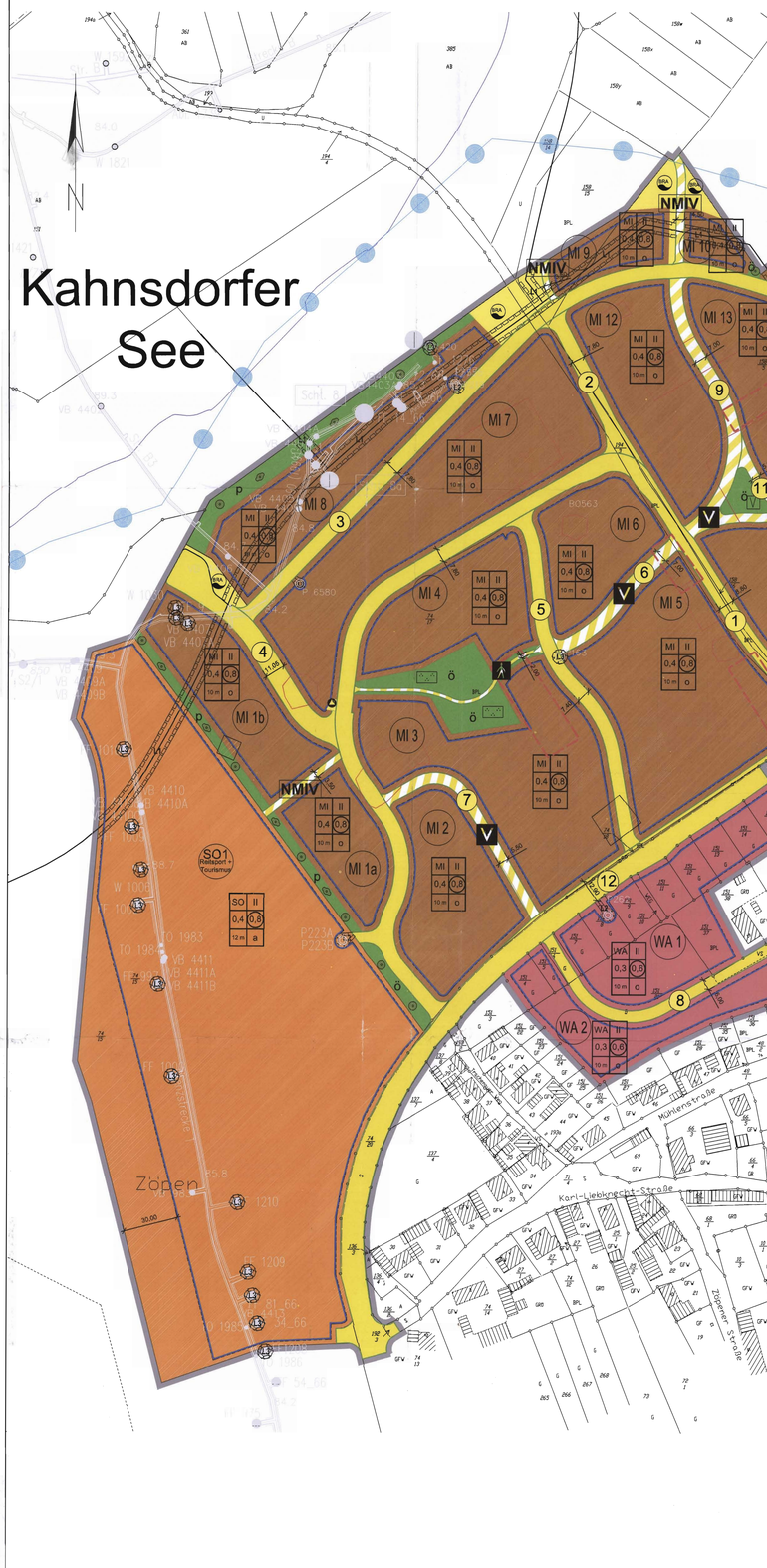
Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1, Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiete (MI 1a, MI1b, MI 2, MI 3, MI 5)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Mischgebiete (MI 4 MI 6, MI 7, MI 8, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, MI 14)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.4 Sondergebiet Reitsport + Tourismus (SO1)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
Folgende baulichen Nutzungen sind zulässig:
- Stallanlagen für Pferde
- Reithallen
- Liegehallen
- Paddocks, Koppeln, Auslauf- und Putzplätze
- Führkarussell/ Führanlage und Longierzirkel
- Dressur- und Springplätze mit dazugehörigen Zuschauerböschen
- Lagerhallen für Futtermittel, sonstige Güter des Pferdesportes und Sportgeräte
- Mistplatz
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Pferdeanhänger
- Gebäude für Betriebsräume und Geräteschuppen
- Gebäude für Küche, Sanitär- und Umkleideeinrichtungen
- Pferdewaschanlage
- Pferdesolarium
- ein Verwaltungsgebäude
- Gitterställe
- ein Vereinsheim mit Reiterstuube
- Gerätehäuschen
- Schmiedewerkstatt für den Eigenbedarf an Hufeisen
- Anlagen der Erschließung und Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) sowie Rettungs
- ein dem Reitsport zugeordneter Pensions-/ Beherbergungsbetrieb

Folgende Nutzungen (Darstellung gem. Anlage 1 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig:
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eigenart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Pferdenutzung oder Pferdehaltung dienen. Ausnahmsweise zulässig ist eine betriebsbezogene Wohnung (ein Gewerbeeinheit für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Für die Reiternahrlage sind dabei ausnahmsweise bis zu vier betriebsbezogene Wohnungen für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal zulässig. Die Wohnnutzung muss in der Gesamtheit gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein. Die Zweckbindung der Wohnnutzung ist mittels Baulast nach § 83 SächsBO zu sichern. Ausgeschlossen sind Indexsondere Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird gemäß den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die nach §19 Abs.4 Satz 2 BaiNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist für die Mischgebiete MI 1a bis MI 14 nur bis maximal zu 25 vom Hundert zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist gemäß den Einschieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Für die Baugebiete WA1, WA2, MI1a, MI1b, MI2, MI3, MI4, MI5, MI6, MI7, MI8, MI9, MI10, MI11, MI12, MI13 und MI14 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 10,00 m gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Für das Baugebiet SO1 wird die zulässige maximale Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe mit 12,00 m gemäß dem Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.
Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die Oberkante der bestehenden bzw. bei zu erreichenden angrenzenden Erschließungsstraße.

2.4 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung für alle Baugebiete mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise darf das im Sondergebiet SO1 Reitsport + Tourismus zulässige Gebäude „Fürstenlage" bei Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe mit bis zu drei Vollgeschossen ausgebildet werden.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)
3.1 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes für die Baugebiete WA1, WA2, MI1a, MI1b, MI2, MI3, MI4, MI5, MI6, MI7, MI8, MI9, MI10, MI11, MI12, MI13 und MI14 als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
Die Bauweise wird gemäß dem Einschrieb der Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Baugebiet SO1 als abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 Meter Länge zulässig sind. An Gebäude darf an bis zu zwei Seiten angebaut werden.

3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten der SächsBO entsprechen.
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Als Stellplatz kann auch eine Auffahrt zu einer Garage o.ä. angerechnet werden, sofern sie in ihren Abmessungen den Anforderungen eines Stellplatzes genügt.
Für nicht der Wohnnutzung dienende Nutzungen in den Baugebieten sind notwendige Stellplätze für Besucher, Eigentümer / Betreiber und Nutzer der Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Grundstückes in ausreichender Anzahl nachzuweisen und der Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) vorzusehen.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5.2.1 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zulässig.

5.2.2 Zweckbestimmung Geh- und Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger zulässig.

5.2.3 Zweckbestimmung Gehweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Gehweg festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger zulässig.

5.2.4 Zweckbestimmung Weg für nicht motorisierten Individualverkehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung motorisierter Individualverkehr festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf ihnen ist die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zulässig. Zulässig ist weiterhin das Führen von großen Tieren (insbesondere Pferden).

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsflächen sind der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Reitsport+Tourismus, der Mischgebiete MI 1b, MI 8, MI 9, MI 10, MI 11, MI 12, MI 13, MI 14, des Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhiger Bereich und nicht motorisierter Individualverkehr und der privaten und öffentlichen Grünflächen ist zugunsten der LMBV ein zeitlich bis zum 31.12.2018 befristetes Leitungsrecht L1 für eine Rohrgleitung festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Reitsport+Tourismus, der Mischgebiete MI 7, MI 8, MI 14 und des allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist zugunsten der LMBV ein Geh- und Fegerecht L2 für Grundwassermessstellen festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 Reitsport+Tourismus, der Mischgebiete MI 1b und MI 5 sind der privaten Grünfläche ist zugunsten der LMBV ein zeitlich bis zum 31.03.2014 befristetes Leitungs- und Fegerecht L3 für unverwahrte Filterbrunnen, Wetterbohrlöcher und Grundwassermessstellen festgesetzt. Bis Ende des Leitungs- / Pegelrechtes wird die LMBV die Verwahrung durchführen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Sichtfelder an Knotenpunkten)
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80m und 2,50m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

8. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen
8.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grundstücksflächen
Ab 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum der Pflanzenliste II fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Ziele:
- Verbesserung des Kleinklimas
- Erhöhung des Gehölzvolumens

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze standortgerechter, heimischer Arten zu pflanzen.
Für festgesetzte Pflanzungen von Bäumen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit Ballen mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm (kleinvolumige Bäume) bzw. 18-20 cm (großkronige Bäume) gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden zu verwenden.
Die wasser- und luftdurchlässige Fläche je Baum muss mindestens 9 m² betragen.
Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind Gehölze zu verwenden, die zweimal verpflanzt wurden und eine Mindesthöhe von 100 cm aufweisen.

10. Versorgungsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 BauGB)
10.1 Versorgungsflächen für Regenwasser (biologische Reinigungsanlage zur Regenwasserbehandlung)
Innerhalb der Versorgungsfläche sind Anlagen zur Reinigung, Speicherung und Ableitung von Regenwasser zulässig.
10.2 Wertstoffsammelstelle
Innerhalb der Fläche dürfen Müllcontainer zur Wertstoffsammlung aufgestellt werden. Die Abholung der Wertstoffe erfolgt von der ausgewiesenen Aufstellfläche.

11. Zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
11 a) Schall-, Staub- und Geruchsschutz
Durch die Reitsportbetätigung im Sondergebiet SO1 können ganzjährig typische Reitsport- und Freizeitgeräusche und -gerüche auftreten. Gebäude und bauliche Anlagen müssen innerhalb des Sondergebietes so angeordnet und mit solchen Bauteilen errichtet werden, dass von ihnen für die benachbarten schutzwürdigen Baugebiete und vorhandenen Bebauungen keine unzulässigen Beeinflussungen hinsichtlich Schall, Staub und Geruch ausgehen. Die maximal mögliche Anzahl der auf dem Sondergebiet Reitsport + Tourismus unterzubringenden Pferde ergibt sich durch die Vorschriften zum Tierschutz zu artgerechter Haltung und durch die immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der benachbarten schutzwürdigen Baugebiete und vorhandenen Bebauungen. Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Bauantrag durch den Bauherren bei der Genehmigungsbehörde zu erbringen.

11 b) Wärmeschutz
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie den Mischgebieten MI1 bis MI14 sind für neu zu errichtende Gebäude mit Aufenthaltsräumen die Baukörper und das Energieversorgung so zu wählen, dass der spezif. Jahresenergieverbrauch 30 kWh/m²a nicht überschreitet.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Einzelvorgaben
Die baulichen Anlagen müssen in ihrer äußeren Gestalt einen eindeutigen Bezug auf die regionale Kulturlandschaft aufweisen. Regionaltypische Häuser (z.B. spanische Firsta, Schwarzwaldhaus, Vollblockholzhaus) sind nicht zulässig.
1.2 Farbe
Helle bzw. Pastellfarben sind zulässig. Der Wert der Helligkeit der gewählten Farbe muss in seiner Relation zu weiß (100) und schwarz (0) mindestens 70 sein. Der Grad der Buntheit der gewählten Farbe darf auf einer Skala von 0 (keine Farbsättigung) bis 100 (höchste Farbsättigung) höchstens 35 betragen. Bei der farblichen Gestaltung der Gebäude sind grundsätzlich intensive und grelle Farben unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind insbesondere pink und lila als Farbton für die Dach- oder Fassadengestaltung unzulässig. Im Sondergebiet SO1 sind insbesondere blau-, orange, pink und lila als Farbton für die Dach- oder Wandfarben nicht zulässig.
1.3 Dachformen
Als zulässige Dachformen werden Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer (Dachneigung 30° bis 45°) und Walmdächer (Dachneigung 25° bis 35°) festgesetzt. Tonnendächer sind ausgeschlossen. Die im Sondergebiet SO1 zulässigen Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 Meter Länge sind einem Satteldach zu errichten. Ausnahmsweise dürfen Satteldächer im Sondergebiet SO1 mit einer Dachneigung von 27° errichtet werden.
1.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig. Selbstbeurteilende Werbeanlagen sind unzulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung zulässig. Schriftzüge, Graphiken und Symbole dürfen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten eine Höhe von insgesamt 0,60 m nicht überschreiten.
Im Sondergebiet SO1 sind Werbeanlagen, die der Eigennutzung dienen, zulässig.
Ausnahmsweise ist im Sondergebiet SO1 pro Gebäude maximal eine mit dem Gebäude bautechnisch verbundene Werbeanlage für Fremdwerbung zulässig. Diese darf maximal 60% einer Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
2. Solaranlagen, Windkraftanlagen, Funkmasten
Solaranlagen sind in der Freiflächenausstellung unzulässig. Windkraftanlagen sind nicht zulässig. Funkmasten und Funkmastanlagen sind nicht zulässig.
3. Einfriedungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie den Mischgebieten MI1 bis MI14 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. An Grenzen zu öffentlichen Flächen dürfen massive Einfriedungen (z.B. Vollmauer) nicht höher als 0,20 m sein (Sockelbereich). Maschendrahtzäune und Holzfreischalte sind an Grenzen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig. An Grenzen zu privaten Flächen können Hecken und Sträucher - soweit vorhanden - bis zu einer Höhe von 1,25 m auch überschreiten.
In Sondergebiet SO1 sind Einfriedungen zulässig. Massive Einfriedungen (z.B. Vollmauer) dürfen nicht höher als 0,20 m sein (Sockelbereich).

III. Hinweise
1. Pflanzenverwendung / Artenliste

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Rubus idaeus	-	Himbeere
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	-	Schottische Zaun-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Bäume

Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	-	Trauben-Eiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

2. Archäologie
Vor Beginn der Erschließungs- und Baurarbeiten muss im von Bauläßigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Tel: +49 351 8926 0, Fax: +49 351 8926 9991) eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungsnäpfel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Fachararchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Entstehende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen. Das Ergebnis der Grabung kann weitere archäologische Untersuchungen notwendig machen. Für die Grabungen ist zwischen dem Bauherren und dem Landesamt für Archäologie eine Vereinbarung abzuschließen, die ein Zeit- und Kostenrahmen benennt.
3. Altlasten
Im Pflengebiet existiert eine Altlastverdachtsfläche (Kennzahl 79200212, Tagesanfang Tagebau Witznitz). Das Sächsische Altlastenkataster (SALKA) kennzeichnet damit einen Altstandort für die Tagesanlagen des ehemaligen Tagebaues Witznitz. Der Standort ist als sanierte Altlast eingetragen und wird im Altlastenkataster unter Punkt Handlungsbedarf als „teilsaniert" eingestuft. Laut Aussage der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH, Walter-Köhn-Str. 2 in 04356 Leipzig) ist ein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring nicht notwendig.
Nach Mitteilung der LMBV wurden nach dem Abbruch aller Gebäude und Anlagen im Rahmen einer Nacherkundung zur Beseitigung von Unsicherheiten bezüglich der Restbelastungen Untersuchungen durchgeführt. An drei Standorten wurde ein leicht erhöhter Schadstoffgehalt im Boden festgestellt. Diese Erhöhung stellt nach Aussage der LMBV keine Gefährdung dar, da die jeweiligen Eingreifwerte nicht überschritten werden. Bei einer zukünftigen Bebauung kann der Bodenaushub aber nicht vor Ort wiederverwendet werden sondern muss ordnungsgemäß entsorgt werden. Die drei Stellen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt worden. Weiterhin erklärte die LMBV, dass im Eindreich an vier Stellen die Fundamente nur bis 1 m unter Geländeoberkante beräumt worden sind. Diese Bereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt worden. Von den zurückgebauten Klärgruben sind in 3 bis 5 m Tiefe die perforierten Bodenplatten im Erdreich verblieben. Diese Bedingungen sind bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen durch die Bauherren mit zu berücksichtigen, da sie zu erhöhten Aufwendungen führen können.
Kontaminierte Bereiche sind laut LMBV soweit saniert, dass eine Gefährdung der Schutzgüter ausgeschlossen ist. Das betrifft den Pfad Boden - Grundwasser und den Pfad Boden - Mensch, einschließlich der Nutzung als Wohngebiet.
Entsprechend § 2 Abs. 3 des Bundes - Bodenschutzgesetzes i. V. m. § 10 Abs. 2 des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) sind bekannt gewordene oder selbst vorsuchte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.
Daten bei Baurbeiten mit Altlasten angetroffen werden oder sonstige Hinweise zum Vorliegen einer Altlast vorhanden sein, sind die Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten und Altlastverdachtsflächen unverzüglich gegenüber der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.
Werden bei Erschließungsarbeiten kontaminierte Stoffe vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung/ Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht unterirdischer Bodenaushub, Bauschutt ist einer Verwertung zuzuführen.
4. Boden
Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschieben, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wiederzuverwenden. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten. Das gesamte Aushubmaterialfist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) Kreislauf-Wirtschaftsgesetz / Abfallgesetz (KW-/AbfG) nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberböden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden. Zwischenlager von Böden sind in Form von topzoförmigen Mieten bei einer Höhe von max. 2 m so anzulegen, dass Verdichtung, Vernässung und Erosion vermieden werden. Im Rahmen der Errichtung oder des Umbaus von baulichen und betrieblichen Anlagen durch die Zweichen- oder Umlagerung von Bodenmaterial erfolgen, wenn das Bodenmaterial am Herkunfts- / Entnahmeort wiederverwendet wird (§ 12 BBodSchV).
Aufgrund der durch den ehemaligen Braunkohlebergbau georgten Nutzungsgeschichte ist die natürliche Schichtenabfolge unterschiedlich stark anthropogen überprägt worden, so dass u.a. inhomogene Auffüllungsböden mit wechselnder Mächtigkeit und Zusammensetzung auf den vorhandenen gewachsenen Boden vorhanden sein können. Für das Baufeld wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. In den oberstn 0,35 m bis 2,50 m wurde auch ausserhalb der ehemaligen Tagesanlagen Auffüllung und gewachsene Schichten erkundet. Die größeren Mächtigkeiten befinden sich vor allem im Bereich der Altgebäude der Tagesanlagen. Im Horizont der anthropogenen Auffüllung ist mit Fundamentresten und Betonplatten bis ca. 2,5 m Tiefe zu rechnen, die einen erhöhten Aufwand bei der Herstellung von Baugruben und Fundamenten verursachen. Unter der Auffüllung folgen tertiäre Böden (Löß)ehm bis sehr feinsandige Tone. Unter dem Lehm wurden Kiese und kiesige Sande erkundet. Im westlichen Bereich stehen Überwiegend Sande und Kiese an. Die anstehenden Böden sind in der Regel eine geringe Versickerungsfähigkeit auf und sind als frost- und wasserempfindlich zu klassifizieren. Ein Mansteklausatz auch der tertiären Böden unter Fundamenten und Bodenplatten sowie der Einbau von Polsterschichten sind angezigt. Für die Baumaßnahmen sollten Planunsabnahmen erfolgen, wo die vorhandenen Bedingungen kontrolliert werden können. Vernässte Boden im Planum sind zusätzlich auszutauschen.
5. Grundwasser
Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Mit Grundwasser ist in 2,0 bis 3,0 m Teufe zu rechnen. Flurnahe Grundwasserstände sind dennoch nicht auszuschließen. Angaben zu den Grundwasserständen sind nur unter Betrachtung der hohenmäßigen Situation Vorliegender Vermessungsunterlagen zusammen zum Baugrund möglich. Dies ist bei den standortkonkreten Baugrunduntersuchungen, die durch die Bauherren zu erbringen sind, zu beachten. Diese sollen auch die prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen berücksichtigen.
Der pH-wert des Bodens ist mit 4,3 ermittelt worden. Das Wasser wurde als sehr stark betonangriffend eingestuft, die StAgggressivität als mittel bis gering klassifiziert. Die Folgen des Grundwasserwiederanstieges nach der Einstellung der bergbaulichen Entwässerung im Bereich der ehemaligen Tagebaue Witznitz und Bockwitz, zu denen auch der Gelbungsbereich des Bebauungsplanes „Kahnsdorf Nord" gehört, sind bei der Errichtung von baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.
6. Sulfatbeginn
Für das Bauvorhaben wurde eine spezifische Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die unterschnitten Proben ergaben ehe hohe Belastung durch Sulfat. Das gilt auch für das Grundwasser. Der festgestellte hohe Sulfatgehalt (z.T. > ZZ) bedingt eine Neutralisation der Böden für gestante Bauschmaßnahmen. Die erforderlichen Mengen sind daher entsprechend der eingesetzten Pflanzen agrartechnisch abgestimmt werden. Für den Wiedereinbau dieser Böden als Hinterfüllung sind nur gedichtete Bauweisen einsetzbar. Entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen Behörde sind für diesen Fall vorzunehmen.
7. Kampfmittel
Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Boden vor. Bei jeglichen Munitionsfunden ist die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst - oder die nächste Polizeidienststelle sofort zu verständigen.
8. Ehemalige Untertagesanlagen
Der nördliche und westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in einem Gebiet mit unterirdischen Hohlräumen, die dem Geltungsbereich des Bundesbergegesetzes unterliegen (= Grubenbaue unter Bergaufsicht). Die gesamten bekannten ehemaligen Untertagesanlagen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Sie sind größtenteils verwahrt. Die Verwahrungsdokumentationen der Versatzmaßnahmen aus den Jahren 1965-1968, aus dem Jahr 1996 sowie dem Jahr 2012 liegen als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes bei. Handlungsbedarf besteht laut bergmännischen Risiavern noch für die Fallibrarbrunnen und Wetterbohrlöcher. Deren Verwahrung ist, vorbehaltlich der Subgenehmigungsplanfeststellung, ab dem 4. Quartal 2013 bis maximal zum 1. Quartal 2014 vorgesehen.

Dies hat die LMBV in ihrem Schreiben vom 21.12.2012 mitgeteilt. Im Zuge dieser Maßnahme wird ebenfalls der noch offene Filterbrunnen im Norden des Bebauungsplanes gesichert. Bei dem Pegel P163 handelt es sich um eine inaktive Messstelle, welche seitens der LMBV nicht mehr benötigt wird. Die Verwahrung des Pegels wird seitens der LMBV für das 4. Quartal 2013 vorgesehen. Für die noch zu verwahrenden Bereiche sind farbliche Geh- und Pegelrechte im Bebauungsplan für die LMBV festgesetzt worden. Der Bereich der unverwahrten Tiefbauanlagen, Brunnen und Grundwassermessstellen darf erst nach Verwahrung durch die LMBV mit baulichen Anlagen überbaut werden.
Bei verwahrten unterirdischen Hohlräumen und Filterbrunnen ist ein Restrisiko hinsichtlich Setzungsrisse, Senkung nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der Standsicherheit sind Verwahrungen daher zu berücksichtigen. Entsprechende Gründungen sind für die baulichen Anlagen zu wählen.

9. Grundwassermessstellen
Innerhalb des Planbereiches sind Grundwassermessstellen vorhanden. Die Grundwassermessstellen im Bebauungsplan sind mit einem Geh- und Pegelrecht festgesetzt. Sie sind zu erhalten und ein ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Eine Beseitigung der Grundwassermessstellen ist nur mit Zustimmung der LMBV möglich.

10. Bergaufsicht
Das Gebiet steht noch unter Bergaufsicht. Vor Baubeginn ist durch das bauausführende Unternehmen die Unternehmensliste der LMBV mbH über Beginn und Ende der Arbeiten unter der Fax-Nr. 0341/2222 2300 zu informieren. Eine bergrechtliche Bestellung der ausführenden Firma durch die LMBV mbH ist nicht notwendig.

11. Standsicherheitsnachweise
Für die Baumaßnahmen ist durch die Bauherren zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 durchzuführen.
Für die innerhalb der Abschlussböschungslangrenze liegenden Böschungen der Teilrestlöcher Hain und Kahnsdorf des ehemaligen Tagebaues Witznitz liegen folgende Standsicherheitsnachweise vor:
Kompleksgutachten
052/001/11 - TRL Hain vom 9.4.1999
Kompleksgutachten
052/001/13 - TRL Kahnsdorf vom 17.02.2001
Danach sind die Böschungen entsprechend der Nutzungsfestsetzung laut Braunkonzept auszurichten.
Bebauungen und damit gegebenenfalls erhöhte Lastabtragungen auf das Restböschungssystem sind bei der bergbaulichen Sanierung nicht berücksichtigt worden. Demzufolge sind für Bebauungen zusätzlich zur Beurteilung des Baugrundes, die Standsicherheit des Böschungssystems unter Berücksichtigung der konkret vorgesehenen Lastentragungen durch einen Standsicherheitsnachweis gemäß Sächsischer Bergverordnung vom 18. Juli 2008 zu untersuchen und durch einen von Bauherren zu beauftragten Sachverständigen für Geotechnik zu bestätigen. Die Bebauungen müssen so ausgerichtet sein, dass keine unzulässige Beeinträchtigung der Standsicherheit des Böschungssystems erfolgt. Dieser Standsicherheitsnachweis ist der LMBV im Rahmen ihrer bergrechtlichen Verantwortung für den ehemaligen Tagebau Witznitz zu übergeben. Als Grundlage für die zu erstellende bodenmechanische Beurteilung können oben genannte Standsicherheitsnachweise durch die LMBV zur Verfügung gestellt werden, nach dem