

## **STADT RADEBERG**

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

## **ENTWURF, Fassung 26.02.2018**

---

### **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

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 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§9 BauGB i. V. mit BauNVO)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

**MU - Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

**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 Straße "An den Leithen".

### **1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Niederschlagswasserrückhaltung**

Das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugrundstückes vollständig zurückzuhalten und zu versickern (Mulden, Rigolen, etc.).

Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass das Baugrundstück vollständig für Versickerung ungeeignet ist, so ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten oder gedrosselt und zeitverzögert in das vorhandene Fließgewässer einzuleiten.

### **1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist zu belasten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 438/1 der Gemarkung Radeberg sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste. Die Fläche muss durch Feuerwehr und Rettungsdienst befahren werden können. Eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,00 m ist zu gewährleisten.

Die Flächen der Leitungsrechte sind jeweils mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten:

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schlafräume sind mit einem Bauschalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind:

- die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schlafräume entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden sowie
- an den nach Osten und Süden ausgerichteten Fassaden die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen Lüftungseinrichtung (mit dem erforderlichen Bauschall-dämmmaß) auszustatten.

## **1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **1.8.1 Baumpflanzungen „An den Leithen“**

Gemäß Planeintrag sind entlang des Weges „An den Leithen“ Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m zulässig. Der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 1 m. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen).

### **1.8.2 Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Urbanen Gebiet (MU)**

Innerhalb der Baugebiete MU1, MU2 und MU3 sind insgesamt entweder 10 mittel- bis großkronige Laubbäume oder 20 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen). Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

### **1.8.3 Dachbegrünung**

Flachdächer an Hauptgebäuden sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

## **1.9 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 2 SächsBO)

#### **2.1.1 Dachgestaltung**

Geneigte Dächer an Hauptgebäuden sind ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Das letzte Geschoss ist auszubilden als:

- Staffelgeschoss, dessen Außenwände an den Längsfassaden um jeweils mindestens 2,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder
- Dachgeschoss.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser und Personenaufzüge.

#### **2.1.2 Fassaden**

Grelle leuchtende Farben sind nicht zulässig.

Im Baugebiet MU1 sind die zur Pulsnitzer Straße ausgerichteten Gebäudefassaden mindestens alle 24 m deutlich vertikal zu gliedern (z.B. durch Farbgestaltung, Versprünge, untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente, etc.).

## **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 89 Abs. 2 SächsBO)

### **2.2.1 Freiflächen**

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

### **2.2.2 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

## **2.3 Gestaltung der Stellplätze** (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit städtebauliche bzw. bautechnische Gründe oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch einen 1,50 m breiten Pflanzstreifen mit Bäumen, Hecken oder Sträuchern seitlich dauerhaft einzugrünen. In begründeten Fällen kann die Stadt Radeberg hiervon Ausnahmen gewähren. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Pflanzbeet von mindestens 5 m<sup>2</sup> und einer Schutzeinrichtung (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Hochbord) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Stellplatzflächen größer als 800 m<sup>2</sup> sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

## **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### **Überschwemmungsgebiet**

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Großen Röder (HQ 100). In diesem Bereich gelten die Verbote gemäß § 78 WHG.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Pflanzenauswahlliste**

#### **Pflanzenliste 1 - Groß- und mittelgroßkronige Baumarten:**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus simonii	Birkenpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Obstgehölze Hochstamm	

#### **Pflanzenliste 2 - Kleinkronige Baumarten:**

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
--------------------------	-----------

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Prunus serrulata	Zierkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten	

## 4.2 Artenschutzrechtliche Regelungen

### 4.2.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung von Bäumen) 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 Quartiere der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

### 4.2.2 Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artenschutzexperten durchzuführen. Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Bruthöhlen/Nestern oder Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen, Art und Anzahl der bereitzustellenden Ersatzquartiere) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 4.2.3 Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und baumhöhlenbrütende Vögel

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen an geeigneten Altbäumen im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen.

Die Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch einen Fachexperten anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen zu erfolgen, bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01. März). Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

### 4.2.4 Absperrung der Amphibienhabitate während der Bauzeit

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Amphibienschutzzäune aufzustellen, um das Einwandern von Amphibien in das Baugebiet zu verhindern. Das Aufstellen der Amphibienschutzanlage ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Wenn durch Arterfassungen über einen angemessenen Zeitraum nachgewiesen werden kann, dass keine Amphibien vorkommen, kann auf die Zäunung verzichtet werden.

## 4.3 Gewässerschutz

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

Dies gilt auch für den im Plangebiet vorhandenen unterirdisch verrohrten, wasserführenden Graben. Eine Umverlegung des Grabens bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

## 4.4 Niederschlagswasser

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (Antragstellung an untere Wasserbehörde).

Zur Vermeidung von Abflussspitzen in den Oberflächengewässern ist die Überschreitung der bisherigen 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 SachsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

#### **4.5 Minimierung des Oberflächenabflusses**

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

#### **4.6 Versorgungsanlagen**

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.

##### Gasanlagen

Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

##### Stromanlagen

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Folgende seitlichen Mindestabstände sind einzuhalten:

zu Kabeltrassen von Bauwerken: 0,5 m zu Achse äußeres Kabel,

zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube: 1,0 m zur Achse äußeres Kabel

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH erforderlich.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen zu verzichten.

##### Abwasseranlagen

Der vorhandene Mischwasserkanal (Hauptsammler) liegt in einem Schutzstreifen von 10 m. Die Bebauung des Schutzstreifens ist unzulässig.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Mischwasserbehandlungsanlage "Regenüberlaufbecken An den Leithen" können Geruchsemissionen auftreten.

#### **4.7 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

#### **4.8 Meldepflicht von Bodenfunden**

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

#### **4.9 Besonderer 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.

#### **4.10 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht**

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

#### **4.11 Bodenschutz / Altlasten / Abfälle**

Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort "Ehem. Polypack sowie Reifsfaserwerk" (AKZ 92200214) registriert. Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen im Zuge des Gebäudeabrisses wurden keine Belastungen festgestellt, die einer Grünflächen-

nutzung entgegenstehen. Voraussetzung für eine Wohnnutzung sind jedoch weitergehende Untersuchungen auf mögliche Bodenbelastungen/Altlasten.

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.

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.

Abfälle sind entsprechend § 5 KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG in einer dafür zugelassenen Anlage gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung des § 41 ff KrW-/AbfG und § 3 ff NachwV zu führen.

#### **4.12 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.

#### **4.13 Geothermie**

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.