BEBAUUNGSPLAN "STADTZENTRUM - WOHNAREAL AM SACHSENPLATZ"

Anlage 2 zu B 2022/079

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. 1 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

TH 201.00 — max. zulässige Traufhöhe 1 (TH1) bis zur Ebene des Staffelgeschosses in m über NHN gem. Nutzungsschablone

TH 207.00 — max. zulässige Traufhöhe 2 (TH2) des Staffelgeschosses in m über NHN gem. Nutzungsschablone

FH 196.00 — max. zulässige Firsthöhe (FH) in m über NHN gem. Nutzungsschablone

OKFFB 170.35 — Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in m über NHN gem. Nutzungsschablone *(Niveau HQ 2002 plus 10 cm)*

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

o — offene Bauweise gem. Nutzungsschablone (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g — geschlossene Bauweise gem Nutzungsschablone (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

E — Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Rücken für Keller

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

gemischte Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Zufahrt

Fuß-/Radweg

Brückenkopf

Einfahrtbereich

Straßenbegrenzungslinie

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

Fläche für die Abwasserbeseitigung
(Regenüberlaufbauwerk - i.Vm. Leitungsrecht 1 - LR1)

Fläche für die Löschwasserversorgung
(mindestens vorzuhaltende Löschwassermenge 96 m³ innerhalb einer Fläche)

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

unterirdische Leitung
Machwasser- & 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)

Grünflächen

Grünfläche, *Zweckbestimmung:* Spielplatz

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8 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. 20 BauGB) *(E)*
Renaturierte Weiße aus Lausbatschkem

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

RÜ — *Zweckbestimmung: 330 m³ Retentionsraumausgleich*

Wasserfläche
Vereinigte Weißeritz - Gewässer 1 Ordnung
Poisenbach - Gewässer 2. Ordnung

10 Sonstige Planzeichen

169.83 — Geländehöhe Bestand - Bezugspunkt in m über NHN

168.80 — Geländehöhe Bestand in m über NHN

171.10 — 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)

1Ga — *Zweckbestimmung: Tiefgarage*

St — *Zweckbestimmung: Stellplatz*

Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) *- Bereiche mit maximal zu beachtenden Lärmpegelbereichen (z.B. Bereich A) gemäß Plandruck B*

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.Vm. § 24 SächsWG"

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

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung, (Allgemeines Wohngebiet :)	
Maß der baulichen Nutzung max. GRZ	Maß der baulichen Nutzung max. GFZ
Bauweise geschlossene Bauweise	Einzelhäuser
Maß der baulichen Nutzung zulässige Vollgeschosse	
Dachform und Dachneigung in Grad (°)	
max. Traufhöhe 1 max. Traufhöhe 2 (Staffelgeschoss) in m.ü. NHN	
max. Firsthöhe (max. Firsthöhe (Staffelgeschoss) in m.ü. NHN	
Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in m.ü. NHN	

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

1 Dachgestaltung

FD — Flachdach gemäß Nutzungsschablone

SD — Satteldach gemäß Nutzungsschablone

MD — Mansardach gemäß Nutzungsschablone

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: HQ100 entsprechend Abgrenzung des Überschwemmungsgebiet HQ 100

297 — Flurstücksnummer der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich

Flurstücksgrenzen der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich

Gemarkungsgrenze zwischen Deuben und Niederhäslich

D — Kulturdenkmal, Denkmal nach Landesrecht

IV DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet HQ100 anhand der neuen Datengrundlage der LTV Sachsen vom 31.12.2020

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Nr-Leitungsrecht 1 - LR1 zugunsten d. Abwasserbetriebes der Großen Kreisstadt Freital

Vorhandene Bebauung

Ufermauer

verrohrtes Gewässer

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

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

1.2 zulässige Nutzungen in den WA1 (1.1 – 1.5):

- *Wohngebäude*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*

1.3 zulässige Nutzungen in den WA2 (2.1, 2.2, 2.3a und 2.3b):

- *Wohngebäude*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften*
- *nicht störende Handwerksbetriebe*
- *nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für Verwaltungen*

1.4 spezielle zulässige Nutzung:

im WA2.2: *die Nutzung der ersten zwei oberirdischen Geschosse als Garage (§ 12 Abs. 4 BauNVO)*

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

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

2.1 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. Im WA 1.1 wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GFZ von 2,4 festgesetzt.

2.2 Die maximale Traufhöhe (TH) bzw. Firsthöhe (FH) wird als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt. (§ 18 BauNVO).
Die Traufhöhe (TH) wird dabei als Durchschnittswert der verlängerten Gebäudeaussenwand durch die Oberkante der Dachhaut definiert, die Firsthöhe (FH) als höchster Punkt des Gebäudes.
Für die Baugrenzen mit Staffelgeschossen werden zwei Traufhöhen (TH 1 und 2) festgesetzt. Dabei gilt TH 1 die maximale Traufhöhe des letzten Geschosses (unterhalb des Staffelgeschosses an und TH 2 die maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses. Für an der Außenwand liegende Treppenhäuser gilt dabei immer die Festsetzung der TH 2. Die Begrenzung der Höhenfestsetzungen **ist NHN**. Eine Überschreitung der festgelegten Höchstmaßen darf lediglich für technische Gebäudeausrüstung, die nicht landschaftsgebunden sind, (z.B. Antennen, Solaranlagen o.ä.) ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über Dachhaut zulässig.

2.3 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB) in m über NHN wird durch Planeintrag differenziert in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die Höhenfestsetzung ist das Mindestmaß, von der Festsetzung darf um bis zu 30 cm nach oben abgewichen werden.

2.4 Die beiden oberesten Geschosse der WA 1.1 und das jeweils oberste Geschoss der WA 1.2 bis 1.5 sind als Staffelgeschosse zu errichten. Dabei sind die Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Gebäudeteils um mindestens 1,50 m (schmalster Punkt) zurückzusetzen. Wände von außenliegenden Treppenhäusern sind davon ausgenommen. Die Bruttogrundfläche der Staffelgeschosse darf maximal je 60 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

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

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen und/ oder Baulinien im Plan festgesetzt. Keller unter dem Niveau der festgesetzten OK FFB sind nur in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen zulässig.

3.2 Gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone wird die offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.3 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)

3.4 Eine ausnahmsweise Über- und Unterschreitung der Baulinien durch Gebäudeteile wie Rücksprünge, Erker, Loggien, Terrassen oder Balkone ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m (vor / hinter der Außenwand) und auf maximal 10 % der Breite der jeweiligen Außenwand zulässig. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

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

4.1 Tiefgaragen und Stellplatzanlagen sind nur in den planzeichnerisch gekennzeichneten Bereichen und gemäß Festsetzung 1.4 zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind in nichtwesentlichen Bauteilen bis zu 1,50 m über Gelände zulässig.

4.3 In den Bereichen der WA2.3a und 2.3b ist die Errichtung einer Tiefgarage nur zulässig, wenn auf der planungsrechtlich zulässige Errichtung eines Kellergeschosses verzichtet wird.

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 aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften zulässig 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 ist der Unteren Wasserbehörde unaufgefordert vorzulegen.

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

6.1 Die Differenzierung der Verkehrsflächen erfolgt durch Planeintrag.

6.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Brückenkopf" dient als Vorbehaltsfläche für die konstruktive Ausbildung eines Brückenauflagers. Von der zeichnerischen Festsetzung der Bereiche um bis zu einen Meter abgewichen werden.
Die Unterkante der Brücke ist mit einer Höhe von mindestens Hochwasserfall HQ200 plus 0,5 m Freibord zu gestalten. Die Ausführung und Platzierung im Gewässerrandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landesamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen. (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG)

6.3 Die Einfahrten der Vorhabenbauten sind mindestens 5,0 m breit zu gestalten.

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

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

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

8.1 Schallschutz (i.V.m TA Lärm)

a) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche A-D bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen.

Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen.

Der maximal zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) an den einzelnen Bauteilen beträgt in der Bereichen:

A L_a = 64 dB **B** L_a = 66 dB
C L_a = 69 dB **D** L_a = 63 dB

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schallschutz-Maße ausreichend sind.

Es ist im Einzelfall zu prüfen ob für schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion in Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen Zwangslüftungen erforderlich sind. Es wird empfohlen, die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite zu errichten.

Für Schlafräume / Kinderzimmer an Fassaden mit Beurteilungspegeln von nachts > 45 dB(A) sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage A4.1 des Berichtes ABD 42089-01/21 (Anlage 3 zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

b) An der Südfassade des WA 2.1 (Bestandsgebäude 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.

8.2 Bodenschutz (i.V.m. BBodschG, BBodschV)

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

b) Gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung innerhalb des im Bebauungsplangebiets entstehenden oberflächlich anstehenden anthropogenen Auffüllungen mit mindestens 0,35 m nachweislich unbelasteten Boden überdeckt wird. Für Hausgärten ist gemäß BBodSchV eine Abdeckung mit mindestens 0,6 m nachweislich unbelasteten Boden 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) Erdbauarbeiten innen im Vorfeld mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Für Aufschüttungen mit Verfüllen von Aushubmaterial vom Grundstück ist eine Massebilanz mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

e) Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschotten (Durchtreufung der Auffüllungen oder bauzeitliche Wasserhaltungen sind durch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 10 Abs. 2 Nr. 1 WHG rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der Antragsstellung sind die laut Gutachten hohen Auswirkungen auf den Grundwasser (Schadstoffverfrachtung) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzustellen. Ebenso ist die Gesamtheit der eingesetzten Baustoffe im Grundwasserbereich anhand der Grundwasserbeschaffenheit nachzuweisen.

8.3 Hochwasserschutz (i.V.m. WHG)

a) Baumaßnahmen (Auffüllungen / Hochbauten etc.) im Bereich der weiterhin im Überschwemmungsgebiet HQ100 verbleibenden Flächen sind grundsätzlich untersagt und setzen voraus, dass die Hochwasse entsprechend § 78 Abs. 4 WHG und § 78a Abs. 2 WHG ausführlich gutachterlich vorgelegt werden und das Bereichen der unteren Wasserbehörde vorliegt.

b) Für den Ausgleich von 38 m³ verlorengegangenem Retentionsraum ist im Retentionsmulde im Bereich der zentral gelegenen Grünanlage zu errichten.

c) Im Laufe des bauungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist objektbezogen für die Bauphase ein Hochwasserschutzmaßnahmenplan und für die Phase der Nutzung ein Evakuierungs- bzw. Katastrophenplan durch die entsprechenden Bauherren bzw. Nutzer aufzustellen.

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

9.1 Sämtliche nicht bebaubare Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Flächenabsiedlungen mit Split, Stein, Kies und Schotter (bzw. vegetationsfreie Stellgarten) sind unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen der nachfolgenden Festsetzungen Punkt 9.3 und 9.5.

9.2 Für Garten- und Grünflächenanrutzung ist gemäß § 12 BBodSchV eine durchwurzelbare Bodenschicht festzustellen.

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

9.4 Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Stellflächen für PKW sind mit erhöhten Versickerungsbeiwert auszuführen, z.B. mit Ökopflaster (Splitt-Rasenfugenpflaster). Ausgenommen sind erforderliche Sonderstellplätze für Behinderte.

9.5 Gemäß der Zweckbestimmung der Errichtung und Nutzung eines Kinderspielplatzes einschließlich baulicher Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im direkten Zusammenhang stehen (z.B. Sitzmöglichkeiten, Abfallsammelbehälter, Spielgeräte wie Rutsche, Schaukel, Federgerät), zulässig.

10 Gebiete in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Verneuung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Sämtliche bauliche Anlagen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Dazu

a) ist die Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in der Höhe gemäß Nutzungsschablone mindestens 10 cm über dem Niveau HW 2002 anzuordnen.

b) sind Keller nur in den planzeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Kellerräume sind vor eindringendem Grundwasser zu schützen (weiße-/ schwarze Wanne). Die verbleibenden Bereiche innerhalb der Baugrenzen sind durch Aufständerung durchströmbar zu gestalten.

c) sind die festgesetzten Tiefgaragen flut- und durchströmbar zu gestalten. Die verbleibenden bis zur Gründungssohle durchgehenden Gebäudeteile sind bis an die Decke der Tiefgarage hochwasserangepasst auszuführen.

d) sind, technische Maßnahmen gegen Rückstau vorzusehen, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern sowie die technische Gebäudeausrüstung vor Hochwasser zu schützen.

e) ist im Zuge der Umnutzung des Gebäudes WA 2.1 eine Minimierung des Schadenspotenzials durch bauliche Vorsorgemaßnahmen bis mindestens 10 cm oberhalb des für den Planzustand berechneten Wasserspiegels für HW 200 vorzunehmen.
Die hochwasserangepasste Bauweise für das Bauen im Hochwasserschutzgebiet (§ 78b WHG) und im Überschwemmungsgebiet (§ 78d WHG) ist gegenüber der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

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

11.1 Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Bauphase zu sichern sowie dauerhaft zu pflegen.

11.2 Anpflanzungen im Baugebiet sind lt. Auswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro angefangene 400 m² nicht bebaubarer Fläche mindestens ein Baum in der Qualität lt. Auswahlliste A zu pflanzen.
Außerdem ist je angefangenen fünf oberirdischen Stellplätzen für PKW in den privaten Grünflächen mindestens ein Baum der Auswahlliste A zu pflanzen.
Die in Plan festgesetzten festgesetzten Bäume gehen in die Berechnung der so ermittelten, zu pflanzenden Gesamtzahl ein.
Von den im Plan eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und bei begründeten geländegestalterischen Anforderungen um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
Alle Pflanzungen sind innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen. Anwuchsverluste sind art- und qualitätsgerecht auszugleichen.

Auswahlliste A – Baumpflanzungen

Acer (Ahorn in Arten und Sorten)	*Alnus cordata (Italienische Erle)*	*Carpinus betulus (Hainbuche)*	
Castanea sativa (Eskastanie)	*Corylus colurna (Türkische Baum-Hasel)*	*Fraxinus ornus (Blumen- Esche)*	
Ginkgo biloba (Ginkgo)	*Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum in Sorten)*	*Prunus (Kirsche in Arten und Sorten)*	
Tilia (Linde in Arten und Sorten)	*Robinia pseudoacacia (Robinie in Sorten)*	*Quercus (Eiche in Arten und Sorten)*	
Malus, Pyrus (Obstgehölze - u.a. Pflaume, Apfel, Birne)			

Pflanzqualität: Stammumfang (Stu) mind. 16/18cm 3x verpflanzt, mit Drahtballen (3xv mDb)

12 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 Laubsträuchern laut Auswahlliste B zu bepflanzen und mit einer standortgerechten, artenreichen Kräuter-Gräser- Mischung für trockene Standorte anzusäen. Die Pflanzung wie auch die Unteraaat sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahlliste B – Strauchpflanzungen

Rosa (Wild-/Strauchrosen)	*Cornus mas (Kornelkirsche in Sorten und Arten)*	*Mespilus germanica (Mispel)*
Corylus avellana (Hasel)	*Crataegus (Weißdorn in Arten und Sorten)*	*Rhamnus frangula (Faulbaum)*
Sambucus (Holunder in Arten und Sorten)		

Pflanzqualität: mehrfach verpflanzter Strauch oder Pflanzhöhe 60 - 100 cm mit/ohne Ballen (v.Str mBoB)

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

13.1 Baugrenterregung Gebäudeabriss und Gehölzrückschnitt

Die Baufeldfreimachung und der Gebäudeabriss müssen unter Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohne einen Ausnahmegrund außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen (01. Oktober - 28. Februar). Ist dies nicht möglich, ist die Festsetzung 13.3 b) anzuwenden (biologische Baubegleitung). Schnitt-, Fäll- 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 Dilln Normen zu schützen.

13.2 Kollisionen an Glasfassaden vermeiden

Die Schlagnähe an den Gebäudefassaden ist durch artenschutzfachliche Abstimmung der technischen Planung zu minimieren. (Durchsicht, Spiegelung vermeiden, Markierungen aufbringen, Attraktionen vermeiden)

13.3 Ökologische Baubegleitung

a) Die gesamte Baumaßnahme – von Planung bis Umsetzung – ist von einem Fachgutachter für Artenschutz zu begleiten.

b) Gebäudebrütende Vogelarten

Bitten während der Brutzeit der heimischen Vogelarten der Abriss der Gebäude vorgesehen ist, kann eine Tötung von gebäudebrütenden Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zeitraum müssen daher direkt vor Beginn der Baumaßnahme Kontrollen auf eine aktuelle Nutzung durch Brutvögel durchgeführt werden. Wird eine Nutzung festgestellt, müssen Brutbereiche (im Umkreis von mindestens 1 m beidseitig der Brutstätte) vollständig bis zum Abschluss der Brutätigkeiten ausgelassen werden. Von einer Tötung ist zum Schutz der hier Jung-/junge oder einer Umsiedlung ist abzusehen.
Die Freigabe des Baufeldes erfolgt in schriftlicher Form durch einen Fachgutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

c) Gehölzbrütende Vogelarten

Werden Gehölzcondogen bzw. der Rückschritt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraums oder aber die Rodung bzw. der Rückschritt von Altbäumen ganzjährig vorgesehen, müssen diese Arbeiten von einem Fachgutachter ökologisch begleitet werden. Nach den Fachgutachter sind Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Für eine Bergung oder Umsiedlung muss eine schriftliche Befreiung von Verbotstatbeständen bei der Naturschutzbehörde beantragt werden (Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG)

d) Fledermäuse

Direkt vor Beginn der Baumaßnahme müssen Kontrollen auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse der abzubrechenden Gebäude durchgeführt werden. Geeignete Methoden wären hierfür abendliche Aus- bzw. morgendliche Einflugbeobachtungen direkt vor Abriss des betreffenden Gebäudes. Wird eine Nutzung festgestellt, müssen diese Bereiche zunächst ausgelassen werden, bis die Nutzung abgeschlossen ist bzw. es müssen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Gef. kommen auch eine Bergung und Umsiedlung in Frage. Die Freigabe des Baufeldes erfolgt in schriftlicher Form durch einen Fachgutachter in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sobald geeignete Schutzmaßnahmen umgesetzt wurden.

13.4 Schaffung neuer Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten

Als Ausgleich entfallender Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten sind wie folgt beschriebene Maßnahmen für die verschiedenen Arten vorzusehen. Die genaue Positionierung der Maßnahmen ist in Zusammenarbeit mit dem Fachgutachter für Artenschutz (Ökologische Baubegleitung) und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Statt der empfohlenen Typen können auch vergleichbare von anderen Naturschutzanbietern in Addirmung mit der ökologischen Baubegleitung gesetzt werden.

a) Gebäudebrütende Vogelarten
- 2x Nist- und Einbausteln Typ 24 (Fa. Schwegler oder gleichwertig)
- 1x Wasserramsel- und Bachstelzenkasten Nr. 19 (Fa. Schwegler oder gleichwertig) Anbringung an Brücke
- 4x Nist- und Einbausteln Typ 26 (Fa. Schwegler oder gleichwertig)
- 2x Fassaden Einbausteinen 1 HE (Fa. Schwegler oder gleichwertig)

b) Gehölzbrütende Vogelarten
- Neupflanzungen mit einheimischen Laubbaumarten - Anzahl/Umfang ist mit der UNB abzustimmen
- 3x Niststeine 1 B (32mm Fluglochweite mit Marderschutz)
- 1x Niststeine 1 B (26 mm Fluglochweite mit Marderschutz)
- 1x Niststeine 1 B (ovales Flugloch)

c) Fledermäuse
- 8x Fledermaus-Flachstein Typ 1/23 (Naturbedarf Strobel oder gleichwertig) => immer zwei direkt nebeneinander
- 2x Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 2FTH zum Integrieren in die Fassade
- Fledermausfreundlichen Altbau in möglichst allen Ausrichtungen

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

Die grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrechte zugunsten des Abwasserbetriebes der Großen Kreisstadt Freital werden planungsrechtlich gesichert. Es ist ein Schutzstreifen von 7,0 m Breite an den Leitungen sowie eine Fläche von 6,0m Breite und 10,0 m Länge um das Regenüberlaufbauwerk von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Zugang zu den Einstiegsöffnungen des Regenüberlaufbauwerkes muss jederzeit gewährleistet sein.

15 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB; § 6 SächsBO)

An den straßenseitigen Fassaden zur Straße „Sachsenplatz" der Bereiche WA 2.2 (Stoßfassade) und WA 2.3a (Westfassade) ist ein von der Vorgabe des § 6 SächsBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,3 H zulässig.

16 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Baumaßnahmen (Auffüllungen / Hochbauten etc.) im Bereich der weiterhin im Überschwemmungsgebiet HQ100 verbleibenden Flächen grundsätzlich unzulässig sind bis der Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WHG und § 78a Abs. 2 WHG) vollständig gutachterlich vorgelegt wurden und das Benehmen der unteren Wasserbehörde vorliegt.

17 Sonstige Festsetzungen

Die gegebenen Geländehöhen werden durch Planeintrag festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB). Dabei ist die Bezugsebene NHN.

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

1 Dachgestaltung

1.1 Die zulässige Dachform in den Baugrenzen wird durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Geneigte Dächer sie einer Dachneigung > 6° sind ausschließlich mit nicht reflektierenden bzw. nicht engobierten Ziegel- oder Betonsteindeckungsprodukten einzudecken. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 5° Dachneigung sind auch andere nicht reflektierende Werkstoffe, wie z. B. beschichtete Metalle, Kunststoffe, Bitumen sowie deren Verbundstoffe zur Dacheindeckung zulässig. Sattel- und Mansardenwalmdächer sind in dunklen Grau- oder Rottönen zu gestalten.

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

1.4 Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

1.5 Die Installation von Solaranlagen ist zulässig.

2 Fassadengestaltung

2.1 Zulässig ist die großflächige Gestaltung mit Klinkern in Erdtönen und Putzfassaden in gedeckten Weiß bis Erdtönen. Weiterhin sind nicht spiegelnde Metall- oder Kunststoffverkleidungen in gedeckten Erdtönen zulässig.

2.2 Die Vorgaben zur Vermeidung des Schlagrisikos nach den artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu beachten.

III HINW