. vom .... , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurde am .... von den Stadträten als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Dahlen, den .... Bürgermeister

9.
Der Beschluss des Bebauungsplanes "Großböhla Ost" als Satzung wurde von der zuständigen höheren Verwaltungsbehörde am .... genehmigt.

Torgau, den .... Landrat

10.
Der Bebauungsplan "Großböhla Ost" i.d.F. vom .... , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dahlen, den .... Bürgermeister

11.
Der Beschluss des Bebauungsplanes "Großböhla Ost" i.d.F. vom .... sowie die Stelle, bei der die Satzung während der üblichen Dienststunden von jedermann angesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erhalten kann, sind am .... im Amtsblatt der Stadt Dahlen öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Dahlen, den .... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 27.10.2017 (SächsGVBl. S.588) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06.06.2013 (SächsGVl. S 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29.04.2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.
Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S62.

Stadt Dahlen

Bebauungsplan "Großböhla Ost" gemäß § 13b BauGB

Entwurf i.d.F. vom 25.10.2018 — Maßstab: 1:750

Auftraggeber:
Stadt Dahlen
Markt 4
04774 Dahlen

Auftragnehmer:
PLA.NET Sachsen GmbH
Straße der Freiheit 3
04769 Mügeln OT Kemmlitz

PlanerNetzwerk PLA.NET
Stadtplanung
Regionalentwicklung
Landschaftsökologie