

**BEBAUUNGSPLAN „STADTZENTRUM - WOHNAREAL AM SACHSENPLATZ“**

Zusammenfassung der Änderungen im aktuellen B-Plan-Entwurf  
(Planungsstand September 2023)

<b>PLANTEIL A</b>	
1	<p>Änderung Baufenster im WA 2.1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gewässerrandstreifen wurde in einer Breite von 5,00 m berücksichtigt.</li> <li>- Anpassung der Baugrenze an übergeordnetes Recht.</li> </ul>
2	<p>Alle Verkehrsflächen bis auf den Brückenkopf werden als private Verkehrsflächen festgesetzt (bisher unbestimmt)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- damit einhergehend Festsetzung verschiedener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Großen Kreisstadt Freital, der Allgemeinheit, der Versorgungsträger und der Eigentümer des Flurstückes 201, Gemarkung Niederhäslich und deren Nutzer.</li> </ul>
3	Festsetzung des Einfahrtsbereiches zum WA 1.4.
4	Neue Festsetzung von Stellplätzen nordöstlich WA 1.4.
5	Zusätzliche Markierung des Denkmals "Weißeritz-Mühlgraben" außerhalb des Geltungsbereiches.
6	<p>Korrektur der Darstellung des Überschwemmungsgebietes HQ100 anhand aktueller Datengrundlage der LTV Sachsen vom 21.12.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korrektur der westlichen Begrenzung</li> <li>- Ergänzung der östlichen Begrenzung</li> </ul> <p>Anmerkung: Ostgrenze entspricht gleichzeitig der Grenze des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ100.</p>

<b>PLANTEIL B</b>	
1	<p>Punkt I.3.4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Überschreitungsmöglichkeiten für Baugrenzen und Baulinien.</li> </ul>
2	<p>Punkt I.5.2 und I.6.2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korrektur Paragraphenbezug für wasserrechtliches Genehmigungsverfahren</li> </ul>
3	<p>Punkt I.8.3b / Festsetzungen zur Retentionsmulde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Größenfestsetzung von 330 m<sup>3</sup> (38 m<sup>3</sup> verlorengangener Retentionsraum werden durch 330 m<sup>3</sup> Retentionsmulde ersetzt)</li> <li>- Festsetzung der Zuständigkeit für das Anlegen und Unterhalten</li> <li>- Festsetzung der Nachweisführung in Baubeantragung hinsichtlich der Belastung der Böden und des evtl. notwendigen Bodenaustausches</li> </ul>
4	<p>Punkt I.8.3c / Festsetzungen zum Hochwassermaßnahmenplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung der Vorlage eines Hochwassermaßnahmeplanes (projektbezogen) für die Bauphase im Genehmigungsverfahren.</li> </ul>
5	<p>Punkt I.14 / Festsetzungen zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung verschiedener Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, da Verkehrsflächen (mit Ausnahme des Brückenkopfes) als private Flächen festgesetzt werden.</li> </ul>

6	<p>Punkt III.8 / Hinweise zu Abfall / Bodenschutz / Altlasten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufnahme zu Hinweisen bezüglich des Bodenschutzes und des Umgangs mit möglichen Altlasten bzw. Bodenveränderungen</li> <li>- Hinweise zu neu in Kraft getretener Ersatzbaustoffverordnung</li> </ul>
7	<p>Punkt III.12 / DIN-Normen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis, dass die im Bebauungsplanverfahren genannten DIN-Normen in der Stadtverwaltung Freital eingesehen werden können</li> </ul> <p>Anmerkung: die entsprechenden DIN-Normen werden der Verfahrensakte beigefügt</p>
8	<p>Punkt IV / Rechtgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung</li> </ul>
9	<p>Verfahrensvermerke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktualisierung</li> </ul>

<b>PLANTEIL C - BEGRÜNDUNG</b>	
1	<p>Punkt 3.1.1 Standortbedingung Hochwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzende Anmerkung, dass die östliche Grenze der Darstellung des Überschwemmungsgebietes nach den aktuellen Karten der LTV unverändert gegenüber den bisherigen Festsetzungen bleibt</li> </ul>
2	<p>Punkt 3.3.2 Freihaltezonen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden ergänzt und begründet.</li> </ul>
3	<p>Punkt 5.3 Abstandsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abbildung 14 und 15: Aktualisierung Plangrundlage</li> </ul>
4	<p>Punkt 5.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Überschreitungsmöglichkeiten für Baugrenzen und Baulinien.</li> </ul>
5	<p>Punkt 5.6 Verkehrsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschreibung der Festsetzung, dass alle Verkehrsflächen im Privatbesitz verbleiben</li> <li>- Korrektur Paragraphenbezug für wasserrechtliches Genehmigungsverfahren des Brückenkopfes.</li> <li>- Ergänzung der neu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.</li> </ul>
6	<p>Punkt 5.7.2 Bodenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retentionsmulde: Festsetzung der Nachweisführung in Baubeantragung hinsichtlich der Belastung der Böden und des evtl. notwendigen Bodenaustausches.</li> </ul>
7	<p>Punkt 5.7.3 Hochwasserschutz / Retentionsraumverlust und -ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Größenfestsetzung von 330 m<sup>3</sup> einschl. Begründung + Klarstellung (38 m<sup>3</sup> verlorengangener Retentionsraum werden durch 330 m<sup>3</sup> Retentionsmulde ersetzt)</li> <li>- Festsetzung und Hinweis auf die Nachweisführung in Baubeantragung hinsichtlich der Belastung der Böden und des evtl. notwendigen Bodenaustausches</li> </ul>
8	<p>Punkt 5.7.3 Hochwasserschutz / Hochwasserangepasste Bauweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung für Vorlage eines Hochwassermaßnahmeplanes für die Bauphase im Genehmigungsverfahren</li> </ul>

## Anlage 4 zu B 2023/052

9	Punkt 6.4 Abwasserbeseitigung: - Ergänzung Ausführungen zu Retentionsmulde und Versickerung
10	Punkt 7 Hinweise: - in Übereinstimmung mit Planteil B gebracht (Reihenfolge und Inhalt)
11	Punkt 9 Rechtgrundlagen: - Aktualisierung
12	Punkt 11 Anlagenverzeichnis: - Aktualisierung Anlage 5 (Wasserrechtliches Gutachten, Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 26.07.2023) - Einfügen der neuen Anlage 6 (Stellungnahme Bewertung der Versickerungsfähigkeit, Erdbaulaboratorium Dresden - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH vom 07.07.2023) - Einfügen der neuen Anlage 7 (Hochwasseralarmierungs- und Evakuierungskonzept, Basler & Hofmann Deutschland GmbH, Dresden vom 14.08.2023)

### PLANTEIL C - ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

1	Aktualisierung Anlage 5 (wasserrechtliches Gutachten, Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 26. Juli 2023)
2	Einfügen der neuen Anlage 6 (Bewertung Versickerungsfähigkeit am Standort des Retentionsbeckens, Erdbaulaboratorium Dresden - Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelt GmbH vom 7. Juli 2023)
3	Einfügen der neuen Anlage 7 (Hochwasseralarmierungs- und Evakuierungskonzept, Basler & Hofmann Deutschland GmbH vom 21. Juli 2023)