Bebauungsplan *"Stadtzentrum - Areal Sächsischer Wolf" Freital*

TEIL A PLANZEICHNUNG

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 7, 11 BauNVO)

- SO1 — Sonstiges Sondergebiet "Stadtzentrum" (SO1-3) (§ 11 BauNVO)
- MK1 — Kerngebiet (MK 1-2) (§ 7 BauNVO)

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

- GRZ 0,95 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- III - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß gem. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. Nutzungsschablone (§ 20 BauNVO)
- TH : 180.00 — max. zulässige Traufhöhe (TH) in m über NHN gem. Nutzungsschablone
- OK FFB: 170.55 - 171.00 — max. zulässige Firsthöhe (FH) in m über NHN gem. Nutzungsschablone

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

- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baulinie — Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze — Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- gemischt genutzte Verkehrsfläche
- *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:*
- ANLIEFERUNG — Anlieferbereich
- STADTPLATZ — Stadtplatz
- Brückenkopf
- Fuß- und Radweg
- Fußweg
- Einfahrtsbereich

5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Trafostandort (1) / Fläche für Telekommunikationsanlagen (2)
- Fläche der Gasdruckregelanlage (Bestand)

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

- unterirdische Leitung

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

- private Grünfläche
- Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Pflanzbindung Baum
- Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Maßnahme G1/G2
- Deuben, Niederhäslich — Gemarkungsgrenze zwischen Deuben und Niederhäslich
- vorhandene Bebauung
- Ufermauer
- 16.00 — Maßangabe in m

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Dachform	Geschossigkeit
max. zulässige Traufhöhe in m über NHN	
Höhe Oberkante Fertigfußboden EG als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN	

8 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 Boden, Natur und Landschaft

Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt

9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB; § 72 SächsWG)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung: rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100

Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet HQ100 anhand der neuen Datengrundlage der LTV Sachsen vom 21.12.2020

- Wasserfläche

Vereinigte Weißeritz - Gewässer 1.Ordnung

10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutz

- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Fassaden mit Immissionsschutzmaßnahmen gemäß Teil B

- Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Emissionskontingentierung gemäß Teil B (EK1 - EK6)

Boden, Altlasten

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die als radiologische Altlast nach § 136 StrlSchG anzusehen sind und Umgrenzung von Flächen, die im Sächsischen Altlastenkataster nach §21 Abs. 5 BBodSchG kartiert sind

Sächsisches Altlastenkataster (SALKA) unter AKZ 90200368 (LMT, Lufttechnik und Metallbau GmbH) und AKZ 90200630 (Betonwerk Oevermann)

12 Sonstige Festsetzungen

- 168.84 — Geländehöhe Bestand - Bezugspunkt in m über NHN *(Nordecke Plangebiet)*
- 170.55 — Geländehöhe geplant in m über NHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St — *Zweckbestimmung Stellplätze*
- TGa — *Zweckbestimmung Tiefgaragen*
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - Leitungsführung siehe Anlage 6 (L1 - 5)
- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- schmale, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) - Leitungsführung siehe Anlage 6 (L6 - 9)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- *Zweckbestimmung: „Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG"*
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grundwassermessstelle

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

Dachgestaltung

- FD — Flachdach gemäß Nutzungsschablone
- PD — Pultdach gemäß Nutzungsschablone

III BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- 297 — Flurstücksnummer der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich
- Deuben, Niederhäslich — Flurstücksgrenzen der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich
- vorhandene Bebauung
- Ufermauer
- 16.00 — Maßangabe in m

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Maß der baulichen Nutzung (GRZ)
Dachform	Geschossigkeit
max. zulässige Traufhöhe in m über NHN	
Höhe Oberkante Fertigfußboden EG als Mindest- und Höchstmaß in m über NHN	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 7, 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Stadtzentrum" (SO 1-3) (§ 11 BauNVO)

a) zulässige Nutzungen in den Erdgeschossen:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Speisewirtschaften

Die Oberkante Fertigfußboden ist in der Höhe gemäß Planeintrag über dem Niveau HQextrem zu errichten.

Kellerräume sind vor eindringenden Grundwasser zu schützen (weiße/ schwarze Wanne), technische Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern sowie die technische Gebäudeausrüstung vor Hochwasser zu schützen.

Die festgesetzte Tiefgarage ist flutbar zu gestalten (sickerfähiger Belag etc.). Die technische Ausführung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Einzelmaßnahmen sind im Rahmen des Ausnahmeantrages zum Bauen im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

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

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

4.2 Die oberirdischen Stellplätze sind gemäß der grünordnerischen Festsetzungen mit Anpflanzungen zu gestalten.

5 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) - *„Gesetzlich festgesetzter Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG"*

5.1 Im gekennzeichneten Bereich (Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i.V.m. § 24 SächsWG) von 5,0 m Breite ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

5.2 Änderungen im Bereich des Schutzstreifens erfordern ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG. Im Rahmen des Antrages sind die Auswirkungen der Änderung durch Vorlage eines hydraulischen Gutachtens nachzuweisen. Der Antrag unaufgefordert ist der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

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

6.1 Die Differenzierung der Verkehrsflächen erfolgt durch Planeintrag.

6.2 Die gemischt genutzte Verkehrsfläche ist in Fahr- und Fußgängerbereiche mit Hochborden zu gliedern. Die Gestaltung von Straßenbegleitgrün innerhalb der Verkehrsfläche ist zulässig.

6.3 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" ist gestaltet zu befestigen und mit Ausstattungsgegenständen und Einbauten entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu versehen und zu durchgrünen.

6.4 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Brückenkopf" dient als Vorbehaltsfläche für die konstruktive Ausbildung eines Brückenauflagers. Von der zeichnerischen Festsetzung darf bei Bedarf um bis zu einen Meter abgewichen werden.

Die Unterkante der Brücke ist mit einer LK von mindestens Hochwasserfall HQ200 plus 0,5 m Freibord zu gestalten. Die Ausführung und Platzierung im Gewässerrandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen. (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG)

Für die Errichtung ist die Genehmigung der betroffenen Medieninhaber (Lage innerhalb von LT) erforderlich.

6.5 Die Einfahrtsbereiche der Vorbehaltsflächen für Tiefgaragen und Stellplätze werden durch Planeintrag festgesetzt.

7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB); Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB); Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Der Abwasserbeirat der Großen Kreisstadt Freital ist berechtigt einen Mischwasserkanal DN500/750 auf der im Plan ausgewiesenen Fläche zu errichten, betreiben und zu unterhalten.

7.2 Die Freitaler Stadtwerke GmbH sind berechtigt auf der im Plan markierten Fläche auf Flurstück 299/10 einen Transformator zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten.

7.3 Die vorhandene Gasdruckregelanlage (Freitaler Stadtwerke GmbH) auf Flurstück 317/2 wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

7.4 Der vorhandene Telekommunikationsstrangunikt (Freitaler Stadtwerke GmbH) an der Dresdner Straße, Flurstück 318/4, wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

7.5 Es sind ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter vorzuhalten. Die Flächen für die Abfallentsorgung sind so zu gestalten, dass bei einem Havariegroßfeuer und Löschwasseranfall keine Gefahr des Wegschwemmens entsteht.

8 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen werden folgende Leitungsrechte (L1 - L9) zugunsten der bezeichneten Medieninhaber nachrichtlich in den Plan übernommen. Die gekennzeichneten Schutzstreifen an den Leitungen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Der Zugang zu den Leitungen sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein.

Die Leitungen sind zu berücksichtigen und in ihrer Lage nicht zu verändern. Sollten Änderungen an den Leitungen notwendig werden, ist der zuständige Medieninhaber rechtzeitig zu benachrichtigen und die Maßnahmen abzustimmen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im derzeitigen Bereich der Leitungen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (u.a. DIN 1998, DIN 18920) ausreichend zu berücksichtigen.

Ist die Lage der Versorgungsleitungen, Telekommunikationsleitungen, sowie Anlagen der Stadtbeleuchtung im Flurstückbereich/ Baubereich teilweise unsicher, dann ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Betrieb, zusätzlich zu bestehenden Leitungsplänen, eine örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Versorgungsleitungen anzufordern. Die genaue Verlegetiefe kann nur durch Suchschachtungen festgestellt werden.

Die zugrundegelegten Leitungsrechte Belgien Anlage Nr. 6 des Bauplanungsvertrages zu entnehmen.

- *L1 Leitungsrecht 1 zugunsten des Abwasserbeirates der Großen Kreisstadt Freital (Mischwasserkanal DN500/750)*
- *L2 Leitungsrecht 2 zugunsten ENSO Netz GmbH & Freitaler Stadtwerke GmbH (Mittelspannungs-Kabeltrasse; Niederspannungsleitungen; Fernmeldeleitungen) zugunsten des Abwasserbeirates der Großen Kreisstadt Freital (Trinkwasserleitung; Abwasserleitung)*
- *L3 Leitungsrecht 3 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Mittelspannungsleitung; Fernmeldeleitung)*
- *L4 Leitungsrecht 4 zugunsten des Abwasserbeirates der Großen Kreisstadt Freital (Regenwasserkanal DN1100)*
- *L5 Leitungsrecht 5 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Mittelspannungsleitung; Niederspannungsleitung)*
- *L6 Leitungsrecht 6 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Mittelspannungsleitung)*
- *L7 Leitungsrecht 7 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Niederdruck- & Hochdruck-Gasleitung); PYUR GmbH (Fernmeldeleitung)*
- *L8 Leitungsrecht 8 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Niederspannungsleitung; Fernmeldeleitung) des Abwasserbeirates der Großen Kreisstadt Freital (Regenwasserleitung DN500)*
- *L9 Leitungsrecht 9 zugunsten Freitaler Stadtwerke GmbH (Mittelspannungsleitung, Niederspannungsleitung, öffentliche Beleuchtung; Fernmeldeleitung) Deutsche Telekom Technik GmbH (Fernmeldeleitung)*

8.2 Für die Hochdruckgasleitung (L7) ist vor Beginn von Baumaßnahmen vom bauausführenden Medienverantwortlichen für Gas der Freitaler Stadtwerke GmbH eine örtliche Einweisung in den vorhandenen Leitungsbestand für die in der Anlage gekennzeichneten Gasleitungen anzufordern.

8.3 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht (GF1) zugunsten des 299/6 Gem. Deuben nachrichtlich übernommen.

9 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Schallschutz (i.V.m TA Lärm)

a) *Fassaden mit immissionsschutzmaßnahmen:*

An den gekennzeichneten Fassaden ist für schutzbedürftige Nutzungen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche passiver Schallschutz nach DIN 4109 vorzunehmen.

II - Lärmpegelbereich 2 - 56 bis 60 dB(A) III - Lärmpegelbereich 3 - 61 bis 65 dB(A)
IV - Lärmpegelbereich 4 - 66 bis 70 dB(A) V - Lärmpegelbereich 5 - 71 bis 75 dB(A)
VI - Lärmpegelbereich 6 - 76 bis 80 dB(A)

b) Anlieferungen dürfen nur in der Zeit zwischen 06:00 und 22:00 Uhr erfolgen.

c) *Flächen mit Emissionskontingentierung:*

In den gekennzeichneten Bereichen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel (Langzeitpegel) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangebietes höher sind, als die zugehörigen Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente bestimmen sich anhand der folgenden emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel tags (6.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 6.00 Uhr) - Emissionskontingente, L_{EK} nach DIN 45691:

EK1: tags 62 dB(A), nachts 47 dB(A). EK2: tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A).
EK3: tags 64 dB(A), nachts 49 dB(A). EK4: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).
EK5: tags 62 dB(A), nachts 47 dB(A). EK6: tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A).

9.2 Hochwasserschutz (i.V.m. WHG; SächsWG)

a) Die gemäß §§ 78, 78a WHG i. V. m. § 74 SächsWG sowie gemäß § 78b Abs. 1 WHG i. V. m. § 75 SächsWG geltenden wasserrechtlichen Regelungen zu Bebauungen in Überschwemmungsgebieten (HQ 100), überschwemmungsgefährdeten Gebieten (>HQ 100) bzw. Risikogebieten (> HQ 100 bis HQ 200) sind zu beachten.

b) Das bauliche Vorhaben im Hochwasserrisikogebiet (§ 78 b WHG) und überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) ist durch die zuständige (Bau)Behörde in Benehmen mit der unteren Wasserbehörde zu genehmigen (§74 Abs. 1 SächsWG).

c) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB) wird durch Planeintrag über dem erwarteten Niveau HQextrem festgesetzt.

10 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

10.1 Die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen (Fl.-St. 299/10 Gem. Deuben) sind im durch das LfULG als radioaktive Altlast nach der Definition von § 136 StrlSchG eingestuft. Teile der Flächen sind auch im Sächsischen Altlastenkataster (AKZ 90200368 und AKZ 90200368) erfasst.

10.2 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit belasteten Bodenmaterial zu rechnen. Die Böden können grundsätzlich alle auf dem Grundstück verbleiben. Wird Aushubmaterial vom Grundstück abgefahren, so muss dieses entsprechend der festgestellten Klassifizierung (entsprechend Anhang 2, Pkt. 4 BBodSchV, bzw. ZO der LAGA, TR Boden, 2004) ausgewiesen und ordnungsgemäß entsorgt bzw. deponiert werden. Der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ist eine entsprechende Dokumentation unaufgefordert vorzulegen.

Innerhalb dieser Flächen ist im Vorfeld aller Erdbaumaßnahmen im Rahmen einer radiologischen Sanierungsbegleitung unaufgefordert ein Entsorgungskonzept (Sanierungsplan nach § 143 StrlSchG) zu erstellen und mit dem LfULG sowie der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Rahmen des Sanierungsplanverfahrens ist gemäß § 150 StrlSchG Einvernehmen zwischen der Strahlenschutzbehörde und der zuständigen Bodenschutzbehörde über die Inhalte der Bau-/ Sanierungsmaßnahme herzustellen.

10.3 Sämtliche Boden- und Tiefbauarbeiten sind durch fachkundige Personen ingenieurtechnisch gemäß § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren.

10.4 Sollten bei Bodeneingriffen bzw. Bauarbeiten farblich, geruchlich bzw. in der Zusammensetzung auffällige Böden auftreten, ist das weitere Vorgehen im Rahmen der fachtechnischen Bauüberwachung abzustimmen.

10.5 Nachweislich belastetes Bodenmaterial der unversiegelten Flächen (Grünflächen, Pflanzmulden etc.) ist bis zu einem Tiefenbereich von 1,2 m unter geplanter Geländeoberkante zum Schutz vor radiologischer Strahlung unter Fachbegleitung nach Festlegung im Sanierungsplan auszukoffern. Die Verfüllung ist mit unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

Unter dem sickerfähigen Belag der Tiefgarage ist ein Aufbau mit 0,35 m nachweislich unbelastetem Bodenmaterial vorzunehmen.

10.6 Befestigte Flächen (Wege, Straßen, etc.) sind wasserundurchlässig zu versiegeln.

10.7 Zur Durchführung der Grundwasserstufen sind zwei Grundwassermessstellen im Plangebiet zu errichten. Für diese ist eine Abstimmung zum Ausbau, zum Parameterspektrum und zum Überwachungsintervall mit dem Referat Gewässerschutz des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vorzunehmen.

10.8 Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschottern (Durchteufung der Auffüllungen) oder bauseitliche Wasserhaltungen sind durch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 2 Nr. 1 WHG rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Da sich der Vorhabenbereich in einem Gebiet mit schädlichen Bodenveränderungen befindet, sind im Rahmen der Antragstellung die bauzeitlichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Schadstoffverfrachtung) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Ebenso ist die Geeignetheit der eingesetzten Baustoffe im Grundwasserbereich anhand der Grundwasserbeschaffenheit nachzuweisen.

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

Sämtliche nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und unter Beachtung der Festsetzung 10.5 als Rasenflächen zu gestalten. Anpflanzungen und Begrünungen im Plangebiet sind entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen (Pkt. 12) auszuführen.

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

12.1 Alle Anpflanzungen an Ansaaten sind innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme herzustellen. Anwuchsverluste und Ansaatausfälle sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen bzw. nachzuarbeiten.

Beim Anlegen von Grünflächen sind die Festsetzungen zum Bodenaustausch bei Grünflächen (Pkt. 10.5) zu beachten.

12.2 Anpflanzungen im Baugebiet sind entsprechend der nachfolgenden Pflanzenauswahllisten mit standortgerechten Laubgehölzen auszuführen.

12.3 An den im Plan eingetragenen Standorten sind Bäume der Auswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten um bis zu 2,00 m abgewichen werden. Der Abstand zwischen den Bäumen ist gleichmäßig aufzuteilen, die Pflanzabstände sind in Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche gleichbleibend einzuhalten.

Pro 10 Stellplätzen ist ein Baum, in Ausnahmefällen 2 zu pflanzen. Die Baumscheiben mit einer Größe von mind. 4 m² sind als offene, wasserdurchlässige Bodenflächen herzustellen und ist; Auswahlliste 3 zu begrünen, Baum- und Unterpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahlliste 1 - straßenbegleitende Baumpflanzungen

Aesculus carnea 'Briotii'	Rotblühende Kastanie	Ginkgo biloba	Fächerblattbaum, Ginkgo
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Platanus x hybrida	Platane
Sophora japonica	Schnurbaum	Tilia x pallida	Kaiser-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm Stammumfang (StU) mind. 18/20cm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3x mDb), erhöhter Kronenansatz

Auswahlliste 2 - Baumpflanzungen Stellplatzflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn, in Sorten	Acer platanoides	Spitz-Ahorn, in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar	Amberbaum, in Sorten	Prunus	Kirsche in Arten und Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum, in Sorten		

Pflanzqualität: Stammumfang (StU) mind. 14/16cm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3x mDb)

12.4 Maßnahme G1

Im Umfeld der Gewerbeobjekte, an Straßen und auf den Parkplätzen sind die nicht befestigten und mit G1 gekennzeichneten Flächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung hat mit Sträuchern It. Auswahlliste 3 und Bäumen It. Auswahlliste 2 zu erfolgen.

Auswahlliste 3 - Strauchpflanzungen

Berberis	Berberitze in Arten und Sorten	Cornus	Hartriegel in niedrigen Arten und Sorten
Cotoneaster	Felsenspal in niedrigen Arten und Sorten	Euonymus	Spindelstrauch in niedrigen Arten und Sorten
Lonicera	Heckenkirsche in Arten und Sorten	Potentilla	Fingerstrauch in Arten und Sorten
Rosa	Bodendecker-/ Kleinstrauchrosen	Spiraea	Spierstrauch
Stephanandra	Kranzspiere		

Pflanzqualität: Strauch 2x verpflanzt

12.5 Maßnahmen G2

Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz" ist die Begrünung zusätzlich mit Stauden und Gräsern zulässig. Die Fläche ist zu mind. 10% durchlässig mit Pflanzflächen zu gestalten.

Je angefangene 200 m² Fläche im Bereich der Stadtplatz-Fläche ist ein Baum It. Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12.6 Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zu erhaltende Baum in Planeintrag ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Herstellung des Lichtraumprofils und zur Abwendung von bauzeitlichen Beschädigungen sind Schnittmaßnahmen an der Krone zulässig. Die Arbeiten sind nachweislich von einem Fachbetrieb auszuführen. Baumaßnahmen im Wurzelschutzbereich sind nur zulässig, wenn die erforderlichen Wurzelschutzmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt und die notwendigen Schutzmaßnahmen (Wurzelvorhang) mindestens 4 Wochen vor Baubeginn ausgeführt werden. Auf- und Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind manuell auszuführen und freigelegte Wurzeln innerhalb von 24 Stunden abzudecken und bei bauzeitlich andauernder Offenlage feucht zu halten.

13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), Artenschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §44 BNatSchG)

13.1 Minimierungsmaßnahmen

a) M1 Gehölzrodung bzw. Rückschnitt von Gehölzen

Baumfällungen bzw. der Rückschnitt von Bäumen oder Hecken dürfen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und nur im Beisein eines Fachgutachters durchgeführt werden.

b) M2 Ökologische Fällbegleitung

Gehölzrodungen und Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraumes oder außerhalb des Fällzeitraumes sind durch einen Fachgutachter ökologisch zu begleiten. Dieser legt die ggf. erforderlichen artenschutzrelevanten Maßnahmen fest.

Für die Bergung oder Umsiedlung geschützter Arten muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.

c) M3 Kollision an Glasflächen vermeiden

Bei der Gestaltung der Baukörper sind Glasflächen so zu gestalten, dass nach Möglichkeit keine Klarglas-Durchsichten entstehen. Auf großformatige, nächtlich beleuchtete und spiegelnde Glasfronten ist weitgehend zu verzichten.

d) M4 Beleuchtung

Auf dem Plangebiet sind nach den obengenannten Lampen vorzusehen, Gehäuse sind vollständig zu kapseln. Die Leuchtmittel sind so zu wählen, dass keine Lichtemissionen unter 400 nm emittiert werden, die keinen UV-Anteil aufweisen. Vorzugsweise sind Leuchtmittel als Natriumhochdrucklampen oder LED im Farbton warmweiß zu verwenden.

13.2 Ausgleichsmaßnahmen

a) E1 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten

An den geplanten Gebäuden sind Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel anzubringen. Für die am und im Gebiet festgestellten Arten sind pro neu zu errichtendes Gebäudevolumen mindestens 12 artspezifische Nisthilfen für die Arten Mauersegler, Baumvise, Kohlmeise, Haussrotschwanz, Bachstelze, Zwergfledermaus und Großer Mausersegler anzubringen. Die genaue Anzahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Konzept der Anordnung und die endgültige Anzahl ist von einem Fachgutachter für Artenschutz erstellen zu lassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

b) E2 Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt

Anpflanzung von heimischen Sträuchern

Die im Plan mit gekennzeichnete Fläche ist aus artenschutzfachlichen Gründen mit frei wachsenden Sträuchern It. Auswahlliste 4 zu bepflanzen, zu unterhalten und zu erhalten.

Auswahlliste 4 - Anpflanzung von heimischen Sträuchern It. Artenschutzgutachten

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen- Ginster	Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche, i.Sorte ‚Clarey's Dwarf'	Ligustrum vulgare	Liguster, auch i.Sorte ‚Lodense'
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere, auch i.Sorte ‚Schmidt'

c) E3 Schaffung von Kleinlebensräumen bzw. Strukturen zum Erhalt der Artenvielfalt

Zum Ausgleich kleinerer Nachlikerzenbestände sind mindestens 500 m² der Gründachflächen als Naturdach mit mehrjährigen-, artenreichen Kräutern zu realisieren. Die Dachflächen sind als extensiv- oder einfach intensives Gründach mit mindestens 15 cm Substrataufbau zu realisieren.

Es sind mindestens 10% der Flächen als Artbiotopfungen mit einem Substrataufbau von max. 30 cm auszuführen. Für eine ausreichende Bewässerung ist über Systeme (z.B. Berieselung) oder Drän- und Wasserspeicherelemente zu sorgen. Es sind Saatgutmischungen für mehrjährige Arten zu verwenden.

Der Systemaufbau soll vergleichbar mit dem „Dotgrün Naturdach" in Verbindung mit der Saatgutmischung „Biodiversität / Artenvielfalt mehrjährig" gestaltet werden.

Innerhalb der Anhägelungen sind Nachkerzengewächse sind auszusähen bzw. anzupflanzen.

Zum genauen Aufbau und der Auswahl der Ansaat ist eine Abstimmung der Objektplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Die Dachflächen sind jährlich bis halbjährlich zu pflegen, bei Bedarf zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren.

14 Sonstige Festsetzungen

Die geplanten Geländehöhen werden durch Planeintrag festgesetzt. Das ist die Bezugspunkt im Gelände befindet sich an der Einfahrt von der Dresdner Straße. Die Höhen werden in m über NHN angegeben.

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

1 Dachgestaltung

1.1 Die zulässige Dachform (Flach-/ Pultdach) wird in den Baugrenzen durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Flachdächer mit Solaranlagen dürfen als Kies- oder Bitumendach ausgeführt werden, alle anderen Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Im MK sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen. Im SO sind mindestens 30 % der Dachflächen zu begrünen.

Die Vorgaben der Ausgleichsmaßnahme Pkt. 13.2.c) sind zu beachten.

1.3 Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

1.4 Die zulässige Dachneigung von Pultdächern beträgt 10 - 15°.

1.5 Dächer von Nebenanlagen sind als Pult- oder Flachdächer zu gestalten und extensiv zu begrünen.

2 Fassadengestaltung

2.1 Sockelzonen

Zulässig ist die Gestaltung mit Verblendmauerwerk in beige bis orange-rot Tönen sowie die Gestaltung als Put