

BEBAUUNGSPLAN "STADTZENTRUM - WOHNAREAL AM SACHSENPLATZ"

TEIL A PLANZEICHNUNG

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§16-21 BauNVO)

GRZ 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)

GFZ 1,2 max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Nutzungsschablone (§§17, 20 BauNVO)

X - XII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. Nutzungsschablone (§20 BauNVO)

TH 190,00 max. zulässige Traufhöhe (TH) in m über NHN gem. Nutzungsschablone

FH 196,00 max. zulässige Firsthöhe (FH) in m über NHN gem. Nutzungsschablone

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. Nutzungsschablone (§22 Abs. 1 BauNVO)

g geschlossene Bauweise gem Nutzungsschablone (§22 Abs. 2 BauNVO)

Einzelhäuser (§22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4 Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche gemischte Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zufahrt

Fuß-/Radweg

Fußweg

Brückenkopf

Parkplatz

Einfahrtbereich

Straßenbegrenzungslinie

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenüberlaufbauwerk - i.V.m. Leitungsrecht 1 - LR 1)

6 Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

Mischwasser- & Regenwasserkanal DN500/750, DN700 Technische Werke Freital GmbH (i.V.m. Leitungsrecht 1 - LR 1)

7 Grünflächen, Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

private Grünflächen

private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung Baum

9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (E)

Freiwachsende Hecke aus Laubstrüchern

10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

11 Sonstige Festsetzungen

Geländehöhe Bestand - Bezugspunkt in m über NHN

Geländehöhe geplant in m über NHN (§9 Abs. 3 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Zweckbestimmung Tiefgarage

Zweckbestimmung Stellplätze (Bestand)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

hier Leitungsrecht 1 - LR1 zugunsten d. Technischen Werke Freital GmbH

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Kennzeichnung der Fassaden an denen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig sind

IV - Lampepegelbereich 3 - 61 bis 65 dB(A)

IV - Lampepegelbereich 4 - 65 bis 70 dB(A)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zweckbestimmung: Gewässerunterhaltung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

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

1 Dachgestaltung

FD Flachdach gemäß Nutzungsschablone

SD Satteldach gemäß Nutzungsschablone

MD Mansarddach gemäß Nutzungsschablone

III BESTANDSANGABEN/HINWEISE

297 Flurstücksnummer der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich

Deuben/ Niederhäslich

Vorhandene Bebauung

Ufermauer

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung, (Allgemeines Wohngebiet Nr. )

Maß der baulichen Nutzung max. GRZ

Bauweise geschlossen/offen

Dachform

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

max. Traufhöhe in m, u. NHN

max. Firsthöhe in m, u. NHN

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Das allgemeine Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) dient vorrangig der Wohnnutzung.

zulässige Nutzungen in den WA1 (1.1, 1.2, 1.3, 1.4):

Wohngebäude

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen

zulässige Nutzungen in den WA2 (2.1, 2.2, 2.3):

Wohngebäude

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

nicht störende Handwerksbetriebe

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für Verwaltungen

die ausnahmsweise Nutzung der ersten zwei oberirdischen Geschosse als Garage

Die sonstigen in §4 Abs. 2 Nr. 2 sowie in §4 Abs. 3, genannten Nutzungen werden ausgeschlossen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß §17 BauNVO im WA mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. In den WA 1.1 und 2.2 wird gemäß §17 Abs. 2 BauNVO eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

Die zulässige GRZ darf gemäß §19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen in Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Zufahrten zu den Stellplätzen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß wird durch Planeintrag festgesetzt, (§20 BauNVO).

Die maximale Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) wird als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt, (§18 BauNVO). Die Bezugsebene ist NHN, der Bezugspunkt des Geländes wird durch Planeintrag an der Einfahrt vom Sachsenplatz festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß §23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen und/oder Baulinien im Plan eingetragen.

Innerhalb der Baugrenzen wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone die offene oder geschlossene Bauweise in Einzelhäusern gemäß §22 BauNVO festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen, die nach SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind (Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze) oder Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, ist auch außerhalb der Baugrenzen ist zulässig, (§23 Abs. 5 BauNVO).

Eine ausnahmsweise Über- und Unterschreitung der Baulinien durch Gebäudeteile wie Rückspünge, Erker, Loggien, Terrassen oder Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m (vorhinter der Außenwand) und auf maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig, (§23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

4 Flächen für Nebenanlagen - Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen und großflächige Stellplatzanlagen sind nur in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Tiefgaragen sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - Gewässerschutzstreifen

An den Gewässern 1. und 2. Ordnung ist ein Schutzstreifen von 5,0 m Breite von Bebauung, Aufschüttung bzw. Abgrabung und/oder Anpflanzungen freizuhalten. Der Schutzstreifen dient der Gewässerunterhaltung.

Änderungen im Bereich der Schutzstreifen sind mit der Unteren Wasserbehörde (Gewässer 1. Ordnung) bzw. dem Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Freital (Gewässer 2. Ordnung) abzustimmen.

6 Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Differenzierung der Verkehrsflächen erfolgt durch Planeintrag.

Die Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung "Brückenkopf" dient als Vorbehaltfläche für die konstruktive Ausbildung eines Brückenaufbaus mit einer UK von mindestens Hochwasserfall HQ200 plus 0,5m Freibord. Die Ausführung und Platzierung im Gewässerandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen.

Die Einfahrtbereiche der Vorbehaltflächen für Tiefgaragen und Stellplätze werden durch Planeintrag festgesetzt.

7 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Technischen Werke Freital GmbH sind berechtigt ein Regenüberlaufbauwerk auf der im Plan ausgewiesenen Fläche zu errichten, betreiben und dauerhaft zu unterhalten.

Die Technischen Werke Freital GmbH sind berechtigt einen Mischwasser- & Regenwasserkanal DN500/750, DN700 auf der im Plan ausgewiesenen Fläche zu errichten, betreiben und dauerhaft zu unterhalten.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutz (i.V.m. TA Lärm)

a) Die Dimensionierung der Außenbauteile an den gekennzeichneten Fassaden ist entsprechend DIN 4109 vorzunehmen. Dabei ist für Wohn- und Schlafräume der maßgebliche Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum heranzuziehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel können im Einzelnen der Anlage 3 des Bebauungsplanes (Schallimmissionsprognose, Bericht ASD 42998-0121, Anlage A4.1) entnommen werden.

Für Schlafräume / Kinderzimmer an Fassaden mit Beurteilungspegel von nachts > 45 dB(A) ist schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

b) An der Südfassade des WA 2.1 (Bestandsgelände Sachsenplatz 3) dürfen nur dann Fenster für schutzbedürftige Nutzungen angeordnet werden, wenn durch eine detaillierte schalltechnische Untersuchung (z.B. im Rahmen einer Baugenehmigung) nachgewiesen werden kann, dass durch die hier vorgesehene Gewerbenutzung der Richtwert nach TA-Lärm nachts eingehalten wird.

8.1 Schallschutz (i.V.m. BBodSchV, BBodSchV)

a) Sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten sind ingenieurmäßig gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten.

b) Anthropogene Auffüllungen sind mit mindestens 0,35 m nachweislich unbelasteten Böden zu überdecken. Für Hausgärten ist gemäß BBodSchV eine Abdeckung mit mindestens 0,6 m nachweislich unbelasteten Böden vorzusehen.

c) Eine Umlagerung von belastetem Bodenaushub in lastfreie Bereiche (bspw. Grünflächen) kann lediglich im Rahmen der Zulässigkeit gemäß LAGA TR Boden durchgeführt werden.

d) Erdbaumaßnahmen sind im Vorfeld mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Für Aufschüttungen mit Verbleib von Aushubmaterial vom Grundstück, ist eine Massebilanz mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

8.3 Hochwasserschutz (i.V.m. WHG)

Hochbauten müssen mit ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet gemäß VwV Planvorlage durch die Untere Wasserbehörde genehmigt werden. Die erforderliche hochwasserreichere Bauweise ist im Rahmen der Genehmigung durch ein Fach-Ingenieurbüro mit baulichen Maßnahmen zu versehen.

9 private Grünflächen, Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Rasenflächen zu gestalten oder gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung von Kiesgärten ist untersagt.

Für Garten- und Grünflächenanwendung ist gemäß § 12 BBodSchV eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

Auf den nicht über-/ unterbaubaren Grünflächen dürfen Wege aus funktionalen oder gestalterischen Gründen sowie Stellflächen für Fahrräder angelegt werden. Diese dürfen jedoch 10% der definierten Grünflächen nicht überschreiten.

Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Stellflächen für PKW sind mit erhöhtem Versickerungsbeiwert auszuführen, z.B. mit Okopflaster (Split-Rasenflughenflaster). Ausgenommen sind erforderliche Sonderstellplätze für Behinderte.

Es ist ein Kinderspielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Ausstattung des Spielplatzes ist so vorzusehen, dass Bereiche für Kleinkinder und für Kinder bis zu 10 Jahren dieser Fläche ist zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität mit Sitz- und Verweilplätzen auszustatten. Die Verwendung von glatten oder stark domigen/ stacheligen Pflanzen ist im direkten Umfeld des Spielplatzes nicht zulässig.

10 Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu schützen sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Anpflanzungen im Baugebiet sind lt. Auswahlteilen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 400m² nicht be- oder unterbaubar Grundstücksfläche ist ein Baum in der Qualität lt. Auswahlteile A zu pflanzen. Außerdem ist je angefangenen fünf oberirdischen Stellplätzen für PKW in den privaten Grünflächen ein Baum der Auswahlteile A zu pflanzen.

Die im Plan standortlich festgesetzten Bäume gehen in die Berechnung der zu ermittelten, zu pflanzenden Gesamtanzahl ein.

Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und bei begründeten gebietsgestalterischen Anforderungen um bis zu 5,0m abgewichen werden.

Alle Pflanzungen sind innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen. Anwuchsverluste sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen.

Auswahlteile A - Baumpflanzungen

Acer (Ahorn in Arten und Sorten)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus colurna (Türkische Baum-Hesse)

Gleditsia triacanthos (Lederhüttenbaum in Sorten)

Prunus (Kirsche in Arten und Sorten)

Robinia pseudoacacia (Robine in Sorten)

Prunus, Malus, Pyrus (Obstgehölze - u.a. Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne)

Pflanzqualität: Stammumfang (StU) mind. 16/18cm, 3x verpfälzt, mit Drahtballen (3xv mBö)

Alnus cordata (italienische Erle)

Casuarina sativa (Eskasche)

Fraxinus ornus (Blumen- Esche)

Ginkgo biloba (Ginkgo?)

Tilia (Linde in Arten und Sorten)

Quercus (Eiche in Arten und Sorten)

11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan mit "E" bezeichneten Flächen sind mit einer freiwachsenden Hecke aus Laubstrüchern laut Auswahlteile B zu bepflanzen und mit einer vorstandsgerechten, artenreichen Kräuter-Gräser- Mischung für trockene Standorte anzubauen. Die Pflanzung wie auch die Unterart sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auswahlteile B - Strauchpflanzungen

Cornus mas (Kornelkirsche in Sorten und Arten)

Corylus avellana (Hase)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus (Holunder in Arten und Sorten)

Cornus (Hartriegel in Arten und Sorten)

Mespilus germanica (Mispel)

Rosa (Wild-/Strauchrosen)

Viburnum (Schneebeil in Arten und Sorten)

Pflanzqualität: mehrfach verpfählter Strauch oder Pflanzhöhe 60 - 100 cm mit/ohne Ballen (vSt mBö/Bö)

12 Artenschutzfachliche Maßnahmen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG)

Zum Schutz vor Verbotstatbeständen nach BNatSchG wird die ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro festgesetzt. Diese muss insbesondere folgende Punkte beachten:

a) Die Baufeldermehrung muss unter Beachtung des §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen (01. Oktober - 28. Februar). Schnitt-, Fall- und Rodungsarbeiten sind generell ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erlaubt. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit nach den aktuell gültigen Rechts- und DIN Normen zu schützen.

b) Das Schlagrisiko an den Gebäudefassaden ist durch artenschutzfachliche Abstimmung der technischen Planung zu minimieren.

c) Es ist ein Konzept zur Vermeidung erheblicher Störwirkungen durch Außenbeleuchtung durch artenschutzfachliche Abstimmung der technischen Planung zu erstellen.

13 Flächen die mit Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrechte der Techn