

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 69 „RADEBERGER STRASSE, ORTSTEIL GROSSERKMANNSDORF“

ENTWURF

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 24. Februar 2016 (SächsGVBl. S. 78)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche Nr.	Emissionskontingent (flächenbezogener Schallleistungspegel) LEK in dB(A)	
	tags	nachts
BF 1	55	48
BF 2	56	50
BF 3	55	48
BF 4	56	52

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren liegende Immissionsorte darf das Emissionskontingent L_{EK} der Baufäche durch $L_{EK} + L_{EK, \text{zus}}$ ersetzt werden:

Referenzpunkt (GK5, DHDN)			X 33424395	Y 5660517
Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent in dB	
	(Angabe Sektorengrenzen in Grad)		$L_{EK, \text{zus, Tag}}$	$L_{EK, \text{zus, Nacht}}$
A	344	85	20	10
B	85	200	10	0
C	200	290	0	0
D	290	344	10	0

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird 252,25 m (DHHN 92) festgesetzt.

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

1.4 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Radeberger Straße. Die Lage des Ein- und Ausfahrtsbereiches zu dieser Straße ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 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 bachbegleitend 4 Bäume und 8 Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, 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). Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

1.6 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene, unterirdisch verrohrte, wasserführende Graben ist bei einer Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen umzuverlegen und als naturnaher Bachlauf herzustellen. Abweichungen von dem per Planeintrag festgesetzten geplanten Gewässerlauf sind um bis zu 5 m zulässig. Der Graben ist so zu verlegen, dass seine Funktion erhalten bleibt.

1.7 Unzulässigkeit von Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

1.7.1 Die mit "N" gekennzeichnete Fläche darf erst überbaut werden, wenn die vorhandene Trinkwasserleitung umverlegt wurde.

1.7.2 Der geplante Gewässerlauf innerhalb der mit "W" gekennzeichneten Fläche darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung hierhin verlegt werden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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 **Dachform**
Zulässig sind für Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 80 m² ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer. Dacheinschnitte, versetzte Dächer sowie Pultdächer sind an Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 80 m² unzulässig.

2.1.2 **Fassaden**
~~Reinweiße Fassaden sowie~~ Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

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

3 Hinweise

3.1 Pflanzenauswahlliste für bachbegleitende Gehölzpflanzung

Pflanzenliste 1 - Heimische und standortgerechte Baumarten

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix alba	Silber-Weide

Pflanzenliste 2 - Heimische und standortgerechte Straucharten

Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix viminalis	Korb-Weide

3.2 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung der Bäume, Abriss/Umbau 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 Nester bzw. Fledermausquartiere im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

3.3 Gewässerschutz

Die Umverlegung des unterirdisch verrohrten, wasserführenden Grabens bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist eine Breite von je 5 m beidseits der Böschungsoberkante des Gewässers von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) frei zu halten.

3.4 Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussspitzen in den Oberflächengewässern ist die Überschreitung der genehmigten Einleitmengen von Niederschlagswasser in die Vorfluter nicht zulässig und durch Zwischenspeicherung (z.B. Zisternen), Abflussdrosselung und falls möglich durch Flächenversickerung zu verhindern.

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Für die Versickerung von auf gewerblich genutzten Flächen anfallendem Niederschlagswasser besteht die Erlaubnispflicht gemäß § 8 WHG.

3.5 Minimierung des Oberflächenabflusses

Oberflächenbefestigungen von Kfz-Stellplätzen und Nebenflächen sind, so weit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.6 Straßenrecht Staatsstraße S 181

Folgende Vorgaben sind für die Erschließung des Gebietes an die S 181 zu beachten:

- Der Abstand des äußersten Bauteils der geplanten Bebauung zum befestigten Fahrbahnrand der S 181 muss mindestens 7,50 m betragen.
- Das Einvernehmen mit zuständiger Straßenverkehrsbehörde ist herzustellen.
- Dem LASuV/NL Bautzen sind spätestens 12 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zur Herstellung der Anbindung der Notfallausfahrt an die S 181 Ausführungsunterlagen zur Freigabe einzureichen.
- Die Erlaubnis zur Erneuerung der Anbindung an die S 181 ist jederzeit widerruflich (§ 18 Abs. 2 Satz 1 SächsStrG).
- Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SächsStrG ist eine Änderung der Zufahrt eine Sondernutzung und damit erlaubnispflichtig ist. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt einem erheblich größeren oder einem andersartigen Verkehr als bisher dienen soll.
- Für die Zufahrt ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen (Bemessung gem. Pkt. 3.2 RAL Tabelle 7). Dieses ist wie folgt zu bemessen und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 100 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten:
 - Tiefe 3,00 m
 - Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt je 70,00 m

Das freizuhaltende Sichtdreieck ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entwässerung des Plangebietes darf nicht in Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
- Werbeanlagen: Gem. § 24 Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) sind Werbeanlagen in der Anbauverbotszone (0 - 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der S 181) verboten. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (20 - 40 m, gemessen von der Fahrbahnkante der S 181) fallen in den Geltungsbereich des § 24 Abs. 2 SächsStrG. Für die Errichtung von Werbeanlagen in der Anbauverbots- bzw. be-

schränkungszone ist gem. § 24 Abs. 9 SächsStrG die Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde bzw. der Straßenbaubehörde erforderlich.

3.7 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

Bei den vorhandenen Trinkwasserleitungen sind folgende Schutzstreifen zu beachten:

- Trinkwasserhausanschluss 40 PE: 2m breiter Schutzstreifen

- Versorgungsleitung 80 PE: 4m breiter Schutzstreifen

Dieser darf weder fest überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Zu Baumpflanzungen beträgt der seitliche Mindestabstand entsprechend DVGW-Merkblatt GW 125 2,50 m.

Bei Überbauung des Bereiches der Trinkwasserleitung (inkl. Schutzstreifen) ist diese in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen umzuverlegen.

3.8 Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg besitzt auch Gültigkeit für den B-Plan Nr. 69. Danach sind Stellplatzflächen durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen zu gliedern.

3.9 Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg besitzt auch Gültigkeit für den B-Plan Nr. 69.

3.10 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.

3.11 Meldepflicht von Bodenfunden

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

3.12 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

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

3.13 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

3.14 Vorsorgender Radonschutz

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.
- bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.