

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 „GEWERBEFLÄCHE DAMMWEG 15“

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Kernsortimenten sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist sowie die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 -22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent (flächenbezogener Schalleistungspegel) LEK in dB(A)	
	tags	nachts
GE	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (GK5, DHDN)			X	Y
			5424980	5663960
Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent in dB	
	(Angabe Sektorengrenzen in Grad)		$L_{EK, \text{zus., Tag}}$	$L_{EK, \text{zus., Nacht}}$
A	50	160	5	0
B	160	275	0	0
C	275	305	5	5
D	305	50	0	15

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wird 245,50 m (DHHN 92) festgesetzt.

1.2.2 Ausnahme von der Höhenbeschränkung

Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise beträgt die maximal zulässige Gebäudelänge 160 m.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ausnahme von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,5 m zulässig, wenn diese nicht mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

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

1.5.1 M1 - Anlegen von Reptilienhabitaten

Innerhalb der mit „M1“ gekennzeichneten Fläche sind als Sonn- und Versteckstruktur für Reptilien 2 Materialhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 0,8 m (L x B x H) aus Natursteinen und Totholz herzustellen.

1.5.2 M2 - Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

- 5 künstliche Fledermausquartiere und
- 1 Höhlenbrüterkasten

an Bestandsgebäuden oder geeigneten Großbäumen anzubringen.

1.5.3 M3 - Externe Ausgleichsmaßnahme zur Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes

Innerhalb der in der Planzeichnung des Ausgleichsbebauungsplans mit „M3“ gekennzeichneten Fläche (Teile von Flst. 1455/15, Gemarkung Radeberg) sind insg. ca. 3.680 m² mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen aufzuforsten und zu naturnahen Waldbeständen zu entwickeln. Die Aufforstungsflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6 Leitungsrecht

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.7 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Fassaden

Die großflächige Verwendung von Materialien, die einen hohen Reflexionsgrad haben, ist unzulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Stark reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig.

2.1.3 Werbeanlagen

Freistehende Werbung ist nur bis 12 qm Werbefläche je Grundstück zulässig. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dächflächen sowie strahlende oder blinkende Werbeelemente sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Pflanzauswahlliste

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Saalweide
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

3.2 Hinweise zu Maßnahmen

M1 - Anlegen von Reptilienhabitaten

Die Materialhaufen sind in besonnten Bereichen anzuordnen und beschattungsfrei zu halten. Die Materialhaufen sollen zu $\frac{3}{4}$ aus Natursteinen (z.B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu $\frac{1}{4}$ aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen. Die Maßnahme zur Habitatschaffung ist unmittelbar nach Erlangen der Rechtskraft des B-Planes umzusetzen.

M2 - Anbringen von künstlichen Fledermausquartieren und Nisthilfen

Die Fledermausquartiere sind als Gruppe (Abstand der Kästen untereinander ca. 5 m) aufzuhängen. Zu Vermeidung von Nistkonkurrenz ist zusätzlich 1 Höhlenbrüterkasten (z.B. für Meisen) im Bereich der Kastengruppe anzubringen. Es sind Sommerquartier- oder Ganzjahreskästen, selbstreinigende Modelle zu verwenden. Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen hat vor dem Abriss / Umbau der Baracken zu erfolgen. Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere ist dauerhaft zu gewährleisten.

M3 - Externe Ausgleichsmaßnahme zur Anlage eines naturnahen Laubmischwaldes

Gemäß § 18 Absatz 1 Nr. 2 SächsWaldG sind naturnahe Wälder unter Verwendung eines hinreichenden Anteils standortheimischer Forstpflanzen anzulegen. Als Hauptbaumart wird die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) empfohlen mit einem Anteil von 54,6%, ergänzt durch Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Anteil von 22,7% und Winterlinde (*Tilia cordata*) mit einem Anteil von 22,7%. Artenauswahl, Pflanzqualität und Pflanzdichte sind mit der Unteren Forstbehörde abzustimmen. Zur Aufforstung sind nur Pflanzen zu verwenden, die den Bestimmungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoGV) entsprechen.

Für die Waldrandgestaltung wird ein 3 m breiter Saum aus folgenden standortgerechten Wildsträuchern empfohlen: Mit jeweils einem Anteil von 12,5% Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Faulbaum (*Frangula alnus*). Mit einem Anteil von 25% Hundsrose (*Rosa canina*).

Die Aufforstungsflächen sind mit einem Schutzzaun vor Wildverbiss zu schützen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Fertigstellung ist der Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Für den Standort liegt ein Bescheid zur Erstaufforstung vor vom 18.10.2010 (AZ: 61.4-854.421:2010/24/Radeberg).

3.3 Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung, Gebäudekontrolle

Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzbeständen sowie das Abräumen von Vegetationsbeständen darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Bauzeitenregelung für Abriss, Umbau bzw. Sanierung von Gebäuden

Der Abbruch von Gebäuden darf nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende März, vorzugsweise im Oktober durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten ist der Abriss nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Fledermausquartiere bzw. Nester in oder an den abzureißenden Gebäuden befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Gebäudekontrolle für Abriss, Umbau bzw. Sanierung von Gebäuden

Die Baracken sind vor dem Beginn von Abriss- oder Baumaßnahmen durch einen Fachgutachter auf eine aktuelle Besiedlung durch Vögel, Fledermäuse und andere gebäudebewohnende Arten zu kontrollieren. Falls aktuelle Bruten oder ggf. Wochenstuben von Fledermäusen festgestellt werden, muss mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weitere Vorgehensweise (z. B. Sicherung des Niststandortes bis zum Ausfliegen der Brut, Anlegen von Ausweichlebensräumen) abgestimmt werden.

3.4 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.5 Archäologische Denkmale / Meldepflicht von Bodenfunden

Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliche Siedlung 30540-0-11). Sämtliche erdeingreifenden Baumaßnahmen im Bereich des Plangebietes bedürfen daher der denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Die Erdarbeiten müssen archäologisch begleitet werden. Daraus können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

Bei Auffindung zahlreicher archäologischer Kulturdenkmale muss eine archäologische Ausgrabung erfolgen. An dieser wird der Bauherr im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG).

Es wird auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hingewiesen.

3.6 Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht

Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

3.7 Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg

Die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg besitzt auch Gültigkeit für den B-Plan Nr. 66. Danach sind Stellplatzflächen durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit bodendeckenden Gehölzen zu gliedern.

3.8 Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg

Die Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg besitzt auch Gültigkeit für den B-Plan Nr. 66.

3.9 Bodenschutz / Altlasten / Abfälle

Im Plangebiet sind gemäß Sächsischem Altlastenkataster (SALKA) folgende Altstandorte mit Bodenbelastungsverdacht erfasst: AKZ 92 200 620002 Fröschl & Kellerbauer und 92 200 620 06 ehem. Betriebsgelände „Alig. Der Handlungsbedarf ist B - Belassen. Damit wird für bauliche Maßnahmen und Eingriffe in den Boden eine ingenieurtechnische Begleitung durch ein in der Altlastenbearbeitung fach- und sachkundiges Ingenieurbüro (§18 BBodSchG) erforderlich.

Des Weiteren besteht im Plangebiet die stillgelegte Altdeponie (AD) "Dammweg", die im SALKA unter der AKZ 92100241 erfasst ist. Die Deponie wird derzeit aus der Nachsorge entlassen und ist der niedrigsten Gefährdungsklasse zuzuordnen. Für das Deponiegelände bestehen Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der aufgetragenen Oberflächenabdeckung. Ein kontrollierter Eingriff ist dennoch nicht unmöglich. Das ausgehobene Material ist dann baubegleitend zu untersuchen und - soweit es nicht verwertbar ist - als Abfall ordnungsgemäß auf einer Deponie zu entsorgen. Der Beginn der Baumaßnahmen ist rechtzeitig der zuständigen Behörde mitzuteilen (bis zur Rechtskraft des Bescheides gemäß § 40 Abs. 5 KrWG; Landesdirektion Sachsen, danach: Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde).

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen sind die §§ 4 und 7 BBodSchG zu beachten.

Abfälle sind entsprechend § 5 KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Abfälle, die nicht einer Verwertung zugeführt werden können, sind entsprechend § 10 KrW-/AbfG in einer dafür zugelassenen Anlage gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Zur Zulässigkeit und Durchführung der Entsorgung gefährlicher Abfälle sind Nachweise unter Beachtung des § 41 ff KrW-/AbfG und § 3 ff NachwV zu führen.

3.10 Minimierung des Oberflächenabflusses

Oberflächenbefestigungen von Kfz-Stellplätzen sind, so weit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

3.11 Niederschlagswasserrückhaltung

Bau und Betrieb von Regenrückhalteanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 55 Abs. 2 SächsWG vom 12.07.2013. Speichervolumina sind nach dem DWA-Arbeitsblatt DWA-A 117 zu errechnen. Diese Berechnung ist der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

3.12 Abwasserbehandlung / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Wird ein Fahrzeugwaschplatz vorgesehen, so ist das anfallende Abwasser mit einer Abscheideanlage nach DIN 1999-100 vorzubehandeln, ehe es in den Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Wird eine baurechtlich zugelassene Anlage verwendet, ist die Einleitung bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen den Anforderungen der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Sächsische Anlagenverordnung - SächsVAwS) vom 18. April 2000 (SächsGVBl. S. 223), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2009 (SächsGVBl. S. 670, 671) entsprechen.

3.13 Versorgungsleitungen

Bei der Errichtung von Bauwerken und Gehölzanzpflanzungen ist auf die Mindestabstände gegenüber den Versorgungsleitungen zu achten. Bei Unterschreitung sind Medienschutzmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern vorzusehen.

3.14 Hinweis zum vorsorgenden Radonschutz

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird daher empfohlen, bei Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei Sanierungsarbeiten an Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.