BEBAUUNGSPLAN *"STADTZENTRUM - WOHNAREAL AM SACHSENPLATZ"*

Anlage 2 zu B 2023/052

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 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

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

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

TH — max. zulässige Traufhöhe (TH) in m über NHN gem. Nutzungsschablone

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

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

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

OKFFB — Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in m über NHN gem. Nutzungsschablone *(Niveau HQ 2002 /Simulation für den Planzustand gem. dem wasserrechtlichen Gutachten - Anlage 5) 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)

X — Flächen für Keller

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

Privatstraße

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F — Zufahrt (privat)

FR — Fuß-/Radweg (privat)

BR — Brückenkopf *(öffentlich)*

Einfahrtbereich

Straßenbegrenzungslinie

5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) und Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Fläche für die Löschwasserversorgung
(mindestens vorzuhaltender Löschwasserbedarf 2 x 96m³ in gekennzeichneter Fläche)

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)

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)*
Freiwachsende Hecke aus Laubsträuchern

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

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)

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

St — *Zweckbestimmung Stellplätze*

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 Plantell 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.V.m. § 24 SächsWG"

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

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung, (Allgemeines Wohngebiet Nr.)	
Maß der baulichen Nutzung max. GRZ	Maß der baulichen Nutzung max. GFZ
Bauweise: geschlossen/ offen — 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 — Mansarddach gemäß Nutzungsschablone

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100

297 — Flurstücksnummer der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich

Flurstücksgrenzen der Gemarkung Deuben/ Niederhäslich

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 HQ 100 anhand der neuen Datengrundlage der LTV Sachsen vom 21.12.2020

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrecht 1 - LR1 zugunsten d. Abwasserbetriebes der Großen Kreisstadt Freital
Leitungsrecht 2 - LR2 zugunsten der Mieterträger zur Erschließung des Plangebietes mit Wasser / Abwasser / Elektro / Fernwärme / Telekommunikation

Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GFL1 zugunsten der Großen Kreisstadt Freital

Mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GF1 zugunsten der Allgemeinheit
GF2 zugunsten des Eigentümers und der Nutzer des Flurstückes 201 / Gemarkung Niederhäslich

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 Gebietes 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 Trauf- (TH) bzw. Firsthöhe (FH) wird als Höchstmaß durch Planeintrag festgesetzt (§ 18 BauNVO).
Die Traufhöhe (TH) wird dabei als Durchstoßpunkt 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) unterschieden. Dabei gibt 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 Bezugsebene der Höhenfestsetzungen ist NHN.
Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch Teile von technischer Gebäudeausrüstung, die nicht landschaftsprägend sind, (z.B. Antennen, Solaranlagen o.ä.) ist bis zu einer Höhe von 2,00 m über Dachhaut zulässig.

2.3 Die Oberkante der Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (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 obersten 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 Geschosses 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 und / oder Baugrenzen 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 hochwasserangepasster Bauweise gemäß Pkt. 10c zu errichten.

4.3 In den Bereichen der WA2.3a und 2.3b ist die Errichtung einer Tiefgarage nur zulässig, wenn auf die 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 standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

5.2 Änderungen im Bereich des Schutzstreifens erfordern ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 38 Abs. 5 WHG. 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 darf bei Bedarf um bis zu einem 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 Plätzierung im Gewässerrandstreifen ist durch die Untere Wasserbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu genehmigen (Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 26 Abs. 1 SächsWG und nach § 38 Abs. 5 VHG).

6.3 Die Einfahrtsbereiche der Vorbehaltsflächen 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)

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 Gesamtschalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) aufweisen.

Der Nachweis der Erfüllung 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 den 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 Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Es ist im Einzelfall zu prüfen ob für schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion in Bereichen mit Orientierungswertüberschreitungen Zwangsbelüftungsanlagen 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 42998-01/21 (Anlage 3 zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

b) An der Südfassade des WA 2.1 (Bestandgebäude 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 Bebauungsplangebietes erst zulässig ist, wenn oberflächlich anstehende antropogene Auffüllungen mit mindestens 0,35 m nachweislich unbelasteten Böden überdeckt wurden. 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 Massenbilanz mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

e) Tiefgründungen der Gebäude, die Errichtung der Tiefgarage in den anstehenden Flussschotten (Durchteufung der Auffüllungen) oder tauschliche Wasserhaltungen sind durch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erlaubnispflichtig gemäß § 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 9 Abs. 2 Nr. 1 WHG rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Im Rahmen der Antragstellung sind die bauzeitlichen Auswirkungen auf das Grundwasser (Schadstoffverfrachtung) zu bewerten und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Ebenso ist die Geeignetheit der eingesetzten Baustoffe im Grundwasserschwankungsbereich anhand der Grundwasserbeschaffenheit nachzuweisen.

8.3 Hochwasserschutz (i.V.m. WHG)

a) Baumaßnahmen (Abdichtungen / Hochbauten etc.) im Bereich der weiterhin im Überschwemmungsgebiet HQ100 verbleibenden Flächen sind grundsätzlich untersagt und setzen voraus, dass die Nachweise entsprechend § 78 Abs. 5 WHG und § 78a Abs. 2 WHG vollständig gutachterlich vorgelegt wurden und das Benehmen der unteren Wasserbehörde vorliegt.

b) Für den Ausgleich von 38 m³ verlorengegangenem Retentionsraum Es ist eine Retentionsmulde mit einer Größe von 330 m³ im Bereich der zentral gelegenen Grünfläche durch den Vorhabenträger anzulegen und zu unterhalten. Im Zuge der Baubeantragung der Retentionsmulde ist eine Untersuchung zur Belastung des Bodens im Einflussbereich der Versickerung vorzulegen und ggf. ein Bodenaustausch vorzunehmen.

c) Im Laufe des baurodnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist objektbezogen für die Bauphase ein Hochwasserm Es ist ein Hochwasseralarm- und Evakuierungsplan 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 befestigte Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Flächenabdeckungen mit Splitt, Stein, Kies und Schotter (sog. vegetationsfreie Steingärten) sind unzulässig. Ausnahmen bilden die Flächen der nachfolgenden Festsetzungen Punkt 9.3 und 9.5.

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

9.3 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.

9.4 Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Stellflächen für PKW sind mit erhöhtem Versickerungsbewirt auszuführen, z.B. mit Ökopflaster (Splitt-Rasenpflaster). Ausgenommen sind erforderliche Sonderbefestigte für Behinderte.

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

10 Gebiete in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung 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 Fertigfußbodens (OK FFB) in der Höhe gemäß Nutzungsschablone mindestens 10 cm über dem Niveau HW 200 (Simulation für den Planzustand gemäß dem wasserrechtlichen Gutachten Anlage 5) 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 Tiefgaragen 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 Schadensspektrals durch bauliche Vorsorgemaßnahmen bis mindestens 10 cm oberhalb des für den Planzustand berechneten Wasserspiegels für HW 2002 vorzunehmen.

f) ist eine angepasste Bauweise für das Bauen im Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) um im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (§ 75 SächsWG) 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. Auswahllisten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pro angefangene 400 m² nicht be- oder unterbauter Grundstücksfläche ist 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 im Plan standörtlich festgesetzten Bäume gehen in die Berechnung der so 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 5,0 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)
Castanea sativa (Essastanie)
Ginkgo biloba (Ginkgo)*
Tilia (Linde in Arten und Sorten)
Malus, Pyrus (Obstgehölze - u.a. Pflaume, Apfel, Birne)
Alnus cordata (Italienische Erle)
Corylus colurna (Türkische Baum-Hasel)
Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum in Sorten)
Robinia pseudoacacia (Robinie in Sorten)
Quercus (Eiche in Arten und Sorten)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus ornus (Blumen- Esche)
Prunus (Kirsche in Arten und Sorten)
Mespilus germanica (Mispel)
Rhamnus frangula (Faulbaum)

Auswahlliste B – Strauchpflanzungen

Rosa (Wild–Strauchrosen)
Corylus avellana (Hasel)
Ginkgo biloba (Ginkgo)*
Sambucus (Holunder in Arten und Sorten)
Cornus mas (Kornelkirsche in Sorten und Arten)
Cornus (Hartriegel in Arten und Sorten)

Pflanzqualität: mehrfach verpflanzter Strauch oder Pflanzhöhe 60 - 100 cm mit/ohne Ballen (vStr mB/oB)

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 Untersaat sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auswahlliste B – Strauchpflanzungen

Rosa (Wild–Strauchrosen)
Corylus avellana (Hasel)
Ginkgo biloba (Ginkgo)*
Sambucus (Holunder in Arten und Sorten)
Cornus mas (Kornelkirsche in Sorten und Arten)
Cornus (Hartriegel in Arten und Sorten)
Mespilus germanica (Mispel)
Rhamnus frangula (Faulbaum)

Pflanzqualität: mehrfach verpflanzter Strauch oder Pflanzhöhe 60 - 100 cm mit/ohne Ballen (vStr mB/oB)

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

13.1 Bauzeitenregelung 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 (ökologische Baubegleitung). Schnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sind generell ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar (Winter) durchzuführen. Diese sind während der Bauzeit nach den aktuell gültigen Rechts- und DIN Normen zu schützen.

13.2 Kollisionen an Glasflächen vermeiden
Das Schlagrisiko 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
Sofern während der Brutzeit der heimischen Vogelarten der Abriss der Gebäude vorgesehen ist, kann eine Tötung von gebäudebrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Dafür müssen diese Arbeiten vor dem 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 Brutt ägkeiten ausgelassen werden. Von einer Bergung von Eiern bzw. Jungvögeln 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 Gehölzrodungen bzw. der Rückschnitt von Gehölzen innerhalb des Brutzeitraums oder aber die Rodung bzw. der Rückschnitt von Altbäumen ganzjährig vorgesehen, müssen diese Arbeiten von einem Fachgutachter ökologisch begleitet werden. Durch den Fachgutachter sind Ausnahmen 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, Ggf. 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 Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung geordnet werden.

a) Gebäudebrütende Vogelarten
- 3x Nist- und Einbaustein Typ 24 (Fa. Schwegler oder gleichwertig)
- 1x Wasseramsel- und Bachstelzenkasten Nr. 19 (Fa. Schwegler oder gleichwertig) Anbringung an Brücke
- 4x Nist- und Einbaustein Typ 26 (Fa. Schwegler oder gleichwertig)
- 2x Fassaden Einbaukasten 1 HE (Fa. Schwegler oder gleichwertig)

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

c) Fledermäuse
- 6x Fledermaus-Flachstein Typ 123 (Naturbedarf Strobel oder gleichwertig) => immer zwei direkt nebeneinander
- 2x Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 2FTH zum Integrieren in die Fassade
- Fledermausfreundlichen Attika in möglichst allen Ausrichtungen

14 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR 1 — Die grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrechte (LR1) 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 9,0m 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.

LR 2 — Zugunsten der Mieterträger wird ein Leitungsrecht (LR2) auf der Privatstraße und den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung planungsrechtl