

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 73 WOHNBAUFLÄCHE ZWISCHEN PULSNITZER STRASSE UND AN DEN LEITHEN

ENTWURF, Fassung 26.02.2018

TEIL C-1: BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3	Städtebauliche Konzeption	4
4	Erschließung	5
4.1	Verkehrerschließung	5
4.2	Ver- und Entsorgung	5
5	Begründung der planerischen Festsetzungen	6
5.1	Geltungsbereich	6
5.2	Art der baulichen Nutzung	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	6
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
5.6	Verkehrsflächen	7
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	7
5.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
6	Hinweise	8
7	Flächenbilanz	8
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8

Anlagen

- (1) Schallimmissionsprognose Verkehrslärm, cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, 18.04.2017, Bericht Nr. 16-3403/01
- (2) Schalltechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm der Radeberger Bierbrauerei, cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, 31.01.2017
- (3) Artenschutzfachbeitrag, Planungsbüro Schubert, 26.02.2018
- (4) FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Planungsbüro Schubert, 26.02.2018

1 Anlass und Ziele der Planung

Nach abgeschlossenem Rückbau der ehemaligen Gewerbestandorte Polypack und Reißfaserwerk soll die innerörtliche Brachfläche an der Pulsnitzer Straße einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung zugeführt werden.

Dem Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Radeberg" entsprechend, beabsichtigen die Flächeneigentümer die Etablierung eines hochwertigen Wohnstandortes mit Geschosswohnungsbau.

Aufgrund seiner Funktion als Mittelzentrum sowie der zahlreichen Gewerbeneuansiedlungen werden in Radeberg kontinuierlich Wohnungen nachgefragt. Der Mietwohnungsbestand in Radeberg ist jedoch derzeit nahezu vollständig ausgelastet. Somit besteht ein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im Stadtgebiet von Radeberg.

Mit dem Standort B-Plan Nr. 73 steht ein innerstädtisches Baugebiet zur Verfügung mit guten Anbindungen an Innenstadt, Schule, Kindertagesstätten, Bahnhof, Einkaufsstätten und andere Infrastruktureinrichtungen. Gleichzeitig entspricht der Standort den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung der Innenentwicklung und erfüllt damit den Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Innen- vor Außenbereichsentwicklung).

Die Stadt Radeberg unterstützt daher das Vorhaben zur Entwicklung eines hochwertigen Baugebietes mit Geschosswohnungsbau und Gewerbeeinheiten am Standort Pulsnitzer Straße / An den Leithen. Dem Bedarf nach Wohnungen in Radeberg in städtebaulich integrierter Lage soll dadurch begegnet werden.

Der Stadtrat von Radeberg hat daher in seiner Sitzung am 30. August 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73 „Wohnbaufläche zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen“ gefasst.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Areal am Mühlgraben war bereits vor 1945 gewerblich genutzt und mit Gewerbebebauung bestanden. Zuletzt waren die Firma Polypack und das Reißfaserwerk am Standort angesiedelt.



Abb. 1: Plangebiet mit ehemaliger Gewerbebebauung (Luftbild 2006 - 2008)

2009 wurde der Gewerbestandort zurückgebaut. Seitdem ist das Plangebiet frei von Bebauung und unterliegt keiner Nutzung. Es wird geprägt von Wiesenflächen mit teilweise Gehölzaufwuchs.

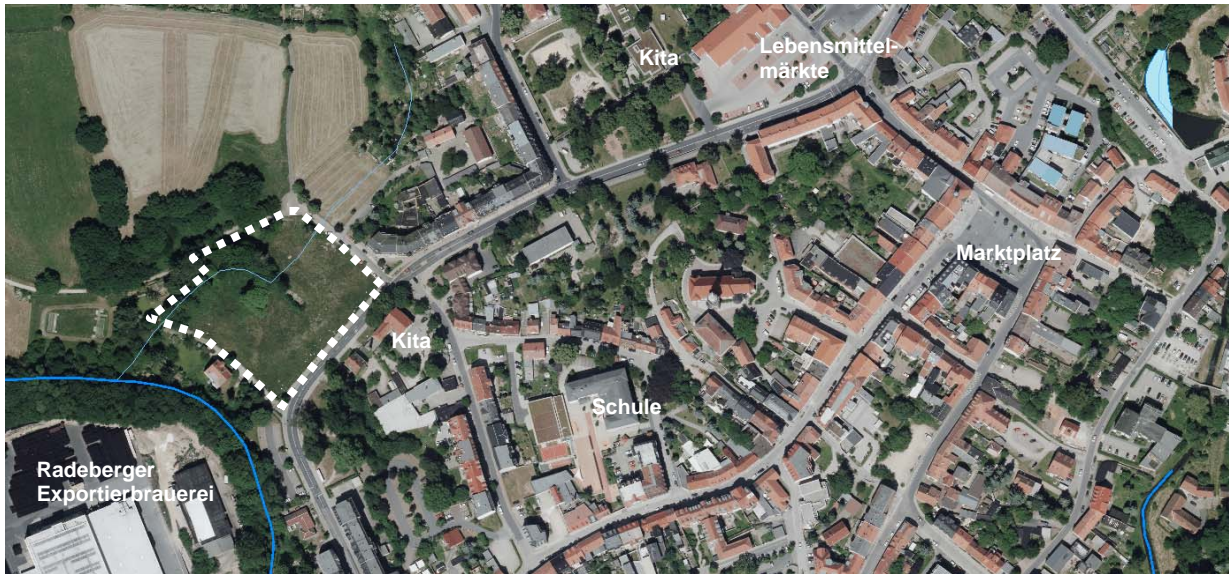


Abb. 2: Auszug Luftbild mit Lage Plangebiet

Der Standort befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Radeberg, ca. 400 m westlich des Marktplatzes.

Das Plangebiet wird umgeben:

- im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem Fuß- und Wanderweg "An den Leithen" sowie Gehölzbestand,
- im Osten von der Pulsnitzer Straße, Wohnbebauung und einer Kita,
- im Süden von einer öffentlichen Grünfläche und einem öffentlichen Parkplatz sowie
- im Südwesten von einem Wohngebäude, der Großen Röder und der Radeberger Exportierbrauerei sowie
- im Nordwesten von einem Wochenendhaus.

Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage sind vom Standort aus die Innenstadt sowie zwei Lebensmittelmärkte fußläufig bequem erreichbar. Vor dem Hintergrund der verminderten Mobilität älterer Menschen sind fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten von großer Bedeutung.

Über die Haltestelle "August-Bebel-Straße" ist der Standort gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (Buslinien 302, 305, 308, 309, 310, 317).

Der Weg "An den Leithen" reicht von Westen ins Plangebiet hinein. Im vorderen Abschnitt an der Pulsnitzer Straße ist dieser als öffentliche Straße gewidmet und ausgebaut (mit straßenbegleitenden Stellplätzen).

Das Gelände weist ein Gefälle von Osten (ca. 230 m DHHN 92) nach Westen zur Großen Röder (ca. 225 m DHHN 92) auf.

Durch das nördliche Plangebiet verläuft ein Fließgewässer 2. Ordnung, das in die Große Röder mündet. Im nordöstlichen Teilabschnitt ist es verrohrt. Im Nordwesten trägt es die Bezeichnung "Mühlgraben".

Im Westen reicht das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Röder ins Plangebiet hinein.

Nördlich und westlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet "Rödertal oberhalb Medingen".

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen ist das Plangebiet im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) als Altstandort "Ehem. Polypack sowie Reisfaserwerk" (AKZ 92200214) registriert. Im Zusammenhang mit dem Abriss der Gebäudesubstanz gab es bis zum Jahr 2010 umfangreiche Untersuchungen. Im Ergebnis wurden keine Belastungen festgestellt, die der damals vorgesehenen Nachnutzung als Grünfläche entgegenstehen. Voraussetzung für eine Umnutzung für Wohnen sind jedoch weitergehende Untersuchungen auf mögliche Bodenbelastungen/Altlasten, damit Konflikte sicher ausgeschlossen werden können. Dies betrifft sowohl mögliche nutzungsrelevante Schadstoffbelastungen im Boden als auch die Bewertung von Material, was beim Bau und der Erschließung ausgetauscht werden muss und dann als Abfall zu entsorgen ist.

2.2 Übergeordnete Planungen

Gemäß Ziel 2.2.1.7 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP) sind brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist. Diesem landesplanerischen Ziel entspricht die vorliegende Standortentwicklung auf ehemals gewerblich genutzten Flächen.

Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz-Niederschlesien“ konkretisiert. Die erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (RPL) ist am 04.02.2010 in Kraft getreten. Der Regionalplan weist entlang der Großen Röder ein Vorranggebiet Überschwemmungsbereich aus, das mit einem kleinen Teil ins westliche Plangebiet hineinreicht. Es gilt das Ziel 4.5.2 (RPL), wonach die als Vorranggebiet Überschwemmungsbereich in ihrer Funktion als Retentions- und Abflussraum zu sichern und von funktionswidrigen Nutzungen frei zu halten sind. Die Inanspruchnahme im Rahmen einer weiteren Siedlungsentwicklung ist i. d. R. ausgeschlossen.¹

Im Vorentwurf der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (2015) ist im westlichen Bereich des Plangebietes ein Vorbehaltsgebiet vorbeugender Hochwasserschutz ("Hochwasservorsorge") festgelegt. Gemäß Grundsatz 5.4.2.3 des Vorentwurfes sollen diese festgelegten Risikobereiche in potenziellen Überflutungsflächen bei Extremhochwasser von (weiterer) Bebauung und anderen Nutzungen mit hohem Schadenspotenzial frei gehalten werden.²

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – Entwicklung des B-Plans aus dem Flächennutzungsplan – wird somit entsprochen.



Abb. 3: Auszug FNP Radeberg mit Lage des Plangebietes

3 Städtebauliche Konzeption

Entlang der Pulsnitzer Straße ist zur Schaffung einer städtebaulichen Kante in diesem Bereich die Einordnung einer straßenbegleitenden geschlossenen Bebauung vorgesehen (entsprechend der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 - 17). Im rückwärtigen Bereich öffnet sich die Bebauung zum Übergang in die freie Landschaft.



Abb. 4: Bebauungsvorschlag (Verfasser: TBP-Generalplaner)

¹ Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 30.09.2016

² Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 30.09.2016

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten über die Straße "An den Leithen". Diese bindet das Plangebiet an die Pulsnitzer Straße (S 95) und damit an das übergeordnete Straßennetz an. *Die Zufahrt zum Plangebiet direkt über die Pulsnitzer Straße (S 95) wird aus verkehrstechnischen Gründen ausgeschlossen.*

Die privaten Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden nach § 49 SächsBO und gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg auf dem Baugrundstück eingeordnet. *Die Unterbringung der Stellplätze ist in einer Tiefgarage vorgesehen.*

4.2 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Elektroleitungsbestand ist in den Randbereichen des Plangebietes in Pulsnitzer Straße und An den Leithen vorhanden. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist somit möglich.

Gas

In der Pulsnitzer Straße sind Niederdruckgasversorgungsanlagen vorhanden. Die in Straße und Weg "An den Leithen" vorhandene Hochdruckgasleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m.

Telekommunikation

In den Randbereichen des Plangebietes sind entlang von Pulsnitzer Straße und An den Leithen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorhanden.

Trinkwasser

Die äußere Trinkwassererschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Versorgungsleitungen in der Pulsnitzer Straße gegeben. Der Innenbereich des Plangebietes ist noch nicht erschlossen. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH ist der Wasserbedarf für die geplante bauliche Nutzung gesichert.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann über einen Hydranten in der Pulsnitzer Straße sichergestellt werden.

Schmutz- & Niederschlagswasser

Zuständiger Leitungsträger ist die Stadt Radeberg. In der Pulsnitzer Straße, An den Leithen sowie im westlichen Plangebiet befinden sich Mischwasserkanäle. Diese führen zu der Mischwasserbehandlungsanlage "Regenüberlaufbecken An den Leithen" westlich des Plangebietes.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden in die Mischwasserleitungen in der Pulsnitzer Straße sowie im westlichen Plangebiet eingeleitet.

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung liegen im Plangebiet aus hydrogeologischer Sicht ungünstige Versickerungsbedingungen vor. Die Entsorgung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im Plangebiet ist daher folgendermaßen vorgesehen:

- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen von Pulsnitzer Straße und An den Leithen anfallende Niederschlagswasser wird wie im Bestand dem dort vorhandenen Mischwasserkanälen zugeführt.
- Das innerhalb der Baugebietsflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuhalten und zu versickern. Ist Versickerung nachweislich nicht möglich (Nachweis über standortkonkretes Versickerungsgutachten), so ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten und zu verwerten (z.B. Brauchwassernutzung) oder gedrosselt und zeitverzögert in das vorhandene Fließgewässer in das im Plangebiet vorhandene Fließgewässer 2. Ordnung abzuleiten. Das Speichervolumen ist entsprechend ATV A 117 / A 118 nachzuweisen. Die Einleitung ins Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

5 Begründung der planerischen Festsetzungen

5.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 438 und 438I sowie T.v. den Flurstücken 427/1, 427/2, 432/4, 443/1, 443/2 und 1554 der Gemarkung Radeberg. Die Grenze des ca. 1,2 ha großen räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung Teil A zeichnerisch festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden, da diese Konflikte in Bezug auf die Wohnnutzung erzeugen könnten (Störungen durch Liefer- und Kundenverkehr, Betriebszeiten, etc.).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Mit der Ausnutzung des zulässigen Höchstmaßes bei der innerörtlichen Verdichtung von Bauflächen wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen vermieden.

Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der benachbarten Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 - 17. Dadurch soll eine angepasste Maßstäblichkeit und die Einfügung des Baukörpers in die umgebende Bebauung sichergestellt werden. Die mit 245,0 m (DHHN 92) festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe entspricht einem Wert von 16,0 m über Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss.

Im Baugebiet MU1 wird zur Erreichung der gewünschten hohen städtebaulichen Dichte entlang der Pulsnitzer Straße ein Mindestmaß von 3 Vollgeschossen festgesetzt. In den rückwärtigen Baugebieten MU2 und MU3 sind auch niedrigere Geschosszahlen zulässig.

Gemäß den gestalterischen Festsetzungen ist das letzte Geschoss bei geneigten Dächern als Dachgeschoss auszubilden oder bei Flachdächern als Staffelgeschoss. Dadurch soll optisch vermittelt werden zur benachbarten Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 - 17.

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Im Baugebiet MU1 wird in Fortsetzung der Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 - 17 die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den rückwärtigen Baugebieten MU2 und MU3 ist sowohl die geschlossene als auch die offene Bauweise zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Einordnung der Baukörper werden durch Baugrenzen bestimmt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen, werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Der Schutzstreifen der vorhandenen Hauptabwasserleitung (insg. 10 m Breite) und der Gewässerrandstreifen des vorhandenen tlw. unterirdisch verrohrten Fließgewässers (jeweils 5 m beidseits des Gewässers) sind von Bebauung frei zu halten und werden daher vom Baufenster ausgenommen.

Stellung baulicher Anlagen

Im Baugebiet MU1 entlang der Pulsnitzer Straße wird die Hauptfirsrichtung / Gebäudestellung straßenparallel festgesetzt, um eine straßenbegleitende Auflucht gemäß der benachbarten Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 - 17 zu erzeugen.

In den rückwärtigen Baugebieten MU2 und MU3 werden keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung des Flurstücks 438/1 (Wohnhaus Pulsnitzer Straße 21) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Flurstücks 438 eingeräumt.

Außerdem werden innerhalb des Plangebietes Leitungsrechte festgesetzt für:

- den Mischwasserkanal inkl. Schutzstreifen im westlichen Plangebiet sowie
- den Schutzstreifen der nördlich des Plangebietes verlaufenden Gashochdruckleitung.

Diese sind dinglich zu sichern durch die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Nordosten über die in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogene vorhandene Stichstraße „An den Leithen“. Diese wird gemäß RAS 06 mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug abgeschlossen.

Die in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogene vorhandene Pulsnitzer Straße (S 95) wird gemäß Bestand festgesetzt. Die Zufahrt zum Baugebiet ist im Bereich der Pulsnitzer Straße unzulässig. *Lediglich die Bestandszufahrt von der S 95 zum Wohnhaus Pulsnitzer Straße 21 (Flst. 438/1) wird erhalten. Diese dient gleichzeitig als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienste zum Baugebiet MU2.*

Entlang der Straße "An den Leithen" werden straßenbegleitend öffentliche Stellplätze sowie ein Fußweg festgesetzt.

An der Pulsnitzer Straße werden straßenbegleitend ein Rad- und ein Fußweg festgesetzt.

Zusätzlich wird im südwestlichen Plangebiet eine öffentliche Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der August-Bebel-Straße und dem Radweg an den Leithen gesichert.

Der ins nördliche Plangebiet hineinragende Radweg "An den Leithen" wird gemäß der aktuellen Trassenplanung festgesetzt.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Übergang zum angrenzenden offenen Landschaftsraum wird das rückwärtige Plangebiet als private Grünfläche festgesetzt. Die Abgrenzung zum Baugebiet erfolgte dabei weitestgehend anhand des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens der vorhandenen Fließgewässer sowie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Großen Röder.

Zur Eingrünung der geplanten Baukörper zum umgebenden offenen Landschaftsraum wird entlang des Weges „An den Leithen“ die Anpflanzung einer wegebegleitenden Baumreihe festgesetzt (in Ergänzung zu dem dort vorhandenen Baumbestand).

Zur Erreichung der gewünschten Durchgrünung des Baugebietes wird auf dem Baugrundstück die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt nur textlich, um die konkrete Baumstandortwahl bei der Freianlagenplanung flexibel handhaben zu können.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern zielt insbesondere auf eine Verbesserung des Kleinklimas. Durch die verringerte Reflexion können Temperatursteigerungen reduziert werden und es kommt zu einer Bindung von Staub und Luftschadstoffen. Darüber hinaus wirken die begrünten Flächen als Wasserspeicher. Zur Sicherung einer intensiven Begrünung wird die Mindestdicke der Substratschicht festgesetzt.

5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die geplante Wohnbebauung wurde durch das Ingenieurbüro cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst ein schalltechnisches Gutachten erstellt³, in dem geprüft wurde, ob im Plangebiet die schall-

³ cdf Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Bericht Nr. 16-3403/01, 18.04.2017: Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Bebauungsplan Nr.73 "Wohnbaufläche zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen" der Stadt Radeberg

technischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die einwirkenden Straßenverkehrsgläusche eingehalten werden.

Die Berechnungen haben ergeben, dass durch den Verkehrslärm der angrenzenden Pulsnitzer Straße die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Verkehr) für Wohnbebauung überschritten werden. Daher sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich:

- Für die Gebäudefassaden der zukünftigen Bebauung wurden im schalltechnischen Gutachten die maximalen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 berechnet und im B-Plan an den einzelnen Gebäudefassaden gekennzeichnet. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist das bewertete Bauschalldämmmaß entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden.
- Für Schlafräume mit einem Beurteilungspegel nachts größer 45 dB(A) ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (schallgedämmte Belüftungseinrichtungen) vorzusehen. *Die Abgrenzung der Plangebietsbereiche mit einem Beurteilungspegel nachts >45 dB(A) erfolgte in der Planzeichnung gemäß der Anlage 4 der Schallimmissionsprognose 16-3403/01 des Ingenieurbüros cdf vom 18.04.2017.*

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet sollen auch moderne architektonische Gebäudegestaltungen zugelassen werden inklusive moderner Dachformen (bis hin zum Flachdach).

Die Festsetzung des letzten Geschosses als Dachgeschoss (bei geneigten Dächern) oder Staffelgeschoss (bei Flachdächern) gewährleistet, dass die geplanten Gebäude die benachbarte Bestandsbebauung Pulsnitzer Straße 3 - 17 optisch nicht überragen bzw. in seiner Maßstäblichkeit beeinträchtigen.

Um eine kleinteiligere Wirkung / Strukturierung des Baukörpers entlang der Pulsnitzer Straße zu erreichen, werden Festsetzungen zur vertikalen Gliederung der Gebäudefassade getroffen.

6 Hinweise

Die für die Bauausführung relevanten Hinweise - insbesondere auf andere Rechtsnormen wie das Artenschutzrecht - wurden in den Bebauungsplan zur Bauherreninformation übernommen.

7 Flächenbilanz

<u>Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:</u>	11.970 m ²
davon:	
Urbanes Gebiet (MU)	6.620 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.130 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.065 m ²
<i>Parkplatz</i>	<i>70 m²</i>
<i>Fuß- und Radweg</i>	<i>995 m²</i>
Grünfläche (inkl. Gewässer)	3.155 m ²

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt (siehe Teil II der Begründung). Es wurde festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben bei Durchführung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach § 3c des UVPG zurückbleiben.