

STADT RADEBERG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 73 URBANES GEBIET ZWISCHEN PULSNITZER STRASSE UND AN DEN LEITHEN

ENTWURF i.d.F. 02.12.2024

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)

Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019 (SächsGVBl. S. 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

MU - Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Höhenbeschränkung

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für untergeordnete technische Anlagen oder Aufbauten wie Antennen, Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, Solaranlagen, **Aufzugsüberfahrten** oder ähnliches, soweit sie schalltechnisch nicht relevant sind.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Vordächer, Balkone, **Belüftungsschächte und Klima- und Abluftgeräte** dürfen die Baugrenzen um max. 1,0 m überschreiten.

Tiefgaragen dürfen die Baugrenzen gemäß Planeintrag überschreiten.

1.4 Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Belüftungsschächte dürfen die Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen um max. 1,0 m überschreiten. Dies gilt nicht an Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen.

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 Niederschlagswasserrückhaltung

Das auf den überbauten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Baugrundstückes vollständig zurückzuhalten und **zu versickern (Mulden, Rigolen, etc.) auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu verwenden (z.B. Versickerung, Brauchwassernutzung).**

Weist ein standortkonkretes Versickerungsgutachten nach, dass das Baugrundstück vollständig für Versickerung ungeeignet ist, so ist das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vollständig zurückzuhalten (z.B. in unterirdischen Zisternen) und zu verwerten oder gedrosselt und zeitverzögert in das vorhandene Fließgewässer einzuleiten.

1.5.2 M1 - Ausgleichsmaßnahme zur Gewässerrenaturierung, Entwicklung einer Nasswiese und eines Kleingewässers sowie zur Pflanzung von Gehölzen

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Der vorhandene, unterirdisch verrohrte Graben ist auf einer Länge von 30 m zu öffnen (ab dem Einbindepunkt in den offenen Gewässergraben) und als naturnaher Bachlauf **und einer mindestens 60 m² großen, dauerhaft wasserführenden, Gewässergrabentasche** anzulegen.
- **Direkt anbindend an den renaturierten Bachlauf ist durch Geländemodellierung eine mindestens 60 m² große Grabentasche als dauerhaft wasserführendes Kleingewässer anzulegen.**
- **Direkt anbindend an den renaturierten Bachlauf und die Gewässergrabentasche Zusätzlich ist durch Geländemodellierung ein ~~4.100 m²~~ 1.200 m² großer dauerhaft verlässster Bereich anzulegen und als Nasswiese zu entwickeln.**
Innerhalb der Nasswiese sind gewässerbegleitend 10 Gehölze der Weichholzaue zu pflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden

(Pflanzqualität: Sträucher, 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Entlang des **Fuß- und Radweges** "An den Leithen" (außerhalb des Nasswiesenbereiches) sind insgesamt 3 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen).

1.5.3 **M2 - Errichten von Amphibiensperreinrichtungen im Randbereich der Baufläche MU**

Entlang der Grenze zwischen dem festgesetzten Baugebiet MU und der festgesetzten Grünfläche ist eine stationäre Amphibienschutzanlage in Form einer 40 cm hohen Sperr- und -leiteinrichtung mit mindestens 20 cm Lauffläche und Überkletterschutz (sowie Stopprinnen im Bereich des **Fuß- und Radweges**) herzustellen. Wenn durch Arterfassungen über einen angemessenen Zeitraum nachgewiesen werden kann, dass keine Amphibien vorkommen, kann auf die Sperreinrichtung verzichtet werden.

1.6 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche des Geh- und Fahrrechts ist zu belasten mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 438/1 der Gemarkung Radeberg sowie zugunsten der Stadt Radeberg und des Landkreises Bautzen. Die Fläche muss durch Feuerwehr und Rettungsdienst befahren werden können. Eine Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m ist zu gewährleisten.

Die Fläche des Leitungsrechts ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sowie zugunsten der Eigentümer des Flurstücks Nr. 438/1 zu belasten.

1.7 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schlafräumen sind **mindestens** mit einem Bauschalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden.

Innerhalb der **in der Planzeichnung gekennzeichneten** Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind:

- die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Schlafräume entsprechend den **in der Planzeichnung** angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden,
- die Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) der Wohnungen an der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ mit lärmschützender Verglasung auszustatten sowie
- die überwiegend zum Schlafen genutzten Räume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) an der von der Pulsnitzer Straße abgewandten Gebädefassade anzuordnen. Ist die Anordnung der Schlafräume an der straßenabgewandten Gebädefassade nicht möglich, so sind diese Schlafräume mit einer vom Öffnen des Fensters unabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung auszustatten.

1.8 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 **Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken im Urbanen Gebiet (MU)**

Innerhalb der Baugebiete MU1, MU2 und MU3 sind insgesamt 10 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen). Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

1.8.2 **Dachbegrünung**

Flachdächer an Hauptgebäuden sind als extensiv begrünte Dächer auszubilden. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzsubstrataufbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mind. 0,10 m Stärke auszubilden.

- 1.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
~~Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.~~
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Flächen wirksam zu schützen.
Das bestehende ~~naturnahe Stillgewässer sowie das sich anschließende~~ Fließgewässer ~~sind~~ ist einschließlich der umgebenden / begleitenden Gehölze zu erhalten und während der Durchführung der Baumaßnahmen als Bautabuzone abzusperren.

- 1.10 Unzulässigkeit von Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**
(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)
Die Nutzungsaufnahme der Bebauung im Urbanen Gebiet ist erst zulässig, wenn der Ausbau der Straßenverkehrsfläche Pulsnitzer Straße / August-Bebel-Straße zur Einordnung einer Linksabbiegespur im Einfahrtbereich zum Baugebiet erfolgt ist.

- 1.11 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 haben alle Satzungen der Stadt Radeberg, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften Festsetzungen treffen, in der jeweils gültigen Fassung, Gültigkeit.
Das betrifft z.B. folgende Satzungen (und kann durch weitere Satzungen jederzeit ergänzt werden):
- Abwassersatzung
 - Garagen- und Stellplatzsatzung
 - Gehölzschutzsatzung
 - Satzung über die Durchführung von Brandverhütungsschauen
 - Hundesteuersatzung
 - Polizeiverordnung
 - Räum- und Streupflichtsatzung

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. 2 SächsBO)

- 2.1.1 Dachgestaltung**
Geneigte Dächer an Hauptgebäuden sind ausschließlich als symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit harter Dacheindeckung in roten bis rotbraunen oder anthraziten Farbtönen zu decken. Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Das letzte Geschoss ist auszubilden als:

- Staffelgeschoss, dessen Außenwände an den Längsfassaden um jeweils mindestens ~~2,5~~ **1,0 m** hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder
- Dachgeschoss.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Treppenhäuser und Personenaufzüge.

- 2.1.2 Fassaden**
Grelle leuchtende Farben sind nicht zulässig.

Im Baugebiet MU1 sind die zur Pulsnitzer Straße ausgerichteten Gebäudefassaden mindestens alle 24 m deutlich vertikal zu gliedern (z.B. durch Farbgestaltung, Versprünge, untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente,etc.).

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 2 SächsBO)

2.2.1 Freiflächen

Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.3 Gestaltung der Stellplätze (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Abweichungen können gestattet werden, wenn aus wasserrechtlichen Gründen eine Versickerung nicht möglich ist.

Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch einen 1,50 m breiten Pflanzstreifen mit Bäumen, Hecken oder Sträuchern seitlich dauerhaft einzugrünen. Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum mit einem Pflanzbeet von mindestens 5 m² und einer Schutzeinrichtung (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Hochbord) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Stellplatzflächen größer als 800 m² sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Überschwemmungsgebiet

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Großen Röder (HQ 100). In diesem Bereich gelten die Verbote gemäß § 78 WHG.

3.2 Hochwasserrisikogebiet

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte können Teile des Geltungsbereiches bei einem HQ100 betroffen sein. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen.
Die Bebauung in den betroffenen Bereichen ist im Sinne des vorsorgenden Hochwasserschutzes nach § 5 Abs. 2 WHG hochwasserangepasst auszuführen.

4 HINWEISE

4.1 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Groß- und mittelgroßkronige Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus x carnea	Kastanie
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Obstgehölze Hochstamm	

Pflanzenliste 2 - Kleinkronige Baumarten:

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata / monogyna	Weißdorn / Rotdorn
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Apfel, Birne, Pflaume, Süßkirsche, Sauerkirsche in regionaltypischen Sorten	

Pflanzenliste 3 - Gehölze der Weichholzaue:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Pflanzenliste 4 - Gehölze der Hartholzaue:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus laevis	Flatterulme

4.2 Hinweise zu naturschutzfachlichen Maßnahmen

4.2.1 Hinweise zu M1 - Ausgleichsmaßnahme zur Gewässerrenaturierung und Entwicklung einer Nasswiese sowie zur Pflanzung von Gehölzen

Vor Beginn der Gestaltung der Maßnahmenfläche sind die Vorkommen von Goldrute (*Solidago spec.*) und Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) durch fachkundiges Personal zu entfernen und bei Bedarf dauerhaft auf der Fläche zurückzudrängen.

Auf die vorbereitete Fläche für die Nasswiese sind Initiale von Nasswiesenarten zu setzen. Eine Saatgutmischung ist vor Ausbringung mit der UNB abzustimmen. Die Fläche ist durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes maximal 2 mal jährlich zu pflegen.

Die Baumpflanzungen sind mittels Dreibock zu stützen und vor Verbiss durch Wild und Mäuse zu schützen.

Die Neuanlage des Kleingewässers muss vor der Beseitigung des bestehenden Kleingewässers abgeschlossen sein. Wasserfläche und Wassertiefe des anzulegenden Kleingewässers sollen sich am bestehenden Gewässer orientieren. Eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden.

Die übrigen Maßnahmen sind bis ~~spätestens 31.12.2020~~ 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Gebäudes umzusetzen und gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgänge der Gehölze sind nachzupflanzen.

4.2.2 Hinweise zu M2 - Errichten von Amphibiensperreinrichtungen im Randbereich der Baufläche

Die Errichtung der Amphibienschutzanlage ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Oberkante der Amphibienschutzanlage muss mit der angrenzenden Baufläche höhengleich abschließen, so dass ggf. im Baugebiet befindliche Tiere die Sperreinrichtung überqueren können. Die Amphibienschutzanlage ist von überragender Vegetation freizuhalten.

4.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

4.3.1 Einschränkung der Zeiten für die Baufeldfreimachung und Baudurchführung

Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetationsbestand, Fällung von Bäumen) und die Bauarbeiten für die Verlegung des Kleingewässers dürfen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeiten ist die Baufeldfreimachung nur unter Nachweis, dass sich keine besetzten Quartiere der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder von Arten des Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie im Baufeld befinden und mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

4.3.2 Absperrung der Amphibienhabitats während der Bauzeit

Vor Beginn der Baufeldfreimachung sind Amphibienschutzzäune aufzustellen, um das Einwandern von Amphibien in das Baugebiet zu verhindern. Das Aufstellen der Amphibien-

schutzanlage ist durch einen Fachgutachter zu begleiten. Wenn durch Arterfassungen über einen angemessenen Zeitraum nachgewiesen werden kann, dass keine Amphibien vorkommen, kann auf die Zäunung verzichtet werden.

4.3.3 Kontrolle der zu fällenden Bäume

Unmittelbar vor der Fällung sind die zu fällenden Bäume auf mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Die Fällarbeiten von Bäumen mit Höhlen und Spaltenquartierpotenzial sind unter fachlicher Anleitung und Begleitung eines Artenschutzexperten durchzuführen. Im Fall des Vorhandenseins von besetzten Bruthöhlen/Nestern oder Fledermausquartieren ist die weitere Vorgehensweise (z. B. Bergung der Fledermäuse und Überwinterung in geeigneten Räumen, Art und Anzahl der bereitzustellenden Ersatzquartiere) mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.3.4 Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und baumhöhlenbrütende Vögel

Bei Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind künstliche Fledermausquartiere und Nisthilfen an geeigneten Altbäumen im B-Plangebiet bzw. im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen.

Die Art und Anzahl der anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere und Nisthilfen ist durch einen Fachexperten anhand der bei der Baumkontrolle festgestellten von Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Anbringen der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen hat vor der Fällung von Quartier-Bäumen zu erfolgen, bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01. März). Die konkreten Montagestandorte sind vor der Montage mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Funktion der künstlichen Fledermausquartiere und Nistkästen / Nisthilfen ist dauerhaft zu gewährleisten.

4.4 **Gewässerschutz**

Gemäß § 24 Abs. 3 SächsWG ist eine Breite von je 5 m beidseits der Böschungsoberkante von Gewässern von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) frei zu halten.

Dies gilt auch für den im Plangebiet vorhandenen unterirdisch verrohrten, wasserführenden Graben. Die Öffnung bzw. Umverlegung des Grabens bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

4.5 **Niederschlagswasser**

Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (Antragstellung an untere Wasserbehörde).

Zur Vermeidung von Abflussspitzen in den Oberflächengewässern ist die Überschreitung der bisherigen Einleitmengen von Niederschlagswasser in die Vorfluter nicht zulässig und durch Zwischenspeicherung (z.B. Zisternen), Abflussdrosselung und falls möglich durch Flächenversickerung zu verhindern.

Für Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Dazu sind Aussagen zu den angeschlossenen Einzugsgebieten, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, zur Altlastenfreiheit des Untergrundes, zum Grundwasserflurabstand sowie zur ausreichenden Bemessung der Versickerungsanlage nach DWA-A 138 erforderlich. Versickerungsfähigkeit, Altlastenfreiheit und Grundwasserflurabstand sind durch entsprechende Baugrunduntersuchungen nachzuweisen. Weiterhin ist eine Bewertung der Zuflüsse nach ATV DVWK M 153 erforderlich einschließlich Schlussfolgerungen für evtl. erforderliche Vorbehandlungsmaßnahmen. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden. Laut DWA-A 138 ist zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der höchsten zu erwartenden Grundwasser Oberfläche ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

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.

4.6 Minimierung des Oberflächenabflusses

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

4.7 Versorgungsanlagen

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

Gasanlagen

Die vorhandene Gas-Hochdruckleitung liegt mittig in einem Schutzstreifen von 3 m. Im Schutzstreifen dürfen keine baulichen Maßnahmen vorgenommen werden, die den Leitungsbestand beeinträchtigen oder gefährden.

Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gashochdruckleitung sind nicht zulässig.

Der Schutzstreifen ist von Bewuchs (Sträucher und größer) frei zu halten. Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass folgende lichte Mindestabstände nicht unterschritten werden: Flachwurzeln Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens jedoch nicht näher als 2,5 m; kleinkronige Bäume im Abstand von mind. 5 m; tiefwurzeln Bäume und Hecken im Abstand von mind. 5 m; großkronige Bäume im Abstand von mind. 10 m.

Der Schutzstreifen ist jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar zu halten.

Stromanlagen

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Folgende seitlichen Mindestabstände sind einzuhalten:

zu Kabeltrassen von Bauwerken: 0,5 m zu Achse äußeres Kabel,

zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube: 1,0 m zur Achse äußeres Kabel

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH erforderlich.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Hand-schachtung gestattet. Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen zu verzichten.

Abwasseranlagen

Der vorhandene Mischwasserkanal DN 1600 (Hauptsammler) liegt in einem Schutzstreifen von 10 m. Die Bebauung des Schutzstreifens ist unzulässig.

Bei der Bepflanzung der Stellplätze an der Straße "An den Leithen" ist auf den Schutzstreifen des Mischwasserkanals DN 500 zu achten (empfohlene Breite: 8 m ab Rohrachse) **und ein Wurzelschutz vorzusehen.**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Mischwasserbehandlungsanlage "Regenüberlaufbecken An den Leithen" können Geruchsemissionen auftreten.

4.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen sind § 49 Sächsische Bauordnung (SächsBO), die Anforderungen der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO) **sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Radeberg** zu beachten.

4.9 Archäologie

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern und Münzhort [0-30540-01]). Erdarbeiten im Gebiet bedürfen daher der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie (LfA) im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Der Bauherr wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherrn und LfA frühzeitig abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

4.10 **Besonderer 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.

4.11 **Bohranzeige-/ Bohrergebnismittelungspflicht**

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

4.12 **Bodenschutz / Altlasten / Abfälle**

Das Plangebiet ist im Sächsischen Altlastenkataster als Altstandort "Ehem. Polypack sowie Reifasewerk" (AKZ 92200214) registriert. Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen im Zuge des Gebäudeabrisses wurden keine Belastungen festgestellt, die einer Grünflächen-nutzung entgegenstehen. Voraussetzung für eine Wohnnutzung sind jedoch weitergehende Untersuchungen auf mögliche Bodenbelastungen/Altlasten. Um Konflikte auszuschließen und anfallendes Aushubmaterial sachgerecht zu entsorgen wird empfohlen, den Standort im Rahmen der Baugrunduntersuchung nochmals zu untersuchen (Untersuchungen nach BBodSchV und LAGA-TR Boden). **Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nur dann zulässig, wenn anhand von Baugrunduntersuchungen nachgewiesen wird, dass im Versickerungsbereich keine Beeinträchtigungen des Untergrundes durch Schadstoffe vorliegen.**

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Anfallendes unbelastetes Bodenmaterial ist, soweit technisch möglich, im Rahmen des Bauvorhabens wieder einzubauen bzw. unter Beachtung von § 7 KrWG einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

4.13 **Vorsorgender Radonschutz**

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen gilt ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³.

4.14 **Geothermie**

Ist zur Beheizung der Gebäude die Errichtung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden oder eine Wasser-Wasser Wärmepumpe geplant, ist für die dazu benötigten Bohrungen eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Verlegung von Erdkollektoren bedarf der wasserrechtlichen Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i. V. m. § 41 SächsWG.

4.15 **Straßenrecht Staatsstraße S 95**

Folgende Vorgaben sind für die Erschließung des Gebietes an die S 95 zu beachten:

- Das Einvernehmen mit zuständiger Straßenverkehrsbehörde ist herzustellen.
- Für den Einmündungsbereich / die Zufahrt ist ein ausreichendes Sichtdreieck herzustellen (Bemessung gem. Pkt. 3.2 RAL Tabelle 7). Dieses ist wie folgt zu bemessen und von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 100 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten:
 - Tiefe 3,00 m
 - Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt je 70,00 mDas freizuhaltende Sichtdreieck ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Die Entwässerung bzw. Entwässerungsanlagen des Straßengrundstückes dürfen nicht beeinträchtigt werden. Entwässerung des Plangebietes darf nicht in Straßenentwässerungsanlagen erfolgen.
- Für bauliche Änderungen an der Zufahrt zur S 95 ist vor Baubeginn die Zustimmung der Sächsischen Straßenbauverwaltung einzuholen.
- Bei der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung ist § 24 Abs. 7 Sächsisches Straßengesetz zu beachten.
- Für die Verlegung von Medienleitungen unter Nutzung von Straßengrundstücken ist beim zuständigen Straßenbaulastträger ein Antrag auf Mitbenutzung zu stellen.

4.16 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.