

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Einzelhandel

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Radebeuler Liste sind jeweils nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² („Nachbarschaftsladen Radebeul“ gemäß Fortschreibung Nahversorgungskonzept Radebeul 2015) zulässig.

1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Urbane Gebiete (6a BauNVO)

1.1.1 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) - Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Radebeuler Liste sind jeweils nur bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² („Nachbarschaftsladen Radebeul“ gemäß Fortschreibung Nahversorgungskonzept Radebeul 2015) zulässig.

1.2.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

sind in den Urbanen Gebieten nicht zulässig.

1.2.2 Ausschluss von Wohnnutzung (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ist straßenseitig zur Meißner Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig.

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

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

Als Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten gilt der Erdgeschossfertigfußboden, der im jeweiligen Baufeld in m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt ist.

Für die Bestimmung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt:

Die Gebäudehöhe ist wie folgt definiert:

- bei Mansarddächern als Höhe vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Dachabschluss
- bei Flachdächern als Höhe der aufgehenden Außenwand vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Attika

2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die festgesetzte abweichende Bauweise im Urbanen Gebiet gilt: Es sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Abweichungen von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf jeweils bis zu zwei Gebäudeseiten, jedoch nicht zur Planstraße, die Überschreitung der Baugrenzen

- durch Balkone und Loggien auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,50 m
- durch Terrassen ist um bis zu 2,50 m

zulässig.

Im Urbanen Gebiet ist die Überschreitung der Baugrenzen nur durch Balkone und Loggien auf maximal 40 % der jeweiligen Fassadenlänge um bis zu 1,50 m nur in den beiden südöstlich gelegenen Baufeldern zulässig.

3.3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im Urbanen Gebiet ist für das Baufeld mit festgesetzter abweichender Bauweise an der Meißner Straße folgendes vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig:

- an der östlichen Fassade - 4,50 m

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Urbanen Gebiet sind Stellplätze oberirdisch nur in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen und unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung ‚Gemeinschaftstiefgarage‘ zulässig.

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

5.1 Maßnahme M 1 - Entwicklung Ruderalsaum

Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten und mit M 1 bezeichneten Fläche ist ein artenreicher Ruderalsaum zu entwickeln. Dies erfolgt durch Offenlassen des Oberbodens, der sich im Sinne einer natürlichen Sukzession mit dem Begrünungsziel Feldrain und Saum entwickelt. Es ist gebietsheimisches Saatgut (Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 20) zu verwenden. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zweimal pro Jahr (Ende Juni und Ende September) zu mähen. Falls funktional erforderlich, ist ein Wegeanteil von bis 10 % in Form einer wassergeschlämmten Decke zulässig.

5.2 Maßnahme M 2 - Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den Dachflächen ~~und befestigten Grundstücksflächen~~ innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ~~und des Urbanen Gebietes~~ anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten und mit M 2 bezeichneten Flächen zuzuführen und über geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. ~~Davon ausgenommen sind die beiden östlichen Baufelder an der Pestalozzistraße (WA 2).~~

Gegebenenfalls vorhandene Auffüllungen im Versickerungsbereich sind komplett auszuheben. Die Schadstofffreiheit ist im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nachzuweisen.

5.3 Flächenbefestigung

Wege und Wege innerhalb der Baugebiete sowie oberirdische Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Befestigung (Stellplätze mit einem Fugenanteil von mindestens 25 %, Wege ebenso oder als Schotterrasen) zulässig.

5.4 Dachbegrünung

Die festgesetzten Flachdächer bzw. die Flachdachanteile der Mansarddächer sind jeweils mindestens zu 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung ist eine Mischung aus standortgerechten, insbesondere blütenbildenden (Sedum-), Arten zu verwenden.

Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist möglich, wenn diese mehr als 30 cm Abstand zur Substratschicht, einen Neigungswinkel von mehr als 15° und einen Abstand der Elementreihen von mehr als 60 cm aufweisen.

5.5 Überdeckung von Tiefgaragen

Die Erdüberdeckung von unterbauten Flächen muss mindestens 0,60 m bzw. im Bereich der zu pflanzenden Bäume das dafür jeweils pflanztechnisch erforderliche Maß von 1,00 - 1,50 m betragen.

6 Anpflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1.1 Baumpflanzungen im Straßenraum der Planstraße

An den festgesetzten Standorten in bzw. unmittelbar an der Planstraße sind großkronige Laubbäume (1. Wuchsordnung) als Hochstamm (4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Arten zu verwenden:

<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Sand-Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Rot-Buche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Platane</i>	<i>Platanus x acerifolia</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Gemeine Robinie</i>	<i>Robinia pseudoacacia</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Sommer-Linde</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>

Für jeden Baum muss eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offengehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern zu bepflanzen (Pflanzdichte 4 Bodendecker oder Sträucher / 1 m², 2 x verpflanzt, mit Topfbällen 30 - 40 cm). Es ist ein durchwurzelbarer Erdräum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

<i>Niedrige Zwergmispel</i>	<i>Cotoneaster adpressus</i>
<i>Gewöhnlicher Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Zwergliguster</i>	<i>Ligustrum vulgare ‚Lodense‘</i>
<i>Schattengrün</i>	<i>Pachysandra terminalis</i>
<i>Immergrün</i>	<i>Vinca minor</i>

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen, wenn Zufahrten oder Leitungsführungen dies erfordern, maximal um 5 m parallel der Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.

6.1.2 Baumpflanzungen in Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten

An den festgesetzten Standorten außerhalb des Straßenraumes der Planstraße sind mittel- oder kleinkronige Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

2. Wuchsordnung (Stammumfang 18 - 20 cm, 4 x verpflanzt, mit Ballen)

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Eschen-Ahorn</i>	<i>Acer negundo</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Baum-Hasel</i>	<i>Corylus colurna</i>
<i>Gemeine Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Silber-Weide</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Gemeine Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Schwedische Mehlbeere</i>	<i>Sorbus intermedia</i>

3. Wuchsordnung (Stammumfang 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen)

<i>Felsenbirne</i>	<i>Amelanchier in Arten</i>
<i>Blumen-Esche</i>	<i>Fraxinus ornus</i>
<i>Holzapfel</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Trauben-Kirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Weidenblättrige Birne</i>	<i>Pyrus salicifolia</i>
<i>Reif-Weide</i>	<i>Salix daphnoides</i>

Im Bereich von unterbauten Flächen (Tiefgaragen) ist je Baum eine geeignete Überdeckungshöhe mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen.

Die festgesetzten Baumstandorte dürfen, wenn Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen oder Leitungsführungen dies erfordern, maximal um 5 m verschoben werden.

6.1.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen des MU bzw. des WA 2 sind Sträucher (2 x verpflanzt, H mind. 60 - 90 cm, ohne Ballen) in einer Pflanzdichte von 1 Strauch / m² zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Mischung folgender Arten:

<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselstrauch</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Eingriffeliger Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Steinweichsel</i>	<i>Prunus mahaleb</i>
<i>Sanddorn</i>	<i>Hippophae rhamnoides</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Gemeine Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Kreuzdorn</i>	<i>Rhamnus catharica</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Hecht-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Hunds-Rose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Öhrchen-Weide</i>	<i>Salix aurita</i>
<i>Korb-Weide</i>	<i>Salix viminalis</i>
<i>Schwarz-Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Trauben- oder Hirsch-Holunder</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Flieder</i>	<i>Syringa vulgaris</i>
<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Bodnant-Schneeball</i>	<i>Virburnum x bodnantense</i>

Die beiden zentral im Urbanen Gebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Stauden und Gräsern anzulegen. Bäume sind aus der o. g. 3. Wuchsordnung zu pflanzen.

Zu verwenden ist eine Mischung folgender Arten:

<i>Rote Schaf-Garbe</i>	<i>Achillea millefolium ‚Lilac Beauty‘</i>
<i>Riesen-Lauch</i>	<i>Allium giganteum</i>
<i>Schleier-Aster ‚Ideal‘</i>	<i>Aster cordefolius</i>
<i>Hohe Edeldistel</i>	<i>Eryngium planum</i>
<i>Blau-Schwingel</i>	<i>Festuca cinerea</i>
<i>Wiesen-Storchschnabel</i>	<i>Geranium pratense</i>
<i>Blaustrahlhafer</i>	<i>Helictotrichon sempervirens</i>
<i>Felsen-Schleifenblume</i>	<i>Iberis saxatilis</i>
<i>Vexiernelke</i>	<i>Lychnis coronaria</i>
<i>Gewöhnlicher Dost</i>	<i>Origanum vulgare</i>
<i>Silberblatt-Salbei</i>	<i>Salvia argenta</i>

6.1.4 Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 5 m keine Fenster oder Türen aufweisen, sind mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Je nach Art sind geeignete Rankhilfen vorzusehen. Die Pflanzabstände dürfen maximal 2 m betragen.

6.1.5 Umsetzungszeitraum und Erhaltung

Die Bäume und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleicher Art zu ersetzen.

Alle Neupflanzungen haben innerhalb von 6 Monaten nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen.

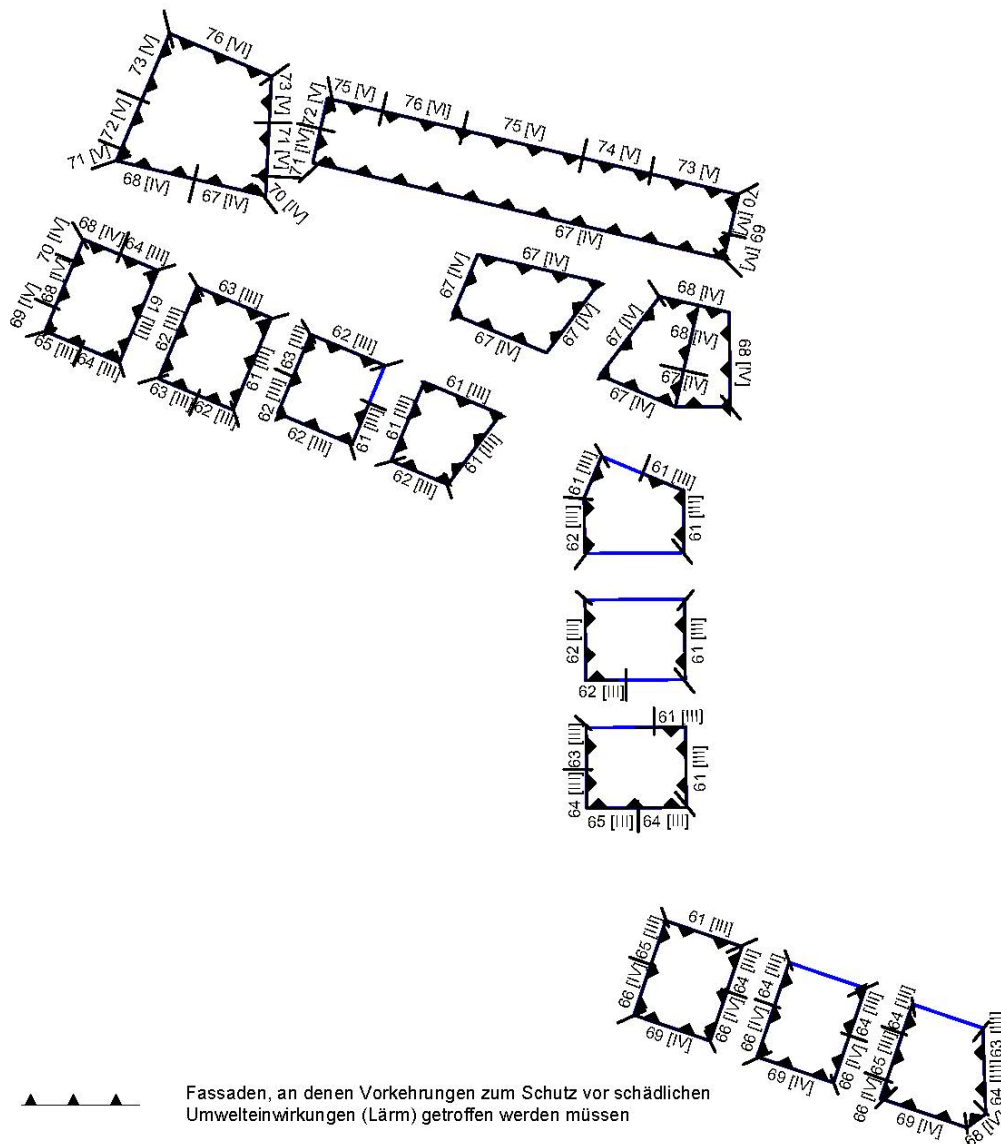
6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sowie Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der gleichen Art als Einzelbaum auf dem jeweiligen Grundstück bzw. innerhalb der Gehölzfläche zu ersetzen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.) hinter den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise) entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.

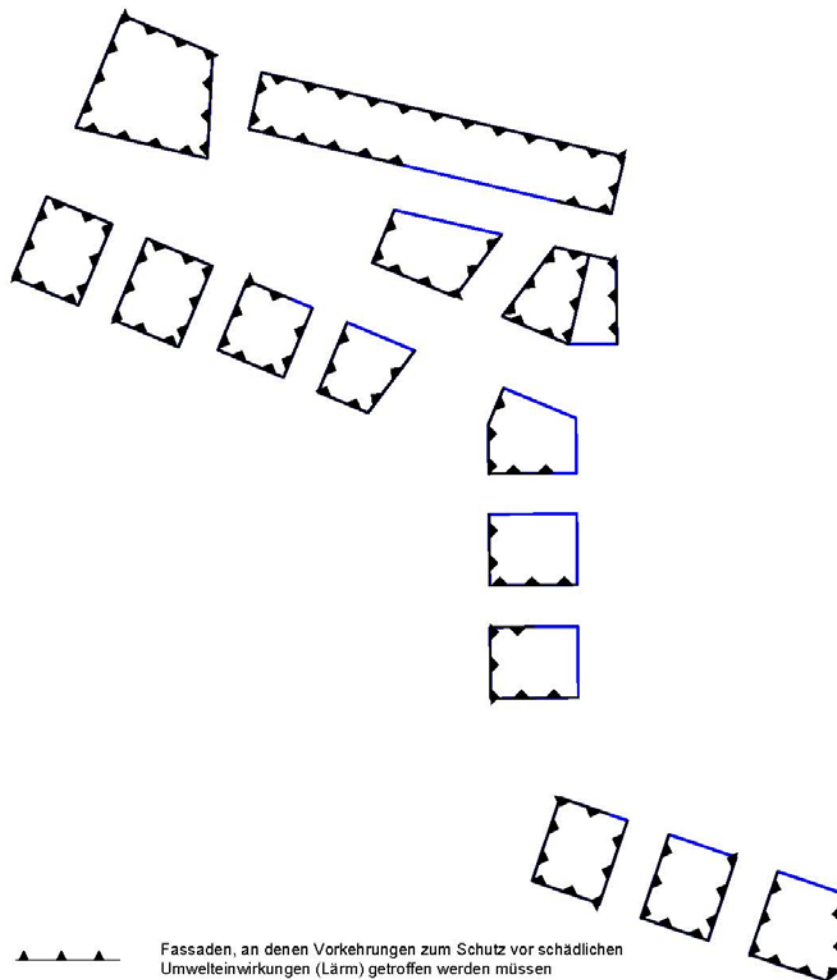


Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel der Fassaden - L_a in dB(A) [Lärmpegelbereiche] nach der DIN 4109-2:2018-01

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind Maximalwerte unter Zugrundelegung des Geschosses mit der höchsten Lärmbelastung. In der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung M153093/02 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan des Büros Müller-BBM werden für die Fassaden geschossweise maßgebliche Außenlärmpegel angegeben. Von der Bemessung der Außenbauteile kann abgewichen werden, wenn in objektkonkreten Berechnungen an den Fassaden niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

7.2 Schallschutzmaßnahmen für besonders schutzbedürftige Nutzungen

Räume mit besonders schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer sowie Schlafräume in Beherbergungsstätten) bzw. die einzigen Fenster dieser Räume sind soweit möglich nicht hinter den im Beiplan 2 gekennzeichneten Fassaden anzuordnen. Anderenfalls sind diese Räume mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht wesentlich vermindert werden. Alternativ kann der Schutz durch andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen wie Loggien mit Außenverglasung oder Prallscheiben erfolgen, wenn damit der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) in der Nachtzeit eingehalten werden kann.



Beiplan 2: Fassaden mit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für besonders schutzbedürftige Nutzungen

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

8.1 Immissionsschutz

In den beiden südlichen Baufelder im Urbanen Gebiet sowie in den nördlichen Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 mit offenbaren Fenstern so lange nicht zulässig bis die Baukörper in den beiden nördlichen Baufeldern des Urbanen Gebietes vollständig (Rohbau mit Fenstern und Türen) hergestellt worden sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

1.1 Flachdächer

Im Urbanen Gebiet MU ist an der Meißner Straße das oberste Geschoss wie folgt als Staffelgeschoss auszubilden:

- Baufeld an der Ecke Wasastraße - umlaufend um mindestens 1,50 m von der Hauptfassade zurückgesetzt
- Baufeld an der Meißner Straße - auf der Nordseite um mindestens 2,50 m sowie an den Ost- und Westseiten um mindestens 5 m von der Hauptfassade zurückgesetzt

Bei den Baufeldern in den Allgemeinen Wohngebieten, für die Flachdächer festgesetzt sind, ist jeweils das oberste Geschoss

- auf den Längsseiten um mindestens 1,50 m und
- auf den Schmalseiten um mindestens 1,00 m

von der Hauptfassade zurückgesetzt als Staffelgeschoss auszubilden.

Treppenhäuser und Dachüberstände sind von der Zurücksetzung ausgenommen.

1.2 Mansarddächer

Bei den mit einem Mansarddach auszuführenden Baukörpern ist der obere Abschluss als Flachdach auszubilden.

Die Dachdeckung der geneigten Dachflächen sowie die Dachgauben sind mit Keramik oder Schiefer auszuführen. Metall ist nur mit einem untergeordneten Anteil zulässig. Zulässig sind ausschließlich folgende Farbtöne: hell- bis dunkelgrau oder terracotta bis umbra. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dachgauben sind nur als Flachdachgauben zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und technisch bedingte Aufbauten sind nur auf den Flachdächern bzw. den Flachdachanteilen der Mansarddächer und nur bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über dem Dachabschluss bzw. der Attika zulässig. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückgesetzt sein.

2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Fassaden sind als Hauptmaterial (zu mindestens 60 %) mit einem der folgenden Materialien herzustellen:

- Putz (Glattputz, Strukturputz) oder
- Ziegel, Klinker, Klinkerriemchen
- Holz

Als Akzentmaterial sind ergänzend jeweils maximal zwei der folgenden Materialien zulässig:

- Putz (Glattputz, Strukturputz)
- Stein (Ziegel, Naturstein, Werkstein)
- Metall (Zink, Kupfer nicht glänzend)
- zementgebundene Plattenwerkstoffe oder Holzwerkstoffplatten
- Holz

Die Verwendung von Kunststoff(-ersatz)materialien ist nicht zulässig.

Es sind nur Fassaden mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % und 80 % zulässig.

Die Verglasung von Fenstern und Türen mit spiegelnden Glasoberflächen ist nicht zulässig. Weiße Fenster und Türen sind nicht zulässig.

Fenster sind nur in stehenden Formaten zulässig. Liegende Formate sind nur zulässig, wenn sich durch vertikale Gliederung stehende Formate ergeben.

3 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Urbanen Gebiet und bis einschließlich des 1. Obergeschosses zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Größe von je 2 m² zulässig.

4 Abfallbehälter (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Abfallbehälterstandplätze sind einzuhausen oder einzugrünen.

5 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen sind nur in den Allgemeinen Wohngebieten und nur als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder geschnittene Laubgehölzhecken und bis zu einer Höhe von 1,60 m ab der Geländeoberkante zulässig. Darüber hinaus ist an der östlichen Plangebietsgrenze auch eine Mauer mit einer Höhe bis zu 1,60 m (ab der Geländeoberkante im Plangebiet) zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich folgende nach § 2 SächsDSchG geschützte Kulturdenkmale:

- Gem. Radebeul FIST. 1048/1; 1029/1; 1029/8; 1029/59; 1029/68; 1029/69; 1029/71; 1029/72; 1029/73; 1029/83; 1029/84; 1029/85; 1029/87; 1029/89; 1029/90; 1029/93; 1029/104; 1029/105 - Sachgesamtheit Schmalspurbahn Radebeul-Radeburg
- Kirchplatz 2; Gem. Radebeul FIST. 571; 575 Kirche (mit Ausstattung), dazu Außenanlagen einschließlich Vorplatz sowie Ehrenhain mit Kriegerdenkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges; 1891-1892 (Kirche); bez. 1927 (Kriegerdenkmal)
- Meißner Straße 103; Gem. Radebeul FIST. 586/1 Villa; 1891 (Villa)
- Pestalozzistraße 23; Gem. Radebeul FIST. 123b Mietshaus in offener Bebauung, mit Einfriedung; bez. 1902 (Mietshaus)
- Pestalozzistraße 16a; Gem. Radebeul FIST. 590/5 Villa; 1904 (Villa)
- Riesestraße 2; Gem. Radebeul FIST. 589 Wohnhaus in offener Bebauung, mit Einfriedung; 1934 (Wohnhaus)
- Riesestraße 3; Gem. Serkowitz FIST. 496/8 Ehemalige Kinderbewahranstalt, heute Kindergarten; 1897-1899 (Kinderbewahranstalt)
- Schumannstraße 3; Gem. Radebeul FIST. 585/1 Villa mit Einfriedung; 1897 (Villa)
- Schumannstraße 5; Gem. Radebeul FIST. 584 Villa mit Einfriedung; 1896 (Villa)
- Wasastraße 45; Gem. Serkowitz FIST. 494b Mietvilla mit Einfriedung; 1897 (Mietvilla)
- Wasastraße 46; Gem. Serkowitz FIST. 495d Mietvilla mit Einfriedung; 1899 (Mietvilla)
- Wasastraße 49; Gem. Serkowitz FIST. 494 Mietvilla mit Einfriedung; 1896-1900 (Mietvilla)

Alle Maßnahmen einschließlich Veränderungen der Geländeoberfläche, die die jeweiligen Kulturdenkmale betreffen - sowohl unmittelbar als auch in der Umgebung des jeweiligen Denkmals - bedürfen einer entsprechenden Genehmigung.

IV Hinweise

1 Artenschutz

Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sowie unter Voraussetzung der Einhaltung und Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen liegt eine Ausnahmetatbestand nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 - 5 BNatSchG bezüglich der Fortpflanzungsstätten der Brutvogelarten Haussperling und den potenziellen Brutvogelarten Mauersegler und Hausrotschwanz sowie für die potenzielle Entnahme der festgestellten Zwergfledermaus von Hangplätzen im Zuge des Baufortschrittes vor. Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 sowie § 67 BNatSchG ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

S 1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode von Vögeln / außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse

Die Baufeldfreimachung (Entfernung von Bäumen und Sträuchern) ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Die Prüfung, Abgrenzung und Freigabe der betroffenen Flächen erfolgt durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) (V 1).

S 2 Durchführung der Arbeiten gemäß der Bauzeitenregelung und nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Im Vorfeld der Freigabe sind die zur Fällung vorgesehenen Gehölze durch die ÖBB auf potenziell genutzte Winterquartiere zu prüfen. Der Beginn der Arbeiten erfolgt in Abstimmung mit der ÖBB.

Der Abbruch von Gebäudesubstanz darf aufgrund der Vielzahl an potenziellen Nest- und Sommerquartierstandorten nur im Zeitraum vom 15. September bis zum 30. März erfolgen. Vor Beginn des jeweiligen Gebäuderückbaus ist eine Kontrolle und Flächenfreigabe durch die ÖBB (s. S 1 / V 1) durchzuführen. Unzugängliche Bereiche an den Gebäuden sind nach der Gerüststellung wiederholt zu sichten, um die Anwesenheit von Vögeln und Fledermäusen auszuschließen und die Nutzung vorhandener Quartiere zu prüfen. Gegebenenfalls ist die Entfernung bzw. Öffnung von potenziellen Quartierstrukturen durch die ÖBB zu begleiten. Werden im Rahmen der Kontrollen Bruten von Vögeln sowie genutzte Hangplätze von Fledermäusen festgestellt, muss unter Anleitung der ÖBB eine Abgrenzung / Kennzeichnung der nachgewiesenen Brutplätze erfolgen. In Geleeschutzzonen dürfen bis zum Abschluss der immobilen Phase (Fluchtfähigkeit der Jungvögel) keine Bauarbeiten erfolgen (s. M 1). Nach der jeweiligen Freigabe durch die ÖBB kann eine Baufeldfreimachung im Sinne von Entfernen / Verschließen der betroffenen Bereiche erfolgen.

S 3 Gehölzschutzmaßnahmen

Eingriffe im Bereich der zur Erhaltung vorgesehenen Großbäume sowie in außerhalb des Plangebietes liegende geschützte Gehölze sind auf ein Minimum zu beschränken. Die oberirdischen Bestandteile der Gehölze sowie der Wurzelbereich sind mit einem entsprechenden Baumschutz zu versehen. Die geltenden Schutzvorschriften sind vor und während der Baumaßnahme einzuhalten.

V 1 Ökologische Baubegleitung

Vor und während des gesamten Bauzeitraumes ist der Einsatz einer Ökologischen Baubetreuung (ÖBB) erforderlich. Die ÖBB stellt sicher, dass alle Maßnahmen fachgerecht umgesetzt werden und begleitet die vorhabenbedingten Eingriffe in die Naturräume, um Beeinträchtigungen der geschützten Arten zu vermeiden.

V 2 Beginn und Einstellung der Arbeiten - zeitliche Regelung in den Sommermonaten

Um Beeinträchtigungen der Arten im Plangebiet selbst sowie in den umliegenden Habitaten zu verringern, sollen sämtliche Abbruch- und Bauarbeiten nach Möglichkeit erst eine Stunde nach Sonnenaufgang begonnen und mindestens eine Stunde vor Sonnenuntergang eingestellt werden.

M 1 Bautabuzonen und Habitatkorridore

Während der Bauarbeiten sind die durch die ÖBB festgelegten ökologisch wertvollen Bereiche zu schützen. Bei Bedarf können durch die ÖBB auch Bautabuzonen ausgewiesen werden.

Sofern im Bereich des Baufeldes Wochenstuben von Fledermäusen vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen; außerdem ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren, die über die weitere Vorgehensweise entscheidet.

M 2 Wiederherstellung aller Flächen nach Beendigung der Bautätigkeiten durch Neupflanzung von Großbäumen

Alle baubedingt vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen sind weitestgehend wieder in den Ausgangszustand zu versetzen, damit eine erneute Vegetations- und Bodenentwicklung möglich ist. Im Sinne der Anforderungen der im Gebiet vorkommenden Arten sind Bäume so zu pflanzen, dass perspektivisch Baumbestände mit Kronenschluss als zusammenhängende Grünkorridore entwickelt werden können und als Nahrungshabitat wieder zu Verfügung stehen.

M 3 Durchgrünung des Planareals - Wiederherstellung der Nahrungshabitate

Zur Wiederherstellung der Nahrungshabitate soll der Entfall von Laubbäumen kurzfristig durch Fassadenbegrünungen sowie Strauch- und Heckenpflanzungen kompensiert werden.

A 1 Wiederherstellung von Reproduktionsstätten für Brutvögel mit Brutplatzbindung

Für die standorttreuen Mauersegler sind im Zuge des Gebäuderückbaus dauerhaft zu Verfügung stehende Standorte für Nisthilfen festzulegen. Für die im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen festgestellten Pärchen mit Brutplatzbindung liegt das Kompensationsverhältnis bei 1 : 3. Die lokale Zuordnung der erforderlichen Standorte für 20 Nisthilfen ist mit der ÖBB abzustimmen (s. V 1). Die im Zuge von Abbruchmaßnahmen erforderlichen Nisthilfen sind vorab bis zum 15. März an der wetterabgewandten Seite von verbleibenden Gebäuden anzubringen.

A 2 Bereitstellung von Nistplätzen für Brutvögel

Für die durch den Gebäudeabriss entfallenden Nistplätze sind in Abstimmung mit der ÖBB an geeigneten Gebäudestandorten Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu schaffen. Das Kompensationsverhältnis wird mit 1 : 1,5 angesetzt; entsprechend der Ergebnisse der Kartierung sind damit 33 Nistkästen für den Hausperling und 2 Nistkästen für den Hausrotschwanz erforderlich. Zur Erhaltung der Lebensraumeigenschaften sind die erforderlichen Nisthilfen vorab bis zum 15. März an den verbleibenden Gebäuden anzubringen.

CEF1 Bereitstellung von Quartierstrukturen für Fledermäuse

Zum Ausgleich für Baumfällungen und Gebäudeabriss hat ein Potenzialersatz der Strukturen mit Großraumquartieren und Spaltenquartieren zu erfolgen. Die CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten bis zum 15. März abzuschließen. Der Umfang der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umfasst

- 3 Großraumquartiere 150 cm x 100 cm als Fledermausbrett und
- 10 handelsübliche Fledermaussteine (einfaches Spaltenquartier) als Aufbaustein.

Mit dem schrittweisen Baufortschritt sind diese Fledermausquartiere sukzessive auf den gesamten Gebäudebestand umzusetzen; dabei ist die Gesamtzahl zu erhalten. Die Fledermausquartiere sind in die Fassade der Neubauten zu integrieren. Dabei können Spaltenquartiere als Einbausteine und Großraumquartiere als offene Attikaverblendungen ausgeführt werden. Sämtliche Maßnahmenschritte sind von einem Fledermausspezialisten zu begleiten und abzunehmen.

2 Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind diese gemäß § 15 des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Übernahme der geologischen Daten in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen. Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß Lagerstätten-gesetz hingewiesen.

3 Abbruchmaßnahmen

Bei den Abbruchmaßnahmen sind die Anforderungen an die Luftreinhaltung durch geeignete Maßnahmen einzuhalten (§ 1 BImSchG). Die Landesdirektion Sachsen ist im Vorfeld der Abbrucharbeiten zu informieren, um das Abbruchkonzept und das Vorgehen abzustimmen.

4 Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach den bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Wer im Rahmen baulicher Veränderung eines Gebäudes mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen Maßnahmen durchführt, die zu einer erheblichen Verminderung der Luftwechselrate führen, soll die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz vor Radon in Betracht ziehen, soweit diese Maßnahmen erforderlich und zumutbar sind.

5 Hinweis zu DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und ähnliche Regelungen) können bei der Stadt Radebeul, Stadtverwaltung, Pestalozzistraße 6 in 01145 Radebeul, während der Sprechzeiten eingesehen werden.