

**textliche Festsetzungen**

---

## **I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)**

- 1.1.1** In den Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.4 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6a (2) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2** In den Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.4 sind gem. § 6a (3) BauNVO Vergnügungsstätten, Tankstellen sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

- 2.1.1** Für die Teilflächen MU 1.1 und MU 1.2 des Urbanen Gebietes wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.2** Für die Teilflächen MU 1.3 und MU 1.4 des Urbanen Gebietes wird eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### **2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe**

- 2.2.1** Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung, geregelt.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und (4), § 23 (3) BauNVO)**

- 3.1** Für die Teilfläche MU 1.4 des Urbanen Gebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Urbanen Gebiet in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)**

- 4.1** Für die Teilflächen MU 1.1 bis MU 1.4 des Urbanen Gebietes sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 13 und 20 BauGB)**

- 5.1** Es ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlagen“ festgesetzt.
- 5.2** Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.
- 5.3** Innerhalb der Teilflächen MU 1.2 bis MU 1.4 des Urbanen Gebietes ist das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Eine Versickerung ist mit Vorschaltung einer, für das Grundstück ausreichend bemessenen Zisterne zu planen und durchzuführen. Ein Nachweis ist durch den Grundstückseigentümer zu erbringen und mit dem LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH und der Stadt Hoyerswerda abzustimmen.

**textliche Festsetzungen**

5.4 Die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt als geschlossene Entwässerung. Das Oberflächenwasser wird der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt.

**6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

6.1 Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanes mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Lärmpegelbereiche, die sich klarstellend wie folgt darstellen:

- MU 1.1 bis MU 1.3 Lärmpegelbereich IV
- MU 1.4 Lärmpegelbereich III

LPB nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	erf.R`w,res (Wohnräume)	R`w, Wand	R`w, Fenster	Schallschutzklasse der Fenster
I	bis 55	30	35	25	1
II	56 – 60	30	35	25	1
III	61 – 65	35	40	30	2
IV	66 – 70	40	45	35	3
V	71 – 75	45	50	40	4

6.2 Bei der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Räumen mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen, in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB, sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß vorzusehen.

6.3 Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

6.4 Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn Grundrissgestaltungen so umgesetzt werden, dass Fenster schutzbedürftiger Räume dem Lärm abgewandt angeordnet werden oder spezielle Fensterkonstruktionen (Bsp. Hafen-City-Fenster) genutzt werden.

6.5 Außen- und Außenwohnbereichen sind innerhalb des Bebauungsplanes so zu planen, dass diese entweder außerhalb der Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte tags erfolgen oder nachweislich geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte umgesetzt werden.

Bei Nutzung von mehr als einem Außenwohnbereich, sind die Anforderungen an diesen ebenfalls eingehalten, wenn ein Außenwohnbereich die Orientierungswerte einhält.

6.6 Von den Festsetzungen zum Lärmschutz kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

6.7 Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

**textliche Festsetzungen**

**7 Grünordnerische Festsetzungen**

**7.1 Anzupflanzende Bäume (Grundstücke / öffentliche Parkplätze)  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

**7.1.1** Innerhalb der Teilflächen MU 1.1 bis MU 1.4 des Urbanen Gebietes sind je angefangenen 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum der Pflanzlisten Artenliste 1 bis Artenliste 3 (siehe Festsetzung 7.4) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**7.1.2** Bei privaten Stellplatzanlagen ist je 10 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (siehe Festsetzung 7.4) auf Pflanzflächen anzupflanzen.

**7.2 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**7.2.1** Im Urbanen Gebiet (mit den Teilflächen MU 1.1 bis MU 1.4) sind Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster mit hohem Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rasenfugen, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu befestigen.

Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

**7.2.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nach Ausnutzung der Grundflächenzahl (GRZ) verbleibenden Grundstücksflächen Urbanen Gebiet (mit den Teilflächen MU 1.1 bis MU 1.4) sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**7.2.3 Zeitraum**

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durch die jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

**7.3 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel**

Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren. Geeignet sind vor allem LED-Lampen, die im Vergleich zu Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen eine geringere Anziehung nachtaktiver Insekten verursachen (SCHMID et al. 2008, HUEMER et al. 2010, 2011). Bei der Verwendung von Leuchtstoffröhren sind solche mit dem Farbton „warmweiß“ zu nutzen. Die Lichtquellen sind geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt zu errichten.

**7.4 Pflanzlisten**

**7.4.1 Artenliste 1**

**Standortgerechte, einheimische, mittel- und kleinkronige Bäume:**

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Birke
Prunus padus	Traubenkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sowie regionaltypische Obstbäume als Hochstämme, z.B.

Apfelsorten:

Jacobs Lebel,  
Roter Eisapfel  
Winterrambour

Birnensorten:

Yellerts Butterbirne  
Gute Graue

Kirschsorten:

Badeborner  
Große Schwarze  
Knorpel

## textliche Festsetzungen

---

### 7.4.2 Artenliste 2

#### Standortgerechte, einheimische Strauchgehölze:

Ilex aquifolium	Gemeine Stechpalme
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa*	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel

### 7.4.3 Artenliste 3

#### Groß- und kleinkronige Bäume im Bereich der Verkehrsflächen/Stellplätze:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia – Pallida	Kaiser-Linde
Sorbus aria	Mehlbeere
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Quercus robur	Stieleiche

### 7.4.4 Pflanzqualitäten

Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen ist folgende Pflanzqualität zu berücksichtigen:  
Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### „Örtliche Bauvorschriften“ (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

#### 1 Dachfarbe und Eindeckungen

- 1.1 Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind nur matte und matt engobierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton, matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton zulässig.
- 1.2 Als Farben für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen „Rot“, „Grau bis Schwarz“ und „Braun“ nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig.
- 1.3 Thermische und elektrische Solaranlagen sind auf den Dächern zulässig.

#### 2 Einfriedungen

- 2.1 Die Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,40 m über der unteren Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugshöhe für die Höhenbemessung der Einfriedung ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

## III Hinweise

#### 1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

## textliche Festsetzungen

---

### 2 Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 20 Abs. 1 Sächsischen Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig und sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

### 3 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

#### 3.1 Baustelleneinrichtung

Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Die Baustelleneinrichtung sollte grundsätzlich so wenig wie möglich Lagerflächen und Fahrwege vorsehen. Beim Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sollten Fallen für Kleintiere, Reptilien und Vögel vermieden werden.

#### 3.2 Baubegleitung Artenschutz

Die gesamte Baumaßnahme ist im Rahmen einer „Baubegleitung Artenschutz“ durch einen Fachgutachter zu betreuen, um die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen zu überwachen.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraumes von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, so ist vor der Baufeldfreimachung eine Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen.

Vor jeglichen Abriss- und Fällarbeiten ist eine generelle Kontrolle auf Besatz mit geschützten Tierarten durchzuführen und freizugeben.

Für Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die bspw. erst im Zuge dieser „Baubegleitung Artenschutz“ nachgewiesen werden, ist eine Meldung an die zuständige Untere Naturschutzbehörde notwendig sowie ein Ausgleich in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beispielsweise aufgrund von Nistmaterial- oder Fledermauskotfunden nachgewiesen werden.

#### 3.3 Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen

Es wird empfohlen generell auf Spiegelfassaden und Glas mit hohem Reflexionsgrad (Außenreflexionsgrad >15%) in Nachbarschaft zu Bäumen und Sträuchern zu verzichten. Zudem sind an Gebäuden mit großen Glasflächen geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags zu ergreifen. Als große Glasflächen sind Einzelglasflächen und Flächen mit zusammenhängenden, auch unterteilten Glasflächen mit einer Größe >1,5 m<sup>2</sup> sowie Fensterbänder mit einer Höhe von >1 m einzustufen.

### 4 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschutz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405.

Als Entnahmestelle sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 80 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann.

### 5 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Bei Feststellung von Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorten (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstigen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen im Zuge von Baumaßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

Es wird ergänzend zur Baufeldfreimachung empfohlen, eine projektkonkrete standortgebundene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

### 6 Entwässerung

Die Einleitmenge in die zentrale Regenwasserkanalisation von den öffentlichen Straßen und den Entwicklungsgebieten der Urbanen Gebieten MU 1.1 bis MU 1.4 darf 93 l/s nicht überschreiten.