Planerische Grundlage: Katasterdaten, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Doberschütz (ALK; Stand 11/2016) und ergänzt durch das Vermessungsbüro Rainer Esch (02/2017).

Maßstab 1:1.000

0 5 10 15 20 25 50 100 m

Planteil A - Planzeichenerklärung

I Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
   - WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
   - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3. Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
   - Einzelhäuser
   - Baugrenze
   - o offene Bauweise
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - private Grünfläche
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrt
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
   - Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)
7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, hier: Erdwall
8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
   - III Lärmpegelbereich nach DIN 4109
   - Abgrenzung Lärmpegelbereich nach DIN 4109
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachneigung

Erläuterung der Nutzungsschablone

   - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

II Planunterlagen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 42/1 Flurstücksnummer
- Gemarkungsgrenze/Flurgrenze
- Gebäude, Bestand
- Mittelspannungskabel der envia Verteilnetz GmbH
- Niederspannungsfreileitung der envia Verteilnetz GmbH
- 7 m Bemaßung von Abständen in m

Planteil B

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 14 BauNVO)

1.1 Festgesetzt ist gemäß § 4 BauNVO: allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen sind ausgeschlossen.

1.2 Festgesetzt ist gemäß § 6 BauNVO: Mischgebiet (MI)
- Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um 50 % (bis maximal GRZ 0,525) überschritten werden.
- Die für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des Grundstücks gemäß Grundbuch.

2.2 Geschossigkeit (§§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO)
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist mit I festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Die Grünflächen werden gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zur Erschließung der nicht direkt an der bestehenden Straße Zum See gelegenen Baugrundstücke werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, festgesetzt.
- Die geplanten Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig mit den Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Die Tragfähigkeit dazu muss für Fahrzeuge mit zulässigem Gesamtgewicht bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrzufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtlich) eine jederzeit ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für die Anwohner der jeweils anliegenden Grundstücke werden Geh- und Fahrrechte auf den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, festgesetzt.
- Für die Versorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Grundstückszufahrten, festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Die an der Straße "Zum See" liegenden privaten Grünflächen sind als Wiesenfläche zu erhalten bzw. mit standortgerechten einheimischen Pflanzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die Anlage von einer maximal 6 m breiten befestigten Zufahrt/Zugang je Baugrundstück zulässig.

6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Diese Flächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO). Zur Pflanzung sind einheimische Gehölze (Bäume und Sträucher) und alle Arten von Obstgehölzen zulässig.

6.3 Der an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Bahn festgesetzte Erdwall ist mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher haben eine Qualität von 2xv oB 100-150 cm aufzuweisen und sind in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)
- Die im Planteil A gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- Auf den im Planteil A gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

6.5 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)
- Für jeweils 25 m² neu versiegelte Fläche sind Ersatzpflanzungen in Form von zwei standortgerechten einheimischen Laubbäumen (H, 2xv, StU 8-10) oder von 25 m² Strauchpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen (1 Str./m², Qualität mindestens v.Str. 100-150) auf dem Grundstück anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf dem jeweiligen Baugrundstück spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu realisieren.

6.7 Ausgefallene Gehölze sind in der nächst folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6.8 Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und einer Verwendung als Brauchwasser zuzuführen.

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- An der Grenze entlang der Bahn (Flurstück 25/17) wird die Errichtung eines Erdwalls als Fläche für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 festgesetzt.
- Der Erdwall darf eine Breite von 10 m nicht überschreiten und muss eine Höhe von 3,5 m aufweisen.
- Der südliche Fuß des Erdwalls muss mindestens 8 m von der Gleismitte des äußeren Bahngleises entfernt liegen.
- Es ist sicherzustellen, dass der Erdwall seiner baugenehmigungsgemäßen Bestimmung gerecht werden kann und spätestens zu Nutzungsbeginn des ersten neuen Wohnhauses fertiggestellt ist sowie dauerhaft unterhalten wird.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche IV, V und VI gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. In den durch die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche gebildeten Teilflächen gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten.

Tab.: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume 1) und ähnliches
		dB(A)	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	2)

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

II Örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. Bei Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen hin ist zu beachten:
- Die Höhe der Einfriedung ist mit maximal 1,80 m Höhe über dem gewachsenen Boden festgesetzt. Dies gilt nicht für Hecken.
- Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagbar sein.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen
- Es sind Dachneigungen bis zu 45° zulässig.

III Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlastverdachtsflächen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG)
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast oder Kampfmittelgefährdung vor (Flächennutzungsplan, 2005). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen sind nach dem in der Landesdirektion Sachsen, Umweltfachbereich, vorliegenden Stand nicht im Sächsischen Altlastenkataster (SKLKA 5.42) erfasst (Schreiben des Regierungspräsidium Leipzig vom 19.06.2006 im Zuge der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Ergänzungssatzung „Zum See"). Auch darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung/Altlast i.S. des § 9 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG vor. Grundsätzlich wird jedoch auf die Pflicht des Grundstückseigentümers bzw. des Inhabers der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG hingewiesen, Maßnahmen zur Abwehr drohender schädlicher Bodenveränderungen zu ergreifen, sobald sich im Zuge der weiteren Planung, Bauvorbereitung und Bauausführung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (z.B. altlastenrelevante Sachverhalte wie organoleptische Auffälligkeiten, Abfall u.a.) ergeben.
Nach § 15 Abs. 1-3 BBodSchG in Verbindung mit § 10 Abs. 2 SächsABG sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen. Dieser Hinweis ist in der weiterführenden Planung zu beachten und in die bauausführenden Unterlagen aufzunehmen.
Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, ist dies unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen.

2. Funde von Kulturdenkmalen (§ 14 Abs. 3 und § 20 SächsDschG)
Das geplante Baugebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Durch den Vorhabenträger ist rechtzeitig, mindestens 3 Wochen vor Beginn der ersten Ausgrabung mit dem Landesamt für Archäologie (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Tel.: 03 51/89 26 63 2) Verbindung aufzunehmen.
Gemäß § 20 SächsDSchG sind Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen (0 34 23/70 97 34 20) oder dem Landesamt für Archäologie (Tel.: 03 51/89 26 0) anzuzeigen. Die Funde sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Dafür sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde (Landesamt für Archäologie mit Landesmuseum für Vorgeschichte, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.
Die Melde- und Sicherungspflicht von Funden ist in die Planungsunterlagen und Ausführungsdokumente zu übernehmen; die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

3. Baugrunduntersuchung/Geodaten
Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundschichtverhältnisse wird die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung empfohlen. Die Ergebnisse sind gemäß § 11 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) zur Verfügung zu stellen.
Werden Bohrungen im Rahmen von geologischen Untersuchungen (z.B. Baugrunduntersuchungen, Versickerungsgutachten) durchgeführt, so besteht gemäß den „Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22. Oktober 2001" und gemäß „Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008" Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des LfULG.
Im Plangebiet befinden sich Festpunkte (Vermessungsmarke TK 4542 - NivP 208). Entsprechend des Sächsischen Vermessungsgesetzes (SächsVermG) gilt folgendes: Wer Arbeiten vornehmen will, durch die die Gefahr der Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- und Grenzmarken besteht, hat deren Sicherung oder Versetzung bei der zuständigen Vermessungsbehörde oder bei einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur auf seine Kosten zu veranlassen.

4. Wasserversorgung
Von den Versorgungsleitungen zur Trinkwassererschließung des Versorgungsverbandes Eilenburg-Wurzen ist der übliche Mindestabstand einzuhalten. Im Bereich der Leitungen ist offene Bauweise bzw. Handschachtung vorgeschrieben. Bei massiven Bauwerken ist ein Mindestabstand von 5 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten, tiefwurzelnde Gehölze sollen in einem Mindestabstand von 2,5 m zur Leitungstrasse Trinkwasser gepflanzt werden. Die Straßenkappen der Absperrmontuen und Hydranten sind dem neuen Straßenniveau anzupassen. Jederzeit muss den Mitarbeitern des Versorgungsverbandes der Zugang zu den Versorgungsleitungen zum Betrieb aber auch zu Reparaturzwecken im Fall einer Havarie möglich sein. Notwendige Arbeiten in unmittelbarer Umgebung unserer Versorgungsleitungen sollen detailliert mit dem zuständigen Servicebereich Eilenburg abgestimmt werden.

5. Mittel- und Niederspannungsleitungen
Im Bebauungsgebiet betreibt die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes. Werden durch Baumaßnahmen Umverlegungen der Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Ein entsprechender Antrag ist frühestmöglich an das Anlagenmanagement Bad Düben, Schwarzbachgrund 4, 04849 Bad Düben, Tel. (034243) 330-73, Fax (034243) 330-82, E-Mail PSFAMBadDueben@mitnetz-strom.de zu stellen. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen der Tiefenlagen der Kabel.

6. Bauarbeiten im Grundwasser
Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der zuständigen Behörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Abs. 1 S. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Werden bei diesen Arbeiten Stoffe in das Grundwasser eingebracht, ist anstelle der Anzeige eine Erlaubnis erforderlich, wenn sich das Einbringen nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken kann (§ 49 Abs. 1 S. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

7. öffentlicher Verkehrsraum während der Bauarbeiten
Einschränkungen des öffentlichen Verkehrsraumes während der Baumaßnahmen sind durch den mit der Bauausführung beauftragten Betrieb entsprechend § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig, d.h. mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes bei der zuständigen Verkehrsbehörde zu beantragen. Abstimmungen sind dahingehend vorzunehmen, wie die Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr zu beschränken oder auch umzuleiten ist. Dabei sind die Belange der Sicherung des ÖPNV zu berücksichtigen.

8. vorsorgender Radonschutz
Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind. Auf Grundlage der EU-Richtlinie 2013/59/EURA TOM des Rates vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) vom 27. Juni 2017 (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil 1 Nr. 42, ausgegeben zu Bonn am 03.07.2017)) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innen-räumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m3 fest-geschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.
Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen empfehlen wir, 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 empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.
Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz wenden Sie sich bitte an die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen:
Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft
Radonberatungsstelle - Stefan Gatermann:
Besucheradresse: Joliot-Curie-Straße 13, 08301 Bad Schlema, Öffnungszeiten: Dienstag, 09:30 - 11:30 Uhr und 12:30 - 15:30 Uhr, Tel: (03772) 3804-27
Kontaktadresse: Dresdner Straße 183, 09131 Chemnitz, Tel: (0371) 46124-221, Fax: (0371) 46124-299, E-Mail: radonberatung@smul.sachsen.de,
Internet: www.strahlenschutz.sachsen.de.

9. Eisenbahnbetriebsanlagen
Es ist sicherzustellen und auch für die Zukunft zu gewährleisten, dass weder bei der Realisierung der Planung des Vorhabens und im nachfolgenden Zeitraum weder die Substanz der Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet oder gestört werden. Erforderlichenfalls sind in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eisenbahninfrastrukturbetreiber, die notwendigen Schutzvorkehrungen zu treffen.
Das S191 (Vorsignal Vb Eilenburg Ost) läuft auf der Bahngrenze, der genaue Verlauf und die Tiefe sind jedoch nicht bekannt. Der Erdwall beeinträchtigt das Vorsignal nicht, es sollten aber auf und angrenzend an die Flurstücksgrenze zum Flurstück 25/17, Gemarkung Sprotta, Flur 1 der DB Netz AG keine Pfähle, Rohre o.ä. in den Boden getrieben werden.
Bei der geplanten Geländeauffüllung darf die Bahngrenze nicht überdeckt werden. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
Bezüglich der Bepflanzung des Erdwalls in Bahnnähe ist durch Abstand und Auswahl der Gehölze zu vermeiden, dass Sträucher im Laufe Ihres Lebens eine Höhe bzw. ein Wurzelwerk erreichen, mit der sie zu einer Gefährdung oder Behinderung für den Bahnverkehr führen können.
Es ist durch eine geeignete Profilierung mit entsprechender Bodenbegrünung sicherzustellen, dass kein Erdreich sowie Oberflächenwasser aus der neuen Böschung in den vorhandenen Bahnseitengraben gelangt. Auch bei Starkregen muss ein Abrutschen/Ausschwemmen von Material auf das Bahngelände vermieden werden.
Bei der beabsichtigten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern direkt am Bahngelände, ist die Richtlinie 882 der Bahn zu berücksichtigen (Wuchsprofil, Eigenschaften der Gehölze und die Mindestabstände und Maximalhöhen).
Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:
Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0220 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß der anerkannten Regeln der Technik.
Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0331 und 882.0333A01 beschrieben. Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.
Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.
Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

10. Immissionsschutz
Folgende Hinweise sind zu beachten:
Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV - hingewiesen.
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des „LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 28.08.2013 zu beachten.
Durch Solarkollektoren kann es zu schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendungen) im Sinne des BImSchG, kommen. Aufgrund dessen sind folgende Hinweise als Minderungsmaßnahmen zu beachten:
- o matte Oberflächen der Module
- o veränderter Neigungswinkel der Module
- o Vergrößerung des Abstands der Solarmodule zur umliegenden Bebauung
- o Abschirmung der Module durch Wälle und blickdichten Bewuchs in Höhe der Modulunterkante.

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume
Zusätzlich zu den Festsetzungen der Lärmpegelbereiche wird empfohlen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sollten vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten sollte ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Stellung von Gebäuden
Es wird empfohlen, die Gebäude bzw. Gebäudeteile so auszurichten, dass auf der Lärmabgewandten Seite ruhigere Außenbereiche entstehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zum See" nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen (Beschluss-Nr.: 30/2017). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz auf der Internetseite der Gemeinde Doberschütz (www.doberschuetz.de) am 03.03.2017.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

2. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zum See" in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 13.04.2017 in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden ausgelegt.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 07.03.2017 zur frühzeitigen Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefprdert worden.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 15.06.2017 den Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Zum See", bestehend aus der Planzeichnung vom 02.06.2017 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie der Begründung gebilligt und gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: 75/2017).

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.08.2017 und sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 06.10.2017 aufgefordert worden. Der Entwurf und die Begründung wurden entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB in das Internet unter der Internetadresse http://www.bk-landschaftsarchitekten.de vom 31.08.2017 bis einschließlich 25.10.2017 eingestellt. Sofern ein Träger öffentlicher Belange bzw. eine Nachbargemeinde über keinen Internetzugang verfügte, erfolgte die Abstimmung unter Zusendung der Planunterlagen.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Zum See", bestehend aus der Planzeichnung vom 02.06.2017 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung und der Umweltbericht haben nach erfolgter Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz auf der Internetseite der Gemeinde Doberschütz (www.doberschuetz.de) vom .15.09.2017 in der Zeit vom 25.09.2017 bis einschließlich 25.10.2017 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

7. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplans "Zum See" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Doberschütz geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am 08.02.2018 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

8. Der Entwurf zur 2. Offenlage der 2. Änderung zum Bebauungsplan "Zum See", bestehend aus der Planzeichnung vom 25.01.2018, ergänzt 07.03.2018 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sowie die Begründung und der Umweltbericht haben nach erfolgter Bekanntmachung in der elektronischen Ausgabe des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz auf der Internetseite der Gemeinde Doberschütz (www.doberschuetz.de) vom 02.03.2018 in der Zeit vom 12.03.2018 bis einschließlich 12.04.2018 öffentlich ausgelegen. In der Bekanntmachung ist auf das Vorbringen von Anregungen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

9. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf zur 2. Offenlage der 2. Änderung zum Bebauungsplans "Zum See" fristgemäß vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Doberschütz geprüft und entsprechend des Abwägungsbeschlusses am 26.04.2018 berücksichtigt. Das Ergebnis wurde den Einsendern mitgeteilt. Bei Sammelanregungen erfolgte keine Einzelmitteilung.

   Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

10. Der Gemeinderat hat am 26.04.2018 die 2. Änderung zum Bebauungsplan "Zum See", bestehend aus der Planzeichnung vom 13.04.2018 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.: 54/2018) sowie der Begründung ~~und dem Umweltbericht~~ zugestimmt.

    Doberschütz, den 25.05.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

11. Die Übereinstimmung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Plan mit der amtlichen Flurkarte wird bescheinigt. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

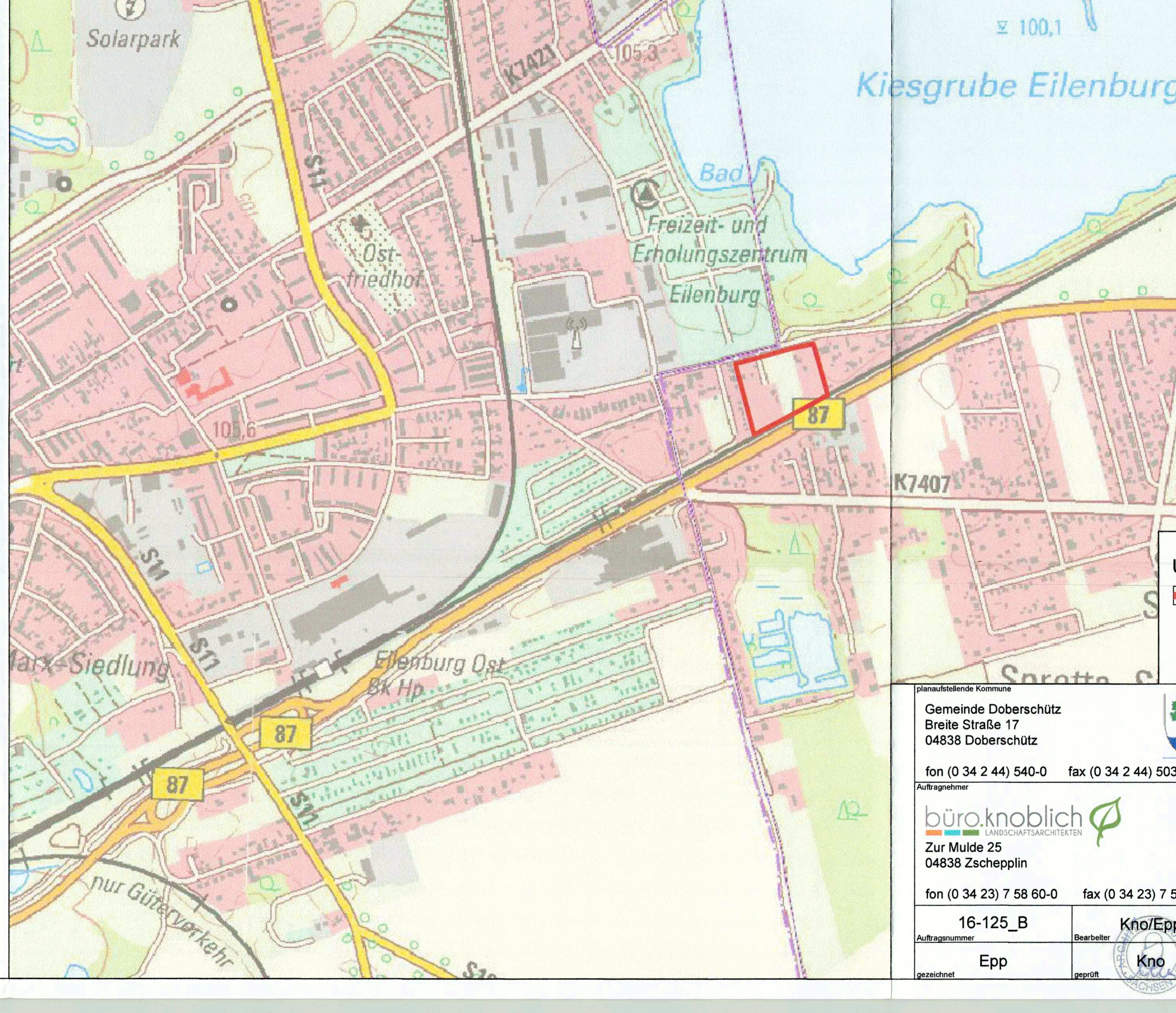
    Eilenburg ~~Torgau~~, den 07.05.2018 ……………… Landratsamt LK Nordsachsen, Vermessungsamt

12. Die Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplans "Zum See", bestehend aus der Planzeichnung vom 13.04.2018 und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung wird hiermit ausgefertigt.

    Doberschütz, den 08.06.18 ……………… Märtz, Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss, sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der elektronischen Ausgabe Nr. 12/2018 des Amtsblattes der Gemeinde Doberschütz auf der Internetseite der Gemeinde Doberschütz (www.doberschuetz.de) vom 08.06.18 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf die Vorschrift des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Regelungen des § 47 VwGO hingewiesen worden. Die Satzung der 2. Änderung zum Bebauungsplans "Zum See" ist am 08.06.18 in Kraft getreten.

    Doberschütz, den 08.06.18 ……………… Märtz, Bürgermeister



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000, Quelle: RAPIS, rapis.sachsen.de

Plangebietsgrenze

0 100 200 500 1000 m

planaufstellende Kommune: Gemeinde Doberschütz, Breite Straße 17, 04838 Doberschütz, fon (0 34 2 44) 540-0, fax (0 34 2 44) 50344

Auftragnehmer: büro knoblich LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin, fon (0 34 23) 7 58 60-0, fax (0 34 23) 7 58 60-59

2. Änderung zum Bebauungsplan "Zum See" Ortsteil Sprotta-Siedlung nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB

Satzung - Duplikat

Auftragsnummer	Bearbeiter	Maßstab	Plotdatei (*.plt)	Blatt-Nr.
16-125_B	Kno/Epp	1:1.000	16-125_Satzung	1
gezeichnet: Epp	geprüft: Kno	Plangröße in cm: 116 x 44,5 cm	Datum: 13.04.2018	