

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Abgrenzung Maße der baulichen Nutzung / Bauweise

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 0,3 Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
 - TH 7,5 Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 7,50 m
 - FH 10,0 Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 10,00 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauweise (§ 22 BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO): Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Stellung baulicher Anlagen: Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 2 W0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2

6. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): Zweckbestimmung: Privatstraße Ein- und Ausfahrtsbereich

7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch mit Schutzstreifen (Leitungsbezeichnung im Plan)
- unterirdisch mit Schutzstreifen (Leitungsbezeichnung im Plan)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche (2. Ordnung, Bierlichtbach / Jessener Dorfbach)

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- M 1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z. B. Maßnahme M 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB): Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

- SD Dachform: Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach

III. Hinweise

- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Bemaßung in Meter, z. B. 5,00 m

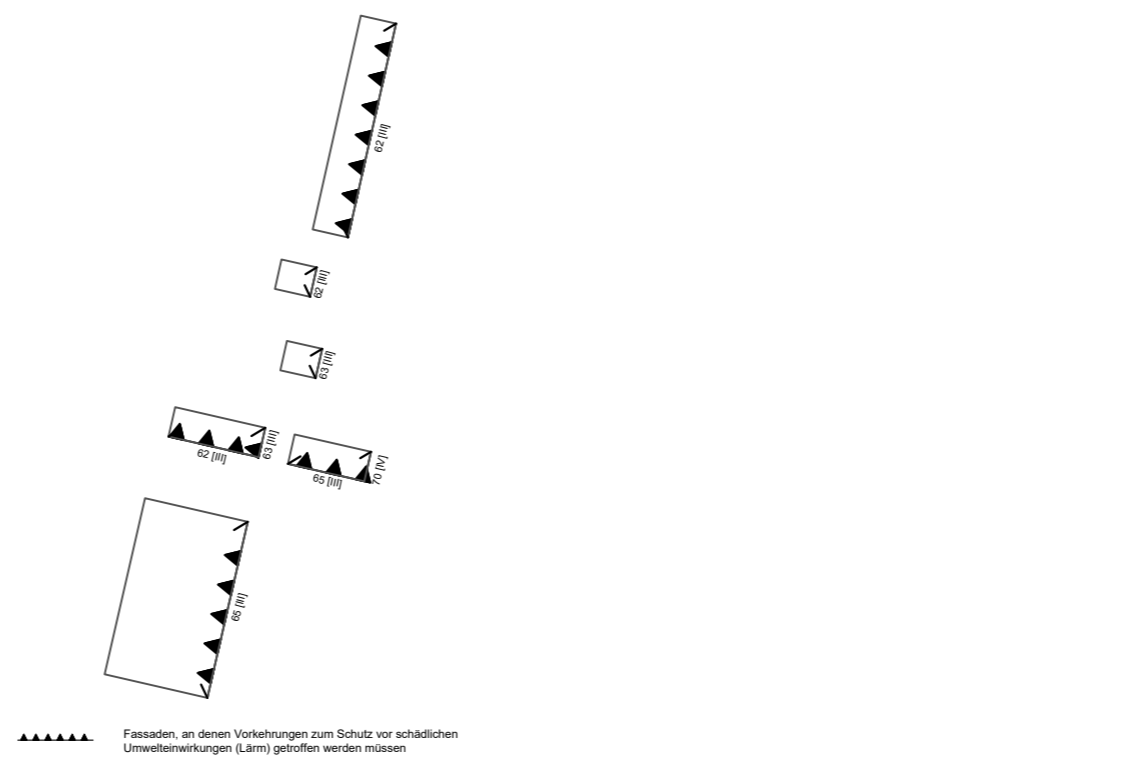
Erläuterung der Nutzungsschablonen:

MI	Art der baulichen Nutzung
0,6 II	Grundflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse
TH 7,5 FH 10,0	Höhe baulicher Anlagen / Bauweise
SD/PD/PD	Dachform

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
 - 1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
 - 1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
 - 1.2.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)** Innerhalb des Mischgebietes sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - 1.2.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)** Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie des Mischgebietes MI wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf höchstens 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt dabei die gemittelte Höhe der der Erschließung dienenden Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Davon abweichend wird für das südliche Baufeld im Mischgebiet MI ein Höhenbezugspunkt von 151,20 m ü NN festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen und Firsthöhen) wird der Erdgeschossfußboden festgesetzt. Darüber hinaus gilt:
 - Die festgesetzte Traufhöhe (TH) definiert die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe nicht maßgeblich.
 - Die festgesetzte Firsthöhe (FH) definiert die Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Attika als Firsthöhe definiert.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)** Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 3.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie in den nördlichen beiden Baufeldern des Mischgebietes sind Überschreitungen der Baugrenze zur Ausbildung von nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
- 4. Mindestmaß für die Größe der Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)** In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Grundstücke mit einer Mindestgröße von 580 m² und in dem Mischgebiet von 450 m² zu parzellieren.
- 5. Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
 - 5.1 Nachzuweisende Stellplätze** Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im nördlichen Teil des Mischgebietes MI sind je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Maßnahme M 1 - Erhalt der Streuobstwiese** Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Die bestehende Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten. Die Integration einer fußläufigen Wegeverbindung in wasserdurchlässiger Bauweise zwischen der privaten Verkehrsfläche und der Großenhainer Straße (B 101) ist zulässig.
- 6.2 Maßnahme M 2 - Erhalt des naturnahen Abschnitts des Bierlichtbaches und weitere Offenlegung** Innerhalb der als M 2 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Der vorhandene naturnahe Abschnitt ist dauerhaft zu erhalten.
 - Die verrohrten Abschnitte sind offenzulegen und in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Die Böschungen sind zu begrünen.
- 6.3 Niederschlagswasser** Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zurückzuhalten, zu nutzen oder über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Der Geotechnische Bericht vom 06.02.2024 ist zu beachten.
- 6.4 Flächenbefestigungen** Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA sind alle notwendige Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenananteil von mindestens 20 %) zulässig. Im Mischgebiet MI sind alle Stellplätze ebenfalls nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise zulässig.
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** Die Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.
- 7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen hinter den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.



Bei einer künftigen Bebauung kann bedarfsweise von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn die Berechnungen an den Fassaden der Gebäude niedrigere Werte nachweisen.

- 7.2 Lüftungseinrichtungen / Anordnung von Räumen mit sensiblen Nutzungen** Da die Beurteilungspegel an allen der Großenhainer Straße (B 101) zugewandten Fassaden nachts 45 db(A) überschreiten, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) unter Verweis auf die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. In dem Baufeld im Mischgebiet MI, welches am nächsten an der Großenhainer Straße liegt, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Fassade anzuordnen.

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

- 8.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 8.1.1 Anzupflanzende Bäume im Allgemeinen Wohngebiet** Die Baugrundstücke ist an den festgesetzten Standorten ein Apfelbaum (Malus spec., Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. ist um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zulässig.
 - 8.1.2 Anzupflanzende Bäume im Mischgebiet** An den festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen. Stellplatzflächen mit mehr als fünf Stellplätzen sind zu begrünen: Je sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die zu erhaltenden Bäume und die mit Standort festgesetzten Bäume auf dem Grundstück können angerechnet werden. Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:
 - Silberahorn Acer saccharinum
 - Purpureiche Fraxinus angustifolia 'Raywood'
 - Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia
 - Brabant Silberlinde Tilia tomentosa 'Brabant'
Die Standorte können um bis zu 10 m verschoben werden. Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einer Fläche von mind. 12 m² herzustellen.
- 8.1.3 Anzupflanzende Hecken** Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils Hecken mit überwiegend heimischen Straucharten von mind. 3 m Breite (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen. Gegebenenfalls vorhandene Holzolze können integriert werden. Die Hecken sind mindestens alle 2 Jahre und maximal alle 5 Jahre zu schneiden. Zu verwenden ist eine Mischung folgender Arten:
 - Feldahorn Acer campestre
 - Felsenbirne Aemulus ovalis
 - Hainbuche Carpinus betulus
 - Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 - Pflaumenhüchen Euconymus europaea
 - Liguster Ligustrum vulgare
 - Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Rosenarten Rosa spec.
 - Holunder Sambucus nigra, S. racemosa
 - Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
- 8.1.4 Pflanzzeitraum** Die Anpflanzungen auf den festgesetzten Standorten und Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.
- 8.1.5 Unterhaltung** Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode in derselben Qualität auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.
- 8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)** Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

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

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**
 - 1.1 Dachgestaltung** Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie des Mischgebietes MI 1 gilt: Hauptgebäude Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder mit Dachsteinen aus Beton in naturrotter bis robrauner Färbung, in anthrazit oder in Schiefer vorzunehmen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig. Für den Baukörper des zulässigen Einzelhandelsbetriebes ist auch Trapezblech zulässig. Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig. Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen. Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Organg darf 1,50 m nicht unterschreiten. Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Organg auf maximal 30 cm beschränkt. Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig. Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports Dachform und Dachdeckung von Garagen einschließlich Carports sind wie beim Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach auszuführen. Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.
 - 1.2 Fassadengestaltung** Die Fassaden der Hauptgebäude sind als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit vollständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Helldarstellung) zwischen 30 % und 80 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.
- 2. Gestaltung von un bebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)** Die un bebauten und unversiegelten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie des nördlichen Teils des Mischgebietes MI sind straßenbegleitend Grundstückseinfriedungen nur als einfache Holzzäune mit senkrechter Latung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Einfriedungen mit Sockel sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

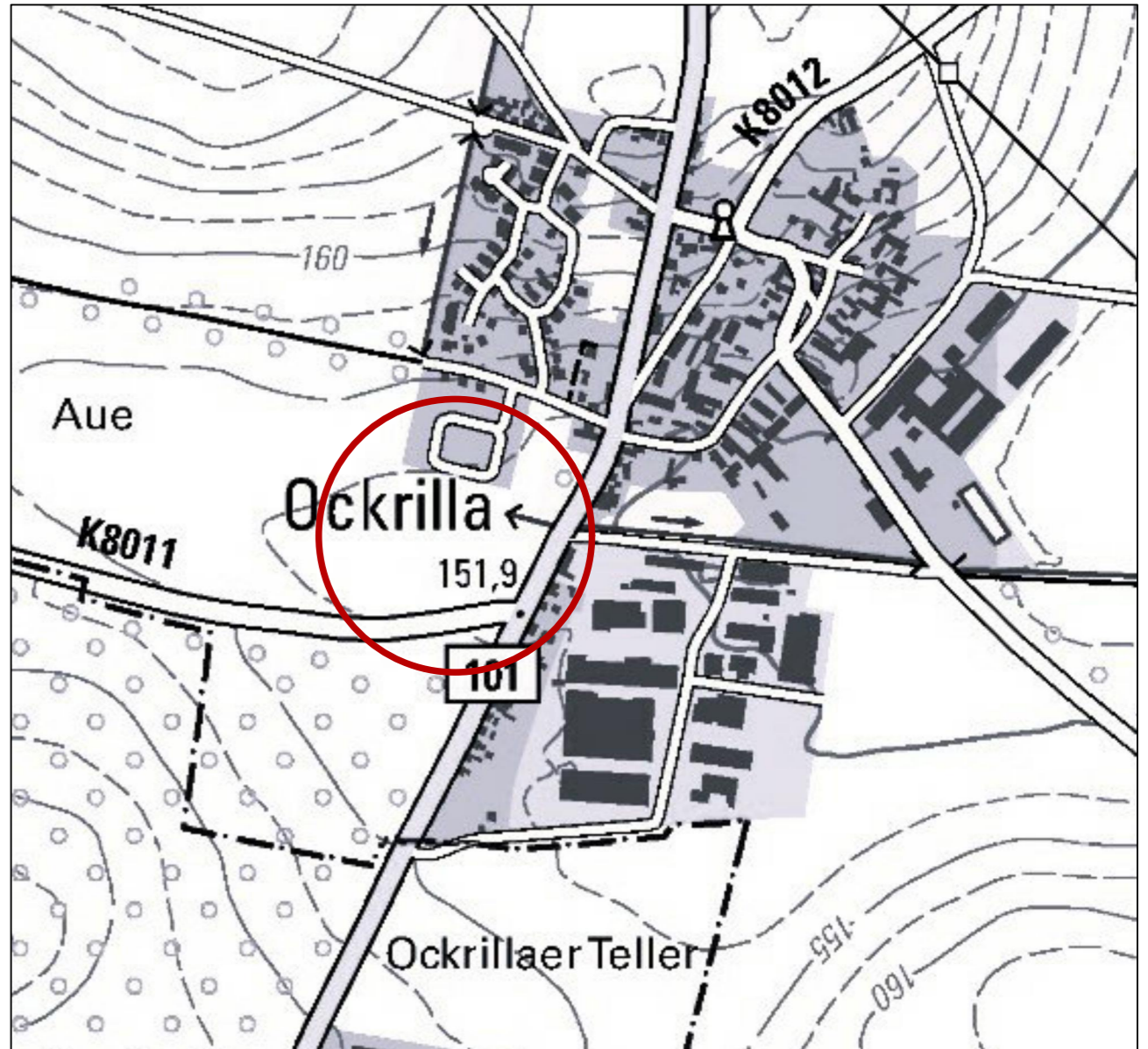
- 1. Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz / Sächsischem Naturschutzgesetz** **Gesetzlich geschützte Biotope - Streuobstwiese** Die nachrichtlich als M 1 übernommene Streuobstwiese ist gemäß § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt und zu erhalten.
- 2. Regelungen nach Wasserhaushaltsgesetz / Sächsischem Wassergesetz** **Gewässerrandstreifen Bierlichtbach** Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Außenbereich jeweils 10 m, bei Gewässern im Innenbereich jeweils 5 m ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

IV Hinweise

- 1. Artenschutz** Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG gehandelt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. nachfolgend genannten Maßnahmen dienen bezüglich der genannten Arten der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.
 - 1.1 Vermeidungsmaßnahmen** Bauzeitregelung (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG) Die Rodung von Gehölzen und Sträuchern, das Entfernen der Bodenvegetation und ein Oberbodenabtrag dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen Es sind entsprechende Maßnahmen bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen, um die Glassflächen sichtbar für Vögel zu machen. Insekten- und artenverträgliche Beleuchtung Für den Betrieb von Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel auszuwählen und auf die Ausrichtung und Dichtigkeit der Lampengehäuse zu achten.
- 2. Immissionsschutz** Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind auch bei der Errichtung von stationären Lärmemitteln (z. B. Luft/Wasser-Wärmepumpen, Poolpumpen etc.) zu beachten. Die Anfor-dernungen des LAI-Luftfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 24. März 2020 sind dabei zu berücksichtigen. Eine Nachweisführung für stationäre Geräte ist im Bauantrag erforderlich und beispielsweise über die schalltechnischen Daten der Anlage und das Einzeichnen der Außenheit im Lageplan möglich. Die angegebenen Bestandteile des LAI-Luftfadens sind als Mindestanforderungen zu verstehen und sichern die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte, jedoch geht damit nicht automatisch Konfliktfreiheit einher.

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für einen zulässigen Einzelhandels- oder sonstigen Gewerbebetrieb ist der Nachweis zu erbringen, dass die Beurteilungspegel „Einzelhandel“ bzw. „Gewerbe“ im Tag- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (siehe Schalltechnisches Gutachten ABD 44121-01/24 zum Bebauungsplan „Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla“ von Akustik Bureau Dresden) sicher einhalten. Zur Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gerabemüll zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht möglich.
- 3. Leitungsbestand** Der im Plangebiet vorhandene Leitungs- und Kanalbestand ist zu berücksichtigen. Überbauungen und Bepflanzungen mit Gehölzen sind nicht zulässig. Soweit bekannt ist der Bestand im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt. Erforderliche Überbauungen bzw. Umverlegungen sind rechtzeitig mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- 4. DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke** Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke können während der Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederau, Rathenaustraße 4, 01689 Niederau, eingesehen werden.

GEMEINDE NIEDERAU



Bebauungsplan 'Nahversorgung und Wohnen am Bierlichtbach Ockrilla'

Rechtsplan
Vorentwurf
Fassung vom 22.11.2024