

STADT ALTENBERG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "FERIENHÄUSER AM VORWERK, GEISING"

2. ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287)

Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 22. September 2021 (BGBl. I S. 4343)

Abwasserverordnung (AbwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bis zu 4 Ferienhäuser einschließlich einer Wohnung für Betriebsinhaber und die entsprechend zugeordneten Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt: Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die in der Planzeichnung als Höchstmaß angegebene Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Höhenbezug DHHN 2016 bestimmt.

Obere Bezugspunkte: Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut
Firsthöhe = Höhe der oberen Dachbegrenzungskante

Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

1.2.2 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Zulässig sind bis zu 4 Ferienhäuser mit einer zulässigen Grundfläche von jeweils max. 230 m². Insgesamt sind max. 780 m² Grundfläche zulässig.

Zusätzlich sind insg. max. 1.400 m² Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zulässig.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Die maximale Gebäudelänge wird mit 20 m und die maximale Gebäudetiefe mit 13 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind - unter Berücksichtigung des § 25 Abs. 3 SächsWaldG auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen, Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die Vorwerkstraße. Die Lage des Ein- und Ausfahrtbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Ver- / Entsorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

1.6.1 Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung der Ferienhäuser ist der innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans vorhandene Trinkwasserbrunnen zu sanieren und zu betreiben. Eine hygienisch einwandfreie, qualitativ und quantitativ der Trinkwasserordnung (TrinkwV) entsprechende Versorgung ist sicherzustellen.

1.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Für das im Zuge der Ferienhausnutzung anfallende Schmutzwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans eine grundstücksbezogene vollbiologische Kleinkläranlage zu errichten und zu betreiben. Für die Wahl und Dimensionierung der Abwasservorbehandlungsanlage sowie für die Anforderungen an das gereinigte Abwasser sind die Vorschriften der Abwasserordnung (AbwV) einzuhalten. Die vollständig gereinigten Abwässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans in den Untergrund zu versickern (z.B. über Rigolen).

1.6.3 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine ausreichende Löschwasserbevorratung vorzusehen. Die DIN 14210 bzw. 14230 sind zu beachten.

1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Gebäuderückbau und Flächenentsiegelung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen sind die vorhanden baulichen Anlagen und versiegelten Flächen zurückzubauen (inkl. Unterbau) und zu entsorgen. Der anstehende Unterboden ist zu lockern. Die Maßnahmenflächen sind zu begrünen. Die Festsetzung gilt ausschließlich für die Bereiche, die nicht wieder neu überbaut werden.

1.7.2 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Schotter, wassergebundene Decke). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.7.3 Niederschlagswasserrückhaltung

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans zurückzuhalten und zu verwerten (Brauchwasser, etc.) oder unter Ausnutzung des belebten Oberbodens der Versickerung zuzuführen (Mulden, etc.).

1.7.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

M1 - Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung der Bäume, Abriss Gebäude) darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Quartiere von Fledermaus- oder Vogelarten im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

M2 - Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Zwischen- und Winterquartiere) zu kontrollieren. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Ergebnisse zu informieren (vor Beginn der Baufeldfreimachung). Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachters durchzuführen. Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Fledermausquartieren muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen, Bereitstellung von Ersatzquartieren) abgestimmt werden.

M3 - Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss

Vor dem Abriss sind die Gebäude durch einen von der unteren Naturschutzbehörde autorisierten Fachgutachter auf Fledermaus-Winterquartiere und Nester der gebäudebewohnenden Vogelarten zu kontrollieren. Die Gebäudekontrolle ist zu dokumentieren. Die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde für den Abriss bzw. den Beginn von Bauarbeiten ist einzuholen. Falls besetzte Quartiere von Fledermäusen festgestellt werden, muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise abgestimmt werden. Ggf. müssen Ersatzquartiere bereitgestellt werden.

M4 - Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten an den zukünftigen Gebäuden oder an geeigneten Gebäuden im Umfeld und geeigneten Großbäumen auf dem Flst. 310/1 Gemarkung Geising anzubringen. Die Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch einen Fachexperten anhand der bei der Baum bzw. Gebäudekontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die zu errichtenden Gebäude bieten ebenfalls Potenzial zur Schaffung von Quartieren für Vögel oder Fledermäuse (Spaltenquartiere in der Holzverkleidung der Giebel).

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen/Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen, vor dem Abriss von Gebäuden mit Fledermausquartieren bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01.03.) zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 5 m² mindestens 1 Strauch und je 50 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mehrere standortgerechte Arten der Pflanzenlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm; Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe). Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

1.9 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze dauerhaft zu erhalten und während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Laubgehölze gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung standortgerechter heimischer Arten gleichwertig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Gebäudekubatur

Die Grundrisse der Hauptgebäude sind rechteckig auszubilden mit einem Verhältnis von Giebel- zu Trauf-/Firstseite von mindestens 1:1,25.

2.1.2 Dachgestaltung

An Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer mit einer harten Dacheindeckung in grau bis schwarz zulässig und einer Dachneigung von mindestens 45° zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Dächer mit dauerhafter Dachbegrünung. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.3 Fassaden

Reine, ungebrochene und leuchtende Farben (einschl. Weiß) sind unzulässig.
Die Verwendung von Klinkern ist unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Blickdichte Materialien sind unzulässig.

Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zäune müssen auf ihrer gesamten Länge mit der unteren Zaunkante einen Mindestabstand von 10 cm zum Erdboden wahren.

Der Einsatz von Stacheldraht oder scharfkantigem Metallspitzenband im bodennahen Bereich ist unzulässig.

2.2.4 Geländeaufschüttungen / Geländeabgrabungen

Das natürliche Geländeniveau darf zur Errichtung baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert werden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hochwasserentstehungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Hochwasserentstehungsgebiets "Geising-Altenberg".

4 KENNZEICHNUNGEN

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind für die Ferienhäuser besondere Sicherheitsnachweise zu führen, die den Lastfall "Baumaufprall" berücksichtigen (Nachweis statisch-konstruktiver Verstärkungsmaßnahmen). Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen die Gefährdung des angrenzenden Waldes durch Feuer zu treffen (Brandschutznachweise sind vorzulegen, die sowohl die Gefahrenabwehr vom Gebäude auf den angrenzenden Wald als auch vom Wald auf das Gebäude berücksichtigen.)

5 HINWEISE

5.1 Pflanzauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Kleinkronige Baumarten

Crataegus laevigata	Weißdorn
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Salix caprea	Salweide

5.2 Trinkwasserbrunnen

Das Plangebiet ist nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung angebunden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den vorhandenen Trinkwasserbrunnen. Dieser ist zu sanieren. Vor Inbetriebnahme ist das Wasser der Brunnenanlage bakteriologisch und chemisch auf Trinkwasserqualität zu überprüfen. Neuverlegte Trinkwasserleitungen zur Erschließung müssen durch das Gesundheitsamt abschnittsweise freigegeben werden. Im Planungsbereich bereits vorhandene trinkwasserführende Leitungen sowie die bestehenden Trinkwasserhausinstallationen sind zu schützen und bei baulichen Veränderungen nach Beendigung der Baumaßnahmen durch das Gesundheitsamt freizugeben.

Für die Grundwasserentnahme zur Trinkwasserversorgung der Ferienhäuser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.3 Kleinkläranlage

Es ist eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Unterlastgarantie zu verwenden.

Für die Errichtung der Kleinkläranlage und die Einleitung der gereinigten Abwässer in Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde (LRA) die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist standortkonkret nachzuweisen. Der Antrag ist über den Eigenbetrieb Abwasserentsorgung der Stadt Altenberg einzureichen. Je nach Beschaffenheit des Untergrundes kann ein Bodenaustausch für die Versickerungsanlage erforderlich sein.

5.4 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

5.5 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

5.6 Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

5.7 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. in Frost- und Tauperioden durchzuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist von der in Anspruch zu nehmenden Fläche vorhandener Oberboden (Mutterboden) abzuschleppen, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Eine Vermischung ist nicht zulässig. Boden soll möglichst wieder vor Ort verwertet werden.

Das von der Planung betroffene Flurstück 310/1 ist nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altlast oder altlastverdächtige Fläche erfasst. Auf dem Flurstück können sich jedoch unbekannt Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen befinden. Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Hinweise für Gebäudeabbruch:

- Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfälle sind gem. § 15 KrWG zu beseitigen.
- Bei einer Verwertung ist gemäß § 7 Abs. 3 KrWG ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten. Es darf insbesondere nicht zu einer Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf kommen.
- Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 17 Abs. 1 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (örE) anzudienen, soweit diese nicht durch eine der Abfallsatzungen des örE von der Entsorgung ausgeschlossen sind. Die aktuell gültigen Abfallsatzungen des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Oberes Elbtal (ZAOE) sind zu beachten.
- Bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen sind die Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.
- Bei einem Anfall an gefährlichen Abfällen von 2 t oder mehr je Jahr ist eine Abfallerzeugernummer zu führen. Antrag kann formlos bzw. unter Nutzung des Formulars http://www.landratsamt-pirna.de/download/abt_umwelt/Antrag_Abfallerzeugernummer.pdf bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde (Landratsamt) eingereicht werden.
- Gem. § 8 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) sind anfallende Bau- und Abbruchabfälle (Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik) möglichst getrennt voneinander zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.
- Bei der Entsorgung von Abfällen mit persistenten organischen Schadstoffen (z.B. Styropor mit HBCD) ist die POP-Abfall-Überwachungs-Verordnung (POP-Abfall-ÜberwV) zu beachten (Getrennthaltung, Nachweis- und Registerpflichten).

5.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

5.9 Natürliche Radioaktivität

Das Plangebiet liegt in der radioaktiven Verdachtsfläche Nr. 24 (Altenberg) des Katasters Natürliche Radioaktivität in Sachsen. Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften liegen für das Plangebiet nicht vor. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume 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. 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.

5.10 Bergbauberechtigungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder "Erzgebirge" (Feldnummer 1680) und "Osterggebirge" (Feldnummer 1687) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas Schacht 13 in 09599 Freiberg.

5.11 Altbergbau

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 der Polizeiverordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr über die Abwehr von Gefahren aus unterirdischen Hohlräumen sowie Halden und Restlöchern (Sächsische Hohlraumverordnung) vom 20. Februar 2012 (SächsGVBl. S. 191) das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

5.12 Immissionsschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen z. B. Luftwärmepumpen, kleine Blockheizkraftwerke (BHKW), Klima- Lüftungsanlagen oder anderen geräuschintensiven Anlagen sind nur solche Anlagen zulässig, die am Nachbarwohnhaus den jeweiligen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Sollten die Immissionsrichtwerte überschritten werden, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und entsprechend fachgerecht umzusetzen.

5.13 Kulturdenkmale

Das Plangebiet grenzt an die UNESCO-Welterbestätte „Montanregion Erzgebirge“, hier speziell an den, auch als Einzeldenkmal und Sachgesamtheitsbestandteil erfassten, Aschergraben. Substanzbeschädigungen oder -veränderungen am Kulturdenkmal sind auszuschließen. Maßnahmen in der Nähe von Kulturdenkmälern, welche das Kulturdenkmal beeinträchtigen, dürften nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG durchgeführt werden (Umgebungsschutz).