

Stadt Riesa
Landkreis Meißen

**Bebauungsplan Nr. 2012/1 „Eigenheimstandort Weida –
An der Segouer Straße“**

BEGRÜNDUNG

vom 20.09.2018

Geändert: 08.05.2019

Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Geltungsbereich, Lage und Größe	5
2.2	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	6
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
2.4	Topographie und Vegetation	6
2.5	Geologie und Hydrologie.....	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangs- situation	8
3.1	Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	8
4.	Ziele der Planung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen	9
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	10
4.4	Grünordnung.....	11
4.5	Verkehrliche Erschließung	12
5.	Ver- und Entsorgung	13
5.1	Leitungsbestand.....	13
5.2	Leitungsrechte	14
5.3	Wasserversorgung	14
5.4	Abwasserentsorgung	14
5.5	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	14
5.6	Stromversorgung.....	16
5.7	Wärmeversorgung.....	16
5.8	Fernmeldeanlagen	16
5.9	Abfallbeseitigung.....	16
6.	Umweltschutz	17
6.1	Allgemein	17
6.2	Immissionsschutz.....	17
6.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	18
6.4	Altlasten, Abfall	19
6.5	Archäologie	20
6.6	Natürliche Radioaktivität	20
6.7	Baugrunduntersuchung.....	21
7.	Sonstige Hinweise	22

7.1	Grenz- und Vermessungsmarken	22
7.2	Brand- und Katastrophenschutz.....	23
7.3	Gehölbeseitigung	23
8.	Städtebauliche Statistik	24

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2012/1 „Eigenheimstandort Weida - An der Segouer Straße“ der Stadt Riesa in der Fassung vom 08.05.2019.

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 8 Abs. 4, § 9, § 10 Abs. 1, § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Verfasser: Arnold Consult AG
Heinrich-Heine-Str. 26
01662 Meißen

1. Anlass der Planung

Die Stadt Riesa beabsichtigt aufgrund mehrerer Nachfragen und konkreter Absichten eines Investors das derzeit brach liegende Gelände im Norden des Ortsteils Weida der Stadt Riesa nördlich der Erfurter Straße und östlich der Segouer Straße einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Hierbei sollen Einfamilienhäuser auf relativ großzügig ausgelegten Grundstücken entstehen.

Das Plangebiet war vormals mit mehreren Reihen von Geschosswohnungsbau analog der noch vorhandenen Bebauung auf der Westseite der Segouer Straße bebaut. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ wurde diese Bebauung komplett rückgebaut.

Dieses Gebiet ist planungs- bzw. bebauungsrechtlich gewissermaßen als Außenbereich im Innenbereich einzuordnen. Die ringsum von Bebauung umgebene, für eine Bebauung zu Wohnzwecken vorgesehene Freifläche ist im vorliegenden Fall zu groß, als dass ihre Bebauung als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung gelten könnte. Die Fläche ist daher nicht als Baulücke anzusehen und liegt deshalb auch nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Da das für Wohnbebauung vorgesehene Areal somit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist derzeit keine bauliche Entwicklung auf den überplanten Flächen möglich. Zur langfristigen Sicherung der geplanten Bebauung am vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem soll das Planareal als Allgemeines Wohngebiet

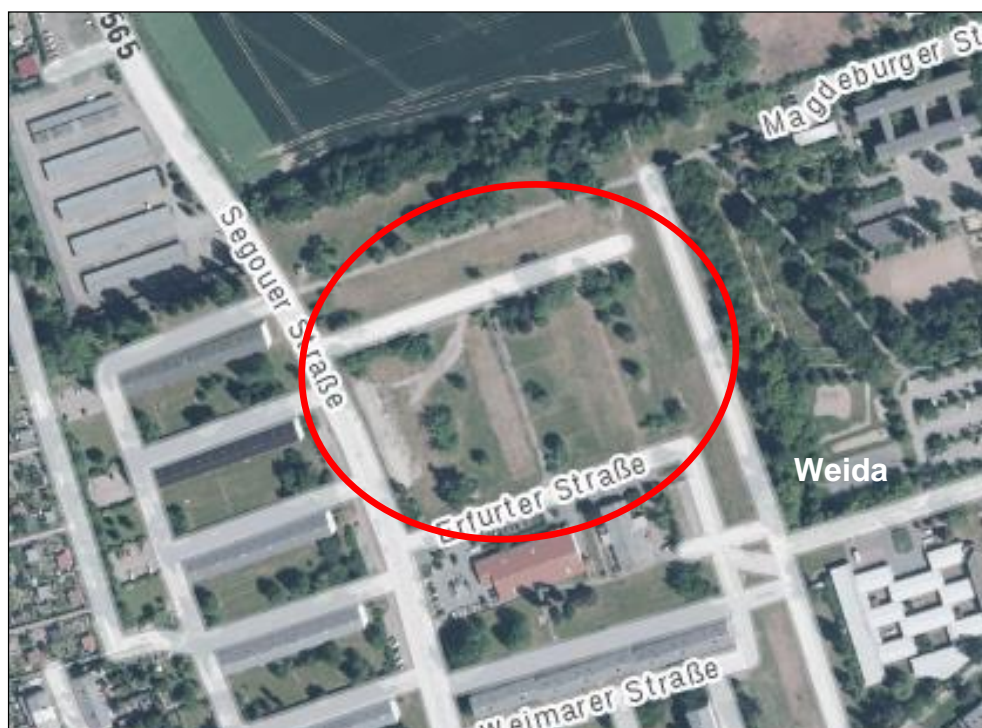
im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden. In dem vor Genehmigung stehenden Flächennutzungsplan der Stadt Riesa ist das Gebiet als „Wohnbaufläche in Planung“ ausgewiesen, so dass die Darstellungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes künftig vereinbar sind.

Mit der Planung kann entlang der Segouer Straße ein gewisser städtebaulicher Lückenschluss zwischen der Bebauung rund um die 3. Grundschule Riesa und der Wohnbebauung im westlichen Bereich der Segouer Straße geschaffen werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, also einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt, kann das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe



Übersicht Lage Plangebiet; © Geoportal Sachsenatlas 2017

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Er umfasst die Flurstücke Nr. 355/3, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380 (Erfurter Straße, südlicher Teil), 491 (Erfurter Straße, nördlicher Teil), sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 373/1 (Segouer Str.), jeweils Gemarkung Weida.

Das ca. 4,24 ha große Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Weida nördlich der Erfurter Straße und östlich der Segouer Straße.

2.2 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und liegt brach. Teilflächen des Areal werden zeitweise als Parkplätze genutzt, da die frühere Erschließungsstraße (Erfurter Straße) in Form von zwei Stichen in das Planareal hineinkragt und so eine Zufahrt erlaubt.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch (zurzeit intensiv) landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Windschutzstreifen,
- Im Westen durch Wohnbebauung,
- Im Süden durch einen Lebensmittelmarkt und ein Gasthaus,
- Im Nordosten durch das Gelände der 3. Grundschule Riesa mit Schulgebäuden und Freiflächen,
- Im Osten durch weitere Freiflächen und den öffentlichen Spielplatz.

2.4 Topographie und Vegetation

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Gelände mit geringfügiger Neigung. Das Areal steigt von einem Höhenniveau von ca. 127 m ü. NN im nördlichen Bereich des Plangebietes auf knapp 130 m ü. NN im Bereich der (südlichen) Erfurter Straße leicht an.

Die unbebauten Freiflächen im Plangebiet liegen brach. An der östlichen Umgriffsgrenze des Bebauungsplanes, auf dem Flurstück Nr. 379 befindet sich eine mehrreihige Gehölzstruktur mit Bäumen und Sträuchern, ebenso

finden sich einzelne Baum- und Strauchgruppen entlang der Segouer Straße und den beiden Erschließungsstichen der Erfurter Straße.

Auf den eigentlichen Freiflächen hat sich nach dem Abbruch der vormaligen Blockbebauung und dem Anschütten des Geländes eine Brachfläche eingestellt.

2.5 Geologie und Hydrologie

Der Untergrund im Plangebiet ist generell geprägt durch seine Lage auf einer Hochfläche außerhalb der Flussaue der Elbe mit pleistozänen Ablagerungen. Zuoberst steht weichselkaltzeitlicher Löß-Gehängelehm mit einer Mächtigkeit von bis zu einem Meter an. Darunter lagern Schmelzwassersand und Geschiebelehm-Mergel von verschiedenen Erdkaltzeiten bis zu einer Tiefe von ca. 20 bis 30 m.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich teilweise um gewachsenen Boden sowie teilweise um Auffüllungen, die im Rahmen des Rückbaus der Wohnblöcke (Verfüllung der Kellerbereiche) nebst Infrastruktur erfolgten. Die natürlich anstehende geologische Schichtenfolge ist damit bereits gestört und verändert.

Im Januar 2018 wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches die vorhandenen Bodenschichten näher definiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich innerhalb der Freiflächen bis zu 0,50 m Tiefe neu aufgetragener Mutterboden befindet, darunter Auffüllungen verschiedener Sande und Kiese bis zu einer Tiefe von 2,60 m vorzufinden sind und darunter die natürlich vorkommenden Schichten Lößlehm und Geschiebemergel mit Einlagerungen von Schmelzwasserkies / -sand bis mindestens einer Tiefe von 5,0 m unter Oberkante Gelände anstehen.

Das vorgenannte hydrogeologische Gutachten untersuchte gleichfalls die Grundwasserzustände im Plangebiet. Dabei wurde festgestellt, dass der untere Grundwasserleiter tiefer als 3,0 m – 5,0 m unter Geländeoberkante liegt, es jedoch oberes Grund- bzw. Schichtenwasser gibt, welches jahreszeitlich und niederschlagsabhängig, örtlich begrenzt und in unterschiedlichen Tiefen auftritt und in durchlässigen Auffüllungen bzw. als Einlagerung in den vorhandenen natürlichen Schichten fließt.

Im Plangebiet sind keine Brunnen oder Grundwassermessstellen des staatlichen Grundwassermessnetzes vorhanden. Werden nicht bekannte Grundwassermessstellen im Plangebiet angetroffen, sind diese zu erhalten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das für Wohnbebauung vorgesehene Areal liegt bislang im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine bauliche Entwicklung auf den überplanten Flächen ist demnach derzeit nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Riesa ist das überplante Areal bereits als „Wohnbaufläche in Planung“ (W) vorgesehen, so dass gemäß § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt wird.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Bei der Verkehrsfläche der Straßen „Segouer Straße“ (Kreisstraße K 8565) und den beiden Stichen der „Erfurter Straße“ handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Das Flurstück 355/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Riesa, das Flurstück 374 gehört den Stadtwerken Riesa. Die darüber hinaus überplanten Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Eigenheimstandort Weida – Segouer Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung bislang noch ungenutzter bzw. nur teilweise genutzter Innerortsflächen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,30) unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

4. Ziele der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Wandhöhe und die Gebäudeoberkante für die drei zulässigen Haustypen ausreichend bestimmt.

Basierend auf den geplanten Grundstückszuschnitten wird für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl von 0,30 und darauf

aufbauend eine Geschossflächenzahl von 0,50 vorgesehen. Durch die gewählte Bebauungsdichte wird für die in der Ortsrandlage von Weida gelegenen Baugrundstücke eine lockere Bebauung auf relativ großzügigen Grundstücken angestrebt.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen nach Sächsischer Bauordnung (SächsBO) im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und auch der bereits in Nachbarschaft bestehenden Gebäude gewährleistet ist. Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann somit Rechnung getragen werden.

Für das allgemeine Wohngebiet werden drei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, um den künftigen Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude zu ermöglichen.

Neben den typischen zweigeschossigen Einfamilienhausformen mit steilgeneigtem Dach und ausgebauten Dachgeschoss oder flachgeneigtem bzw. Flachdach soll mit dem Haustyp C auch der immer stärker steigenden Nachfrage nach barrierefreiem Bauen auf einer Ebene entsprochen werden.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu können, wird für zulässigen Haustypen A und B eine maximale Gebäudeoberkante von 9,00 m festgelegt.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine ungewünschte Nachverdichtung der Bebauung im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein Eingraben der geplanten Gebäude noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Die das Plangebiet umgebende Bebauung ist generell heterogen, die nächstgelegene Wohnbebauung wird durch Blockbauten dominiert. Insofern kann sich das Wohngebiet „Segouer Straße“ nicht in den vorhandenen Charakter der Bebauung einfügen. Mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude (Gebäudehöhe, Dachausrichtung, Kubatur,

Fassadengestaltung und Baumaterialien) soll jedoch eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Diese gestalterischen Festsetzungen sollen zusammen mit der vorgesehenen Ein- und Durchgrünung dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in seiner randstädtischen Lage in verträglicher Art und Weise auch an die nördlich angrenzende „freie Landschaft“ anfügt.

Bei der Ausbildung von Gebäuden mit Flachdächern ist auch eine extensive Dachbegrünung zulässig, die erhöhte Verdunstungsrate einer derartigen Konstruktion kann grundsätzlich zu einer Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses der Dachflächen im Plangebiet beitragen.

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den umliegenden Verkehrsflächen vermeiden zu können, werden Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen sind die Unterbringung von Abfallbehältern und eine Ausbildung von Werbeanlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt.

4.4 Grünordnung

Auf den privaten Baugrundstücken dient die Festsetzung von Anpflanzungen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen. Um eine gute Eingrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des neuen Wohnquartiers zu erreichen, wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Bei einer vorgeschriebenen Mindestgröße von Einzelgrundstücken von 550 m² sind damit pro Wohnhaus in der Regel zwei Bäume zu pflanzen. Um den künftigen Bauherren auch einen Anreiz zum Erhalt von auf ihren Grundstücken bereits befindlichen wertigen Bestandsbäumen zu geben, können diese Bäume bei Erhalt auf das Anpflanzgebot angerechnet werden.

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes zum Areal der Grundschule nach Osten hin werden auf den dortigen öffentlichen Grünflächen größtenteils „Flächen mit Pflanzbindung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen. Hier sollen die bereits bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden.

Entlang der „Segouer Straße“ nach Westen hin wird die Eingrünung durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche realisiert. Auf dieser Grünfläche ist zum einen der Erhalt der vorhandenen Einzelbäume vorgeschrieben sowie zum anderen sind in Teilbereichen, in denen keine Bestandsbäume vorhanden sind, „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Zur Auflockerung der Grünfläche sollen diese „Baumlücken“ nicht mit Bäumen, sondern mit anzupflanzenden Sträuchern geschlossen werden.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die getroffenen Festsetzungen zur Gehölzauswahl (Artenliste), zu Qualitäten zum Pflanzzeitpunkt und zur Pflege und Entwicklung der Pflanzungen dienen ebenso grünordnerischen und landschaftspflegerischen Zielen. Mit der Festsetzung einer Ausführungsfrist soll eine zeitnahe Realisierung der Pflanzgebote erreicht werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch Anschluss an die das Gebiet westlich tangierende Segouer Straße (K 8565) und den davon abzweigenden südlichen Stich der Erfurter Straße erschlossen. Zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen wird ein Ringerschließungssystem als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgebildet. So sind die Verkehrsflächen im Inneren des Wohnquartiers für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen nutzbar.

Die Erschließungsstraße im Inneren des Plangebietes soll grundsätzlich als Wohnstraße mit hoher Aufenthaltsqualität ausgeführt werden, die neben der eigentlichen Verkehrsfläche auch die Anordnung von z.B. Besucherstellplätzen und Baumstandorten erlaubt. Die genaue Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die direkt an der Segouer Straße liegende öffentliche Grünfläche hat neben ihrer grünordnerischen Funktion auch den Zweck, eine direkte Erschließung von einzelnen Grundstücke an die Kreisstraße zu verhindern und somit Verkehrsbehinderungen sowie unübersichtliche Situationen beim Ein- und Ausfahren ausschließen zu können. Die Erschließung der neuen Grundstücke soll überwiegend über den inneren Erschließungsring erfolgen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dabei sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze vorzusehen. Zudem sind zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der neu geplanten Erschließungsstraße umsetzbar (s.o).

Um im nördlichen Teil des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr eine Verbindung zwischen der Segouer Straße und der östlich gelegenen Grundschule zu gewährleisten, sind hier ergänzend zur verkehrsberuhigten Straße im Osten und Westen der Straße Fuß- und Radwege geplant.

Der nördliche Stich der Erfurter Straße und mehrere Wegeverbindungen im Plangebiet, die der vormaligen Bebauung zuzuordnen sind, werden im Zuge der Planung zurückgebaut, da sie in den künftigen privaten Bauflächen liegen. Hierbei sind die öffentlichen Flächen zu entwidmen. Die im Zuge der Planung neu entstehenden Erschließungswege und Straßen werden durch den Vorhabenträger erstellt und (genau wie die öffentlichen Grünflächen) an die Stadt Riesa übertragen. Die Details hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Riesa und dem Vorhabenträger geregelt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Leitungsbestand

In der Planzeichnung sind die durch Auskunft bei den jeweiligen Versorgungsträgern ermittelten bestehenden Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen nachrichtlich übernommen worden. Diese Leitungstrassen dürfen im Rahmen der Planung nicht überbaut werden. Auf ihre Lage wurde bei der Situierung der zukünftigen Erschließungsstraßen Bezug genommen, damit diese Hauptversorgungstrassen soweit wie möglich im öffentlichen Straßenraum bzw. in öffentlichen Grünflächen liegen.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass auf denjenigen privaten Grundstücken, die von Leitungsrechten der öffentlichen Versorger betroffen sind, für alle baulichen Anlagen und Baumaßnahmen die erforderlichen Sicherheitsabstände zu berücksichtigen sind. Ebenso wird die dingliche Sicherung der betreffenden Leitungen an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben.

Generell wird die für das neue Wohngebiet benötigte Ver- und Entsorgung durch Anschluss von neuen Leitungen an die im Plangebiet vorhandenen Netze sichergestellt. Lediglich bei der Telekommunikationsanlagen ist von einer generellen Neuerstellung auszugehen.

Beim Rückbau der vormaligen Blockbebauung wurden Versorgungsleitungen außer Betrieb genommen und / oder teilweise ausgebaut. Der noch im Boden vorhandene alte Leitungsbestand (Hausanschlüsse) soll im Zuge der Neubebauung beseitigt werden.

5.2 Leitungsrechte

Auf den überplanten Grundstücken bestehen zur dinglichen Sicherung von Leitungsrechten folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten:

- Abwasserleitungsrecht für die Stadt Riesa auf den Flur-Nr. 375, 376, 377, 378 und 379, eingetragen am 29.09.2009
- Telekommunikationsleitungsrecht für die Deutsche Telekom AG, Bonn für die Flurstücke 376, 377, 378 und 379, eingetragen am 16.03.2009
- Trinkwasserleitungsrecht für die Wasserversorgung Riesa Großenhain GmbH auf den Flurstücken 375, 376, 377 und 378, eingetragen am 09.12.2010,
- Mittelspannungskabel- und Trafostationsrecht für die Stadtwerke Riesa GmbH auf dem Flurstück 375, eingetragen am 29.10.2015
- Mittelspannungskabelrecht für die Stadtwerke Riesa GmbH auf dem Flurstück 376, eingetragen am 29.10.2015

5.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz der Wasserversorgung Riesa / Großenhain GmbH, welches in den geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt wird.

5.4 Abwasserentsorgung

Das Stadtgebiet von Riesa entwässert im Trennsystem. Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Schmutzwassersammler. Die Abwasserentsorgung ist damit durch Anschluss an das vorhandene Ortskanalnetz sichergestellt.

5.5 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Januar 2018 durch ein hydrogeologisches Gutachten (siehe auch Punkt 2.5) von einem Sachverständigen geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des bis mindestens 5,0 m unter Gelände vorgefundenen Schichtenkomplexes aus überwiegend bindigen, wasserstauenden Schichten mit regellos eingelagerten durchlässigen Schichten der Durchlässigkeitswert insgesamt eher am unteren Ende

des Spektrum von für Versickerung geeigneten Schichten liegt. Der Boden im Plangebiet ist somit nur begrenzt für eine Versickerung geeignet.

In einem weiteren Schritt prüfte im Mai 2018 ein Ingenieurbüro mit Hilfe einer Netzberechnung die Möglichkeiten der Niederschlagswassereinleitung in das vorhandene Regenwassernetz. Dabei wurde von einem Versiegelungsgrad von ca. 0,30 (entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl) auf den privaten Grundstücken ausgegangen und zusätzlich die Flächen der Erschließungsstraßen berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Regenwassernetz im Bereich des zukünftigen Wohngebiets gut in der Lage ist, das anfallende Regenwasser aufzunehmen und abzuleiten. Damit kann das auf den versiegelten Flächen der Privatgrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation in die Vorflut abgeführt werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen etc. wird auf Anlagen mit nicht versiegelten bzw. wasserdurchlässigen Oberflächen begrenzt, damit der Anteil der versiegelten Fläche auf den Baugrundstücken nicht die in der Abflussberechnung bestimmte Größe überschreitet.

Das übrige, auf den nichtversiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll wie auch jetzt schon vor Ort versickert werden.

Um den aktuellen Regelungen des Hochwasserschutzes und der Vorsorge gegen Bodenerosion gemäß § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) Rechnung zu tragen, soll jeder Grundstückseigentümer mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass das z.B. bei Starkregenereignissen auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet wird.

In diesem Zusammenhange bietet sich für die privaten Grundstücke auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Hinsichtlich weiterer Regelungen gilt die Satzung der Großen Kreisstadt Riesa über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Stadtwerke Riesa GmbH, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt und in die neuen Erschließungsstraßen eingelegt wird.

Vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen in jedem Fall zugänglich bleiben. Zu vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen sind bezüglich geplanter Bauwerke und Großgrünbepflanzungen entsprechende Mindestabstände einzuhalten.

5.7 Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt gemäß der „Satzung zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Großen Kreisstadt Riesa – Fernwärmeversorgungssatzung (FwärmVS)“ in einem der sieben Fernwärmeversorgungsgebiete der Stadt. Demnach ist aus Sicht der Stadt Riesa eine Versorgung mit Fernwärme vorzusehen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Riesa GmbH, eventuelle Anschluss- und Versorgungsmöglichkeiten können im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung abgeklärt werden.

5.8 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an bestehende Fernmeldenetze sichergestellt werden.

5.9 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über Anbindung der neuen Erschließungsstraßen an die bereits vorhandene Segouer Straße ausreichend sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Meißen durchgeführt.

6. Umweltschutz

6.1 Allgemein

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Punkt 3.4), wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Segouer Straße, die als Kreisstraße K 8565 die überörtliche Verkehrsverbindung zwischen den Stadtteilen Weida und Merzdorf darstellt. Nachdem sich der überplante Abschnitt der Segouer Straße jedoch innerhalb der Ortslage Weida (max. Geschwindigkeit 50 km/h) befindet und westlich des Plangebietes an der Segouer Straße ebenfalls zu Wohnzwecken genutzte Gebäude vorhanden sind, sind die von der K 8565 ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet (Lärm, Abgase) nach derzeitigem Kenntnisstand künftig als verträglich einzustufen. Zudem wird durch die öffentliche Grünfläche entlang der Segouer Straße ein hinreichend großer Abstand zu den Verkehrsflächen realisiert. Auch kann der in Teilbereichen vorhandene Erdwall eine gewisse zusätzliche Lärmschutzfunktion übernehmen.

Von den übrigen benachbarten Verkehrswegen sind keine über die für Erschließungsstraßen in einem Wohngebiet typischen Emissionen hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der (nördlich) benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, z.B. für Futterholen, zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

In Nachbarschaft befindet sich das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie die 3. Grundschule Riesa mit Sportanlagen. Weder tagsüber noch nachts sind durch diese Nutzungen unverträgliche Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des östlichen An- und Abflugbereiches des nahegelegenen Segelfluggeländes Riesa-Canitz. Aufgrund der Durchführung von Motorflugbetrieb am Gelände und durch den direkten Überflug ist temporär mit Fluglärm zu rechnen. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass etwaige Forderungen, zeitliche Einschränkungen oder Abwehransprüche wegen der Vorbelastung des Areals durch den Flugbetrieb im Nachgang von den zukünftigen Bauherren im allgemeinen Wohngebiet nicht geltend gemacht werden können.

Generell sind im Plangebiet jedoch keine Immissionen zu erwarten, die das in einem allgemeinen Wohngebiet herkömmliche Maß übersteigen. Gesunde Wohnverhältnisse sind grundsätzlich gewährleistet. Auf Festsetzungen zum Immissionsschutz wird daher verzichtet.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Im angewendeten, beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daher ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich (siehe dazu auch Punkt 6.1).

Ausgehend von der Historie des Plangebiets als vormalige Wohnsiedlung und dem nachfolgenden vollständigen Rückbau der Blockbebauung sind bereits vor der aktuellen Planung entsprechende Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt. Die jetzt vorhandenen Brachflächen sind umgeben von weiterer Bebauung und Verkehrswegen. Es liegen daher für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung (Stand 2005) streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des

Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weitestgehend auszuschließen.

Natur- oder artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen.

6.4 Altlasten, Abfall

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im hydrogeologischen Gutachten (Anlage 2 zum Bebauungsplan) wurden im Januar 2018 Deklarationsuntersuchungen von genommenen Bodenproben hinsichtlich den Festsetzungen nach LAGA Boden 2004 vorgenommen. Ebenso wurde die Betondecke der Erfurter Straße und Verfüllungen der alten Keller gemäß LAGA 1997/2003 untersucht. Dabei wurden die Auffüllungen mehrheitlich in die Einbauklassen Z0 (Bodenmaterial uneingeschränkt verwendbar) und bei einer Probe in die Klasse Z1 (Bodenmaterial im eingeschränkten offenen Einbau verwertbar) eingestuft. Für die in den verfüllten Bereichen gefundenen Betonreste wurde die Einstufung Z1.1 vorgenommen.

Zur weiteren Klarstellung im Hinblick auf die geplante sensible Nutzung des Standorts als Wohngebiet mit Freizeit- und Kinderspielaktivitäten und gärtnerischer Nutzung wurden durch die Untere Bodenschutzbehörde vertiefende Nachuntersuchungen zur Einhaltung der gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) gesetzlich festgesetzten Grenzwerte gefordert. Diese erfolgten im Februar 2019.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung mit Freiflächennutzung als Kinderspielfläche und Nutzgarten keine Einschränkungen im Sinne der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bestehen. Somit kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die zukünftigen Bewohner und Nutzer ausgegangen werden.

Da in einigen wenigen Proben im Unterboden Überschreitungen der Vorsorgewerte gemäß BBodSchV angetroffen wurden, wird im Rahmen der vertiefenden Untersuchung empfohlen, den vorgefundenen Unterboden ab ca. 0,30 m Tiefe nicht als Oberboden zu verwenden, sondern grundsätzlich als Unterboden zu belassen. Eventuell anzutreffende Chargen der Einbauklasse Z2 nach LAGA Boden können gemäß Gutachten am Standort unter versiegelten Flächen (z.B. als Austauschboden unter Bodenplatten) verbleiben, wenn eine ausreichende Verdichtung sichergestellt ist.

Nutzungserschwerisse unterhalb einer Tiefe von 0,30 m aufgrund der vorgenommenen anthropogenen Verfüllungen können im Bereich der ehemaligen Blockbebauung nicht völlig ausgeschlossen werden. Hier ist ggf. mit einem gründungstechnischen und abfallrechtlichen Mehraufwand bei der Bebauung der diesbezüglichen Grundstücke zu rechnen. Die Grundrisse der ehemaligen Bebauung sind in den Anlagen zum Bebauungsplan ersichtlich.

Werden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 2 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 verpflichtet, diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Kreisumweltamt des Landratsamtes Meißen) mitzuteilen. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V. m. § 16 SächsKrWBodSchG).

Werden im Rahmen einer Neubebauung oder Überbauung des Plangebietes Altlastenverdachtsflächen aufgefunden, so sind diese zu erkunden (§ 13 SächsBO, § 3 Abs. 1 i. V. m. Anhang 1 Nr. 1 BBodSchV). Gegebenenfalls notwendige Arbeiten zur Sicherung / Sanierung oder Entsorgung am jeweiligen Standort sind je nach Erheblichkeit der Schadstoffbelastung und der Art der vorgesehenen Nutzung zu veranlassen.

6.5 Archäologie

Das Plangebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Nachdem im Plangebiet jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass im Untergrund archäologische Kulturdenkmäler vorhanden sind, werden die ausführenden Firmen und zukünftigen Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischem Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) hingewiesen.

6.6 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt nach den vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert trat zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz sind an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu richten.

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft
Radonberatungsstelle

- Besucheradresse:
Joliot-Curie-Straße 13
08301 Bad Schlema
Öffnungszeiten:
Dienstag: 09:00 – 11:30 Uhr und 12:30 – 16:30 Uhr
Telefon: 03772 3804-27
- Kontaktadresse:
Dresdner Straße 183
09131 Chemnitz
Telefon: 0371 46124-221
Telefax: 0371 46124-299

E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de

Internet: www.smul.sachsen.de/bful

6.7 Baugrunduntersuchung

Das hydrogeologische Gutachten zum Plangebiet untersuchte die vorhandenen Bodenschichten hinsichtlich einer Eignung als Baugrund. Dazu wurden Handschachtungen, Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m und Rammsondierungen mit der Schwere Rammsonde mit Tiefen von jeweils 3,0 m durchgeführt.

Ebenso wurden Bodenproben genommen, um eine bautechnische Beschreibung nach DIN 18196 und DIN 18300 vornehmen zu können.

Im Ergebnis kommen die vorgefundenen heterogenen Auffüllungen für eine Gründung der Gebäude nicht in Betracht. Bei Flachgründungen mit Einzel- oder Streifenfundamenten sind Fundamentvertiefungen mit Beton bis in die gewachsenen Bodenschichten (Geschiebemergel mit Schmelzwassersand/-kies) einzukalkulieren. Die Einhaltung einer frostsicheren Mindestgründungstiefe von 1,0 m ist zu gewährleisten. Eine alternative Gründung auf Bodenplatten ist bei einem gleichzeitigen Austausch des Auffüllmaterials gegen grobkörnigen, gut verdichtbaren Boden in einer Stärke von wenigstens 1,0 m möglich.

Es wird empfohlen, für eine wirtschaftliche Gründung der Einfamilienhäuser standortbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Untersuchungen nach DIN 4020 sind Voraussetzung für die Sicherheitsnachweise nach DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-1/NA und DIN 1054.

Für den Bau der vorgesehenen Erschließungsstraßen wird zur Erzielung der nötigen Tragfähigkeit und Frostsicherheit im Planum eine Aufbaustärke von mindestens 0,55 m gefordert und ein zusätzlicher Bodenaustausch von 0,20 m empfohlen.

Das vorgefundene obere Grundwasser ist gemäß vorgenommener Analyse nicht betonangreifend. Für nichtunterkellerte Gebäude wird eine Abdichtung nach DIN 18195-4 und für unterkellerte Gebäude eine Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-6 bzw. alternativ eine Ausführung des Kellers in wasserundurchlässigem Beton als sog. Weiße Wanne empfohlen.

7. Sonstige Hinweise

7.1 Grenz- und Vermessungsmarken

Entsprechend § 27 Sächsischem Vermessungs- und Katastergesetz (Sächs-VermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Vermessungsmarken kennzeichnen Raumbezugsfestpunkte (RBP), Höhenfestpunkte (HP), Schwerefestpunkte (SP) sowie Aufnahmepunkte (AP).

Auskunft über RBP, HP und SP im betreffenden Gebiet erteilt der Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden. Auskunft über AP erteilt das Landratsamt Meißen, Kreisvermessungsamt, Remonteplatz 7, 01558 Großenhain.

Aus Gründen der Sicherung des Grundeigentums und unter Beachtung der Planungssicherheit sollten bei der Umsetzung der Planung gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

7.2 Brand- und Katastrophenschutz

Im Rahmen der Vorplanung wurde bereits eine Stellungnahme der Feuerwehr Riesa zur Löschwassersituation eingeholt. Demzufolge befinden sich mehrere Hydranten (Unterflur) in einem Bereich von 300 m zum Plangebiet, die eine Löschwasserleistung von 48m³/h gewährleisten. Diese Löschwassermenge wird bei der vorgesehenen Bebauung (Zahl der Vollgeschosse kleiner 3) als notwendiger Bedarf definiert und muss für die Dauer von zwei Stunden vorhanden sein.

Die vorhandenen Unterflurhydranten sollen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes an den neuen Straßenverlauf angepasst und dabei wenn nötig umgesetzt werden.

Die Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) müssen der DIN 14090 entsprechen. Die Flächen sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen. Die für die Feuerwehr benötigten Flächen dürfen in ihrer Breite, z.B. durch parkende Autos, nicht eingeschränkt werden.

7.3 Gehölzbeseitigung

Eine eventuell mit der Erschließung der Baugrundstücke erforderliche Gehölzbeseitigung ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in dem gesetzlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

8. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	2,89	68,2
▪ Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,89	68,2
Verkehrsflächen	0,65	15,3
▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich (inkl. F; F+R)	0,28	6,6
▪ Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,37	8,7
Grün- und Freiflächen	0,70	16,5
▪ Öffentliche Grünfläche	0,70	16,5
▪ (davon Flächen mit Pflanzbindung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern)	(0,38)	(8,7)
Gesamtfläche	4,24	100,0

Aufgestellt:
Meißen, 08.05.2019



Arnold Consult AG