

Bebauungsplan "Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf" Freital

Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textliche Festsetzungen

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)
1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet - "Stadtzentrum" (§11 BauNVO)
In Endgeschoss des Sondergebietes sind Schank- und Speisewirtschaften sowie großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7 Grünordnerische Festsetzungen
7.1 Grünflächen, Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7.2 Anpflanzung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auswahlliste 1 - Straßenanpflanzungen
Auswahlliste 2 - Baumpflanzungen Straßenzufahrten

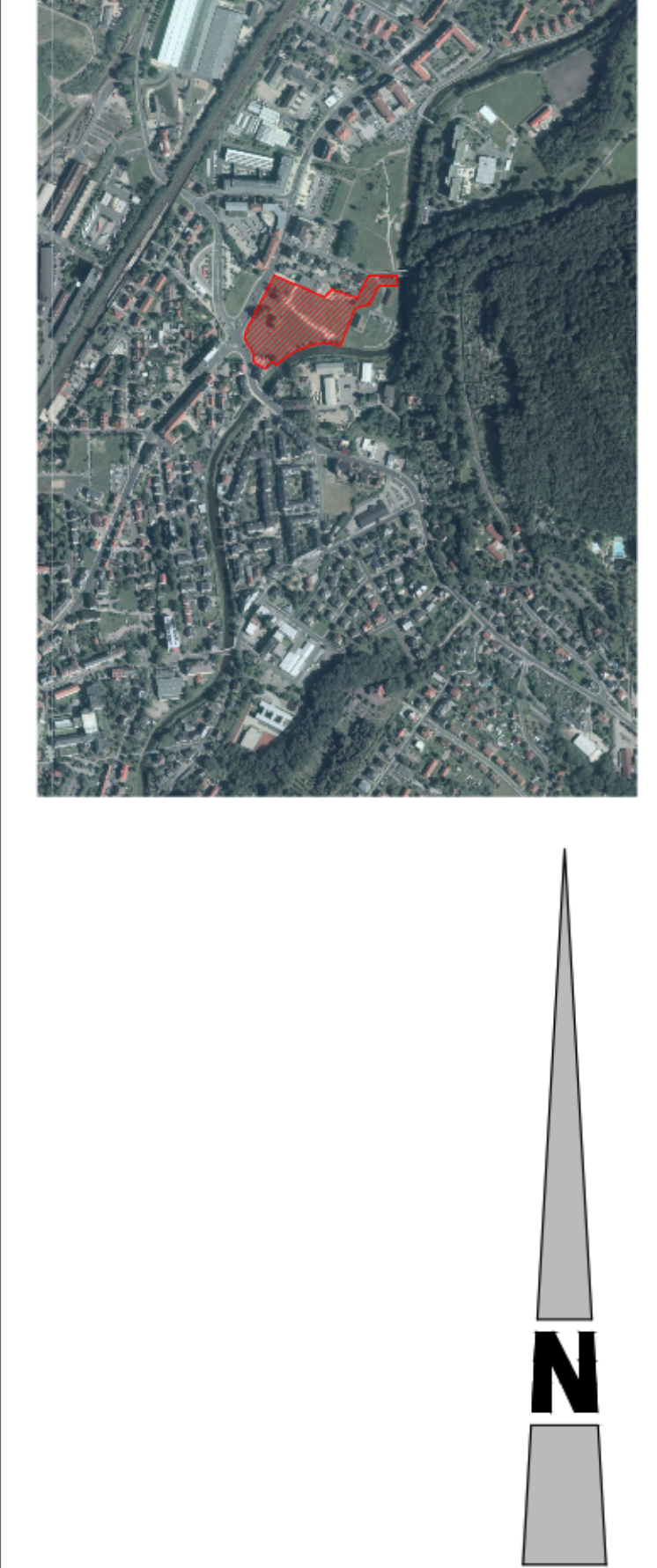
10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Schallschutz
Bodenschutz, Altlasten
11 Sonstige Festsetzungen
108.8.1 Geländehöhe festgelegt
110.5.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
SI Zweckbestimmung Stellplätze
TOa Zweckbestimmung Tiefgaragen
L1 Mischwasserkanal DN500/750 (TWF Technische Werke Freital GmbH)
L2 Mittelspannungs-Kabelleise, Niederspannungskabelungen, Fernmeldekabelungen (ENSO Netz GmbH & Freitaler Stadwerke GmbH); Trinkwasserleitung; Abwasserleitung (TWF Technische Werke Freital GmbH)
L3 Mittelspannungskabel; Fernmeldekabel (Freitaler Stadwerke GmbH)
L4 Regenwasserkanal (DN1000) (Technische Werke Freital GmbH)
L5 Niederspannungskabel; Niederspannungskabel (Freitaler Stadwerke GmbH)
L6 Mittelspannungskabel (Freitaler Stadwerke GmbH)
L7 Niederspannungskabel; Hochdruck-Gasleitung (Freitaler Stadwerke GmbH); Fernmeldekabel (PVRU GmbH)
L8 Niederspannungskabel; Fernmeldekabel (Freitaler Stadwerke GmbH)
L9 Mittelspannungskabel; Niederspannungskabel; öffentliche Beleuchtung; Fernmeldekabel (Freitaler Stadwerke GmbH)
9 Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet HD 100
Das bauliche Vorhaben im Überschwemmungsgebiet ist durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
BaunVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378)
BodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3493) geändert worden ist
BodSchV: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1998 (BGBl. I S. 1054), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2019 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
BImSchV: Verordnung über die National- und Landesimmissionsgrenzen, Bundesimmissionsgrenzen und die Ermittlung der Immissionslage (Immissionsgrenzwerte) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
PlanZV: Verordnung über die Ausweisung der Baulinien und die Darstellung des Planraums (Planraumbestimmung) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I S. 191), das zuletzt geändert durch Art. 1.0 des Gesetzes vom 11. März 2017 (BGBl. I S. 370)
SächsMStG: Sächsisches Müllabfuhr- und Abfallwirtschaftsgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist
SächsO: Sächsische Ordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 188), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2019 (SächsGVBl. S. 106) geändert worden ist
StBauV: Verordnung zum Schutz vor schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung) vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2034, 2038), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 28. November 2020 (BGBl. I S. 2502) geändert worden ist
TA-Lärm: Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (BGBl. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017 (BzAT 01.06.2017 B5)
UVgV: Gesetz über die Umwelteinwirkungsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3091) geändert worden ist
WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2385), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1409) geändert worden ist
VERFAHRENSVERMERKE
1 AUFLÖSUNGSVERMERK
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am 07.11.2019 mit der Beschluss-Nr. 093/2019 in der Aufhebung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde ertübtlich am 22.11.2019 im Amtsblatt "Freitaler Anzeiger" Nr. 21/2019 bekannt gemacht.
2 VERMERK ÜBER DIE OFFENLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat am ... mit der Beschluss-Nr. ... den Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom ... mit seiner Begründung geteilt und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
3 AUFLÖSUNGSVERMERK ZUR OFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat während des Auslegungsverfahrens abgabene Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft und mit Beschluss-Nr. ... über sie beschlossen.
4 VERMERK ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS
Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital hat den Bebauungsplan i. d. F. vom ... mit Beschluss-Nr. ... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan geteilt.
5 AUFLÖSUNGSVERMERK
Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie der Planzeichenerklärung und Textteil (Teil B) wird hiermit ausgesetzt.
6 BEKANNTMACHUNGSVERMERK
Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ... im Freitaler Amtsblatt "Freitaler Anzeiger" veröffentlicht und bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB und § 215 Abs. 1, 2 und 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und Abs. 4 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 SächsDemO hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses als Satzung in Kraft.

UMGEBUNGSKARTE



LUFTBILD MIT PLANGEBIET



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m §89 SächsBO)

1 Dachgestaltung
FD/PD Flachdach/Pultdach gemäß Nutzungsschablone
Die zulässige Dachneigung von Pultdächern beträgt 10° bis 15°.
Dächer von Nebengebäuden sind als Pult- oder Flachdach zulässig.
Flachdächer mit Solaranlagen dürfen als Kies- oder blümendeckend ausgeführt werden, alle anderen Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Im MK ist mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen.
Pultdächer sind mit Deckung in hellen Farben auszuführen. Großflächige Solaranlagen sind zulässig.
2 Fassadengestaltung
Sockelzonen
Zulässig ist die Gestaltung mit Verbändmauerwerk in beige bis orange-rot Tönen sowie die Gestaltung als Putzfassade in Erdtönen.
Erdschosse
Zulässig ist die Gestaltung mit Verbändmauerwerk (großflächig) in beige bis orange-rot Tönen, als Putzfassade in gedecktem Weiß oder Erdtönen sowie mit großflächigen Glasfassaden.
Eine Gestaltung der Glasfassaden (bedrucken oder hinterleben) ist zulässig.
Die Hinweise des Artenschutzes zur Gestaltung von Glasfassaden um die Kollision von Vögeln zu vermeiden, sind bei der Ausführung zu beachten.
3 Geschosshöhen
Das Erdgeschoss ist als überhöhtes Geschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 5,00 m Höhe zu gestalten. Die Geschosshöhe ist dabei definiert als senkrechter Abstand zwischen der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses und der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses.
4 Unbebaute Freiflächen
Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasser- und luftundurchlässig zu versiegeln.
Nicht überbaute und nicht überbaubare Flächen, die nicht als Zufahrt/Stellplatz genutzt werden, sind mit mindestens 0,35m unbelastetem Bodenmaterial aufzubauen, zu begrünen und gärtnerisch entsprechend ihres Charakters zu unterhalten.
5 Werbeanlagen
Wertung ist im SO an der nord-westlichen Fassade zur Dresdner Straße als horizontales Werbeband und hinter den Glasfassaden zulässig. Das Band darf maximal 1,50m hoch sein. Die Oberkante des Werbebandes ist gleich der Oberkante der Decke über dem Erdgeschoss.
An der nord-östlichen Fassade des SO zum Parkplatz sind plastische Werbetafeln zulässig.
Im MK ist Werbung ausschließlich an der nord-westlichen Fassade zum Parkplatz als horizontales Werbeband zulässig. Das Band darf maximal 1,50m hoch sein. Die Oberkante des Werbebandes ist gleich der Oberkante der Decke über dem Erdgeschoss.
Zulässig sind gestaltete Schaufenster.
An der Dresdner Straße ist innerhalb der Grünfläche ein Werbeflyer von maximal 7,00m Höhe außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
BESTANDSANGABEN
Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Bauweise Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Dachform Geschosshöhe
max. zulässige Traufhöhe in m über NNH
Höhe Oberkante Fertigfußboden EG als Mindest- und Höchstmaß in m über NNH
HINWEISE
1 Kartengrundlage
Der Bebauungsplan wurde im Maßstab 1:500 auf dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung des Freistaates Sachsen Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge erstellt.
2 Schutz der Vermessungs- und Grenzpunkte
Bei der Umsetzung und Planung sollen gefährdete Grenzmarken durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden (SächsVermG). Eine Gefährdung der im Planungsgebiet vorhandenen Lage- und Höhenfestpunkte ist dem Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt unverzüglich mitzuteilen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen, aktuelle Auskünfte zum geodätischen Festpunktnetz anzufordern.
3 Archäologie
Bodenkunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, Steinzeugen aller Art u.a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind zwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodenmaterial entdeckt werden ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu informieren. Die entdeckten Bodenmaterialien und die Entdeckungsbilder sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern die zuständige Fachbehörde nicht mit einer Verknüpfung der Funde einverstanden ist. (§20 SächsDStG)
4 Bodenschutz, Altlasten
Bereiche des Geltungsbereiches sind als Altlastenverdachtsfläche im Sächsischen Altlastenkataster (SALK) unter AKZ 90200368 (LMT, Lufttechnik und Metallbau GmbH) und AKZ 90200630 (Betonwerk Oevermann) registriert. Das Betonwerk wurde 2010/11 zurückgebaut und der Boden belassen. Das Turbwerk wurde 2012/13 zurückgebaut und nicht fachgerecht tiefenentleert. Bei baulichen Arbeiten bekannt werdende Altlasten bzw. selbst verursachte schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsBO unverzüglich dem Landratsamt, Kreisumweltamt, Untere Altlast- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die Arbeiten bis zur Feststellung der Kontamination und Festlegung der erforderlichen Maßnahmen einzustellen.
5 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
Bei Durchführung von Bohraufschlüssen sind die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht entsprechend der einschlägigen rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planung von baulichen Anlagen ist eine notwendige Baugrunderkundung durchzuführen.
6 Strahlenschutz
Auf dem Gebiet wurden bereits radiologische Begutachtungen durchgeführt. Auf deren Grundlage werden die sich ergebenden rechtlichen Anforderungen an den Strahlenschutz berücksichtigt. Der Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für die Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen muss eingehalten werden (§§ 121 - 132 StrSchG (2) §§ 13 - 156 StrSchV (1)). Der Zählwert von Radon muss durch eine fachgerechte Auswertung der erdberührenden Bauteile und der Maßnahmen zum Frischluftschutz nach dem allgemeinen anerkannten Regeln der Technik verhindert werden.
7 Hochwasserschutz
Der Hochwasserschutz muss bei der Bauausführung an die rechtlichen Anforderungen zum Bauen in Überschwemmungsgebieten bzw. überschwemmungsgefährdeten Gebieten angepasst werden. (hochwasserangepasste Bauweise)

Anlage 1 zur B 2021/026

Größe Kreisstadt Freital
Stadtverwaltung Freital
Stadtplanungamt
Dresdner Straße 56, 01705 Freital
Bebauungsplan
"Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf" Freital
(Planzzeichnung A) und Textliche Festsetzungen (B)
Maßstab: 1:500
Rechtsplan i.d.F vom 24.02.2021
Vorhabenträger/Auftraggeber:
HO Objekt Freital GR
Eichenforststraße 52
53721 Siegburg
Planverfasser:
WERKPlan GmbH
Dipl.-Ing. HARDY WOLFF
ARCHITEKT VDA
Burgwerthstraße 77a, 01705 Freital
Tel. 0351/656511, architekturplan@t-online.de