

STADT RADEBERG

5. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2 BADSTRASSE OST MIT WOHNGEBIET AM SANDBERG

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Sächsisches Straßengesetz vom 21. Januar 1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 24. Februar 2016 (SächsGVBl. S. 78)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626) geändert worden ist

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. § 4 BauNVO)

1.1.1 MU - Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

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

1.1.2 GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Schalleistungspegel mindestens ausgleichen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.1.3 GI - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Innerhalb des Industriegebietes sind Vorhaben zulässig (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) L'_{WA} in dB(A)	
	tags	nachts
GI1	65	45
GI2	69	52
GI3	70	54

Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten Schalleistungspegel mindestens ausgleichen.

Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) wird mit 0,80 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird die Fahrbahnoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße oder des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Schnittpunkt Mitte Grundstückszufahrt mit grundstücksseitigem Straßenrand) bestimmt.

Bei ansteigendem Gelände erhöht sich der untere Bezugspunkt um das Maß der natürlichen Steigung bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

Bei abfallendem Gelände verringert sich der untere Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bis zur Mitte der nächstgelegenen Gebäudeseite.

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.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Ausnahme von der maximal zulässigen Grundflächenzahl im Urbanen Gebiet (MU)

Auf den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird abweichend eine GRZ von 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächen im Urbanen Gebiet (MU)
(§19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Außerhalb der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte darf im MU die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise in GE1 sind Gebäudelängen von maximal 110 m zulässig. In der abweichenden Bauweise in GI1, GI2 und GI3 sind Gebäudelängen unbeschränkt zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

1.4.1 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.

1.4.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen wahren.

1.5 Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der von der Bebauung frei zu haltenden Flächen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen von der Oberkante Fahrbahn) nicht überschreiten.

1.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 M3 - Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für Gebüsch- und Heckenbrüter und eines Ersatzhabitates für Reptilien

Innerhalb der mit "M3" gekennzeichneten Fläche sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

Anlage einer Feldhecke

Straßenbegleitend zur Christoph Seydel Straße (S 177) ist im nördlichen Teil der Maßnahmefläche eine insgesamt 100 m lange 3-reihige freiwachsende Feldhecke aus heimischen frucht- und dorntragenden Gehölzen der Pflanzenlisten 3 und 6 zu pflanzen (Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch oder 1 Baum je 1,5 m²; Pflanzqualität Sträucher: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe; Pflanzqualität Bäume: Heister, 3 x v., Höhe 150 bis 200 cm). Die Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen sind zu beachten. Vorhandene standortheimische Gehölze sind zu erhalten und werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet.

Anlage von Gebüschinseln

Hinter der Feldhecke ist auf der straßenabgewandten Seite eine insg. ca. 10.000 m² große Grünlandfläche zu extensivieren und auf ca. 9.000 m² mit Gebüschinseln aus heimischen standortgerechten frucht- und dorntragenden Sträuchern der Pflanzliste 6 sowie einzelnen Bäumen der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Pro angefangene 1.000 m² sind 1-2 Gebüschinseln mit einer Flächengröße von jeweils ca. 10 m² zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m²; Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe; Pflanzdichte: 1 Baum je 5 m², Pflanzqualität: 3 x v., 150-200 cm Höhe).

Gehölzpflanzung innerhalb des Gewässerrandstreifens

Innerhalb des Flurstücks 1767/1 ist innerhalb des Gewässerrandstreifens (10 m ab Böschungsoberkante des Gewässers) vor den vorhandenen Gehölzbestand ein Saum aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Strauch / 1,5 m²; Pflanzqualität: 3-4 Triebe bzw. 2 x v., 60-100 cm Höhe, Arten: Haselnuss, Wasserschneeball, Pfaffenhütchen und Weißdorn).

Bereitstellen eines Ersatzhabitates für Reptilien

Innerhalb der Maßnahmenfläche "M3" ist auf der flachen Kuppe östlich der Christoph-Seidel-Straße auf einer Fläche von ca. 10 m² ein Materialhaufen mit den Mindestmaßen 4 m x 2 m x 1 m (L x B x H) aus Natursteinen / Lesesteinen (verschiedene Größen gemischt, Kantenlängen ab 15-20 cm und größer) und Totholz herzustellen. Der Materialhaufen soll zu 50 % aus Natursteinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu 50 % aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen. Der Oberboden unter dem Materialhaufen ist 20-30 cm tief abzutragen.

An die Nordseite des Materialhaufens sind einzelne Wildrosensträucher aus der Baugebietsfläche "MU" umzupflanzen.

Direkt südlich angrenzend an den Materialhaufen sind zwei Eiablageplätze für Reptilien anzulegen. Es sind ca. 1,5 - 2 m breite, 2 m lange und ca. 0,5 m tiefe Gruben anzulegen, die mit 0,3 m lehmigen Sand aufzufüllen sind.

Gehölzsukzession

Die Maßnahmenfläche "M3" ist der natürlichen Sukzession (Gehölzsukzession) zu überlassen. Im Bereich des Ersatzhabitats für Reptilien können Teile der Gehölzsukzession zwecks Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats unterbrochen werden.

1.6.2 **M5 - Aufwertung von Reptilienhabitaten**

Innerhalb der Maßnahmenfläche "M5" sind partiell vorhandene Gehölze (insbes. Robinie) zu entfernen (auslichten) und vier Materialhaufen mit den Mindestmaßen 4 m x 2 m x 0,6 m (L x B x H) aus Natursteinen / Lesesteinen und Totholz in den Lärmschutzwall einzubauen (über die Länge des Walles verteilt). Die Materialhaufen sollen zu ¾ aus Steinen (z. B. Lesesteine, sonstige Bruchsteine, Grob-Schotter) und zu ¼ aus stärkerem Totholz (z.B. Baumstubben, Stammabschnitte) bestehen.

In die Maßnahmenfläche "M5" sind einzelne Wildrosensträucher aus der Baugebietsfläche "MU" umzupflanzen.

1.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer und Besucher der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste. Sie müssen von jeglicher Bebauung frei gehalten werden und durch Feuerwehr und Rettungsdienst befahren werden können.

Die Fläche des Geh- und Fahrrechtes ist von jeglicher Bebauung frei zu halten und muss durch Grünpflegefahrzeuge befahren werden können.

Die Flächen der Leitungsrechte sind jeweils mit Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

1.8 **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 **LM1 - Nördlicher Lärmschutzwall an der Christoph-Seydel-Straße**

Innerhalb der mit "LM1" gekennzeichneten Flächen ist ein 6,0 m hoher Lärmschutzwall (be-grünter Erdwall) zu errichten. Ebenfalls zulässig ist die Kombination aus Wall und Wand in

der gleichen Höhe. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlagen ist die Oberkante der Mitte der Fahrbahn der Christoph-Seydel-Straße.

An der östlichen Zufahrt zum Plangebiet sind die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände mit einer Höhe von 6 m und einer Länge von 20 m anzuordnen.

1.8.2 **LM2 - Südlicher Lärmschutzwall an der Christoph-Seydel-Straße**

Innerhalb der mit "LM2" gekennzeichneten Fläche ist ein 4,0 m hoher Lärmschutzwall (be-grünter Erdwall) zu errichten. Ebenfalls zulässig ist die Kombination aus Wall und Wand in der gleichen Höhe. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlagen ist die Oberkante der Mitte der Fahrbahn der Christoph-Seydel-Straße.

1.8.3 **LM3 - Lärmschutzwall nördlich des Industriegebietes**

Innerhalb der mit "LM3" gekennzeichneten Fläche ist ein 7,0 m hoher Lärmschutzwall (be-grünter Erdwall) zu errichten. Ebenfalls zulässig ist die Kombination aus Wall und Wand in der gleichen Höhe. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlage ist die Oberkante des Mitarbeiterparkplatzes angrenzend an den Wall im Industriegebiet GI1.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 **Straßenbegleitende Baumpflanzungen**

Gemäß Planeintrag sind entlang der Planstraßen Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzei-chen festgesetzten Standorten sind aus verkehrs- oder erschließungstechnischen Gründen um bis zu 5 m zulässig. Der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 1 m. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 cm, mit Ballen). Für jeden Baum ist eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 5 qm vorzusehen und vor Befahren zu schützen.

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

Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche sind entweder 1 mittel- bis großkroniger Laub- baum oder 2 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 2 und 3 zu verwenden (Pflanz- qualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen). Die Pflanzmaßnahmen sind spätes- tens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Vorhandene Gehöl- ze werden auf diese Bepflanzungsvorschrift angerechnet. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperi- ode abzuschließen.

1.9.3 **Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Industrie- und Gewerbegebietes**

Innerhalb der Industrie- (GI1, GI2, GI3) und Gewerbegebietsflächen (GE1) sind auf den zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen Sträucher und Heister zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei einer festgesetzten Breite der Pflanzfläche von 10,0 m sind mindestens 7 Pflanzreihen anzu- legen. Zusätzlich ist je 15 m laufender Länge der Pflanzfläche je 1 Einzelbaum (StU 18-20 cm) anzupflanzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzlisten 2, 3 und 4 zu verwenden.

1.9.4 **Begrünung der Lärmschutzwälle**

Die Lärmschutzwälle (Erdwälle) sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern flächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Pflanzliste 5 zu bepflanzen (mindestens 1 Pflanze je 1,5 m²), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu er- setzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu pflanzen: 5% Heister 4-6 jährig, 2 x verpflanzt (aus weitem Stand), 30% Heister 1 x verpflanzt (baumartige Gehölze aus mittelweitem Stand) und 65% Sträucher 1 x verschult, 3-jährig.

1.9.5 **Begrünung von Stellplatz- und Garagenanlagen**

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist für jeden 4. Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen (StU 16-18 cm) auf einer offenen Bodenfläche von mindestens 5 m² und vor Befah- ren zu schützen.

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 nicht zulässig.

Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

2.1.2 Fassaden

Grelle leuchtende Farben sind nicht zulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

2.1.3 Werbeanlagen

Im Urbanen Gebiet dürfen Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Erdgeschossdecke angebracht werden.

Im Industrie- und Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen nur an der Außenwand von Gebäuden angebracht werden, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 7,0 m über der Oberkante Erdgeschossfußboden. Eine frei stehende Werbeanlage ist nur dann zulässig, wenn der Zweck der Werbung (z.B. wegen der Lage des Betriebsgrundstücks) sonst nicht erreicht werden kann.

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, Lagerflächen oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.2.2 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück einzuordnen und mit geeignetem Sichtschutz zur Verkehrsfläche einzufassen.

2.2.3 Grundstückseinfriedungen der Baugrundstücke im Urbanen Gebiet (MU)

Einfriedungen sind bis 1,20 m Höhe zulässig.

Entlang der Verkehrsflächen und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFLR) sind Einfriedungen ausschließlich als möglichst frei wachsende Laubgehölzhecke (ggf. mit inneliegendem Maschendraht) zulässig.

Der Abstand zwischen verschließbaren Grundstückseinfriedungen (Toreinfahrt) und dem grundstücksseitigen Straßenrand der dazugehörigen Erschließungsstraße oder des zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes muss mindestens 5,0 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen mit funkferngesteuerten Toreinfahrten.

2.3 Garagen- und Stellplatzzufahrten, Stellplätze

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sind wasserundurchlässig zu befestigen, soweit städtebauliche bzw. bautechnische Gründe oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen.

3 HINWEISE

3.1 Pflanzenauswahlliste

Pflanzenliste 1 - Straßenbäume

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenliste 2 - Groß- und mittelgroßkronige Baumarten

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllus	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme
Obstgehölze Hochstamm	

Pflanzenliste 3 - Kleinkronige Baumarten

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
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 4 – Straucharten

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Forsythia intermedia 'Lynwood gold'	Forsythie
Kerria japonica 'Pleniflora'	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierbeere
Prunus cerasifera nigra	Blut-Pflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharicus	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum / rubrum	Johannisbeere
Rosa canina / rubiginosa	Wildrosen
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta / bumalda / vanhouttei	Spiere
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 5 – Laubgehölze zur Begrünung der Lärmschutzwälle

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Rhamnus frangula	Faulbaum
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 6 - Frucht- und dorntragende Straucharten für Feldhecke und Gebüschinseln

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe (nur Südseite)
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.2 Hinweise zu Maßnahmen

3.2.1 M3 - Entwicklung von Brut- und Nahrungshabitaten für Gebüsch- und Heckenbrüter und eines Ersatzhabitates für Reptilien

Die Feldhecke und die Gebüschinseln sind vor Baubeginn herzustellen. Eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Danach ist die gesamte Maßnahmenfläche "M3" einschließlich der Feldhecke und der Gebüschinseln der natürlichen Sukzession (Gehölzsukzession) zu überlassen. Das Ersatzhabitat für Reptilien ist vor der Entfernung von Baumstubben und Bodenvegetation fertig zu stellen.

3.2.2 M5 - Aufwertung von Reptilienhabitaten

Die Aufwertung der Reptilienhabitats hat vor Baubeginn zu erfolgen.

3.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

3.3.1 Einschränkung der Zeiten für die Entfernung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Die Stubben und die Bodenvegetation sind zu belassen. Außerhalb dieser Zeiten ist die Entfernung von Gehölzen 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.

3.3.2 Einschränkung der Zeiten für die Entfernung von Stubben und Bodenvegetation und Kontrolle durch Artenschutzexperten

Die Beseitigung der Bodenvegetation einschließlich der Rodung der Stubben im Bereich potentieller Reptilienhabitats ist nur während der Aktivitätsphase aber zugleich außerhalb der

Reproduktionszeit der Reptilien (Ende März bis Anfang/ spätestens Mitte April bzw. Ende August bis September) zulässig.

Vor der Entfernung von Stubben und Bodenvegetation sind günstige Habitatelelemente durch einen Artenschutzexperten zu begehen und auf Vorkommen von Zauneidechsen und Amphibien zu kontrollieren. Ggf. vorgefundene Zauneidechsen sind in das Ersatzhabitat innerhalb der Maßnahmeffläche M 3 auf der flachen Kuppe östlich der Christoph-Seidel-Straße umzusetzen. Ggf. vorgefundene Amphibien sind in das Regenrückhaltebecken östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu verbringen.

3.3.3 Kontrolle der Baufelder vor Baubeginn durch einen Artenschutzexperten

In der jeweiligen Aktivitätszeit der Arten (April - August) ist durch einen Artenschutzexperten zu prüfen, ob geschützte Arten vorhanden sind. Ggf. vorhandene Zauneidechsen sind abzulesen und in das Ersatzhabitat innerhalb der Maßnahmenfläche "M3" umzusiedeln. Sofern Bodenbrüter vorhanden sind, sind die Bauarbeiten auszusetzen, solange diese brüten oder Junge füttern.

3.3.4 Ersatz vorhandener Nistkästen für Höhlenbrüter

Bei Verlust / Zerstörung von vorhandenen Nistkästen im Plangebiet (z.B. im Zuge der Baufeldfreimachung) sind in gleicher Anzahl Nistkästen an geeigneten Bäumen auf den Flurstücken 528/8, 525/4 oder 528/87 der Gemarkung Radeberg anzubringen. Die Funktion der Nistkästen ist dauerhaft zu gewährleisten. Das Anbringen der Nistkästen hat vor dem Verlust / der Zerstörung der vorhandenen Nistkästen zu erfolgen, bzw. spätestens vor Beginn der nächsten Brutperiode (vor dem 01. März).

3.4 Meldepflicht von Bodenfunden

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

3.5 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.

3.6 Bohranzeige-/ Bohrergebnismitteilungspflicht

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

3.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

Trinkwasserleitung

Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen liegen mittig in einem Schutzstreifen von 8 m (DN 500) bzw. 6 m (DN 300). Dieser darf weder fest überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Zu Baumpflanzungen beträgt der seitliche Mindestabstand entsprechend DVGW-Merkblatt GW 125 2,50 m.

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. Folgende zusätzliche Forderungen sind zu beachten:

- Keine Erdabtragungen bzw. Aufschüttungen über der Gashochdruckleitung.
- Längsborde über der Gashochdruckleitung sind nicht zulässig.
- Bei Einsatz von Verdichtungsgeräten ist die Sicherheit der Gashochdruckleitung zu gewährleisten.
- Der Schutzstreifen ist von Bewuchs (Sträucher und größer) frei zu halten.
- Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass folgende lichte Mindestabstände nicht unterschritten werden: Flachwurzelnde Sträucher und Hecken außerhalb des Schutzstreifens jedoch nicht näher als 2,5 m. Kleinkronige Bäume sowie tiefwurzelnde 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
zu Umspannstationen	3,0 m nach allen Seiten

(Ausnahme USt bis 2,0 m Höhe 2,5 m an öffnungslosen Seiten)

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 Handschachtung 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.

Schmutz- und Regenwasserkanäle

Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle (Hauptsammler) liegen in einem Schutzstreifen von 6 m. Im Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke errichtet oder Bäume und Sträucher angepflanzt werden. In Ausnahmefällen kann eine Bebauung mit einer Lärmschutzwand oder ähnlichem gestattet werden, wenn deren Abbau im Havariefall möglich ist.

3.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb der Baugrundstücke entsprechend der SächsBO nachzuweisen. Bei der Anordnung von Garagen auf dem Baugrundstück ist § 3 der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung zu beachten.

3.9 Niederschlagswasserrückhaltung

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

3.10 Bodenschutz / Altlasten / Abfälle

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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Straßenrecht

Entlang der Staatsstraße S 177 (Christoph-Seydel-Straße) bestehen folgende Restriktionen (jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbefestigung):

- Ein 3,50 m breiter Streifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Entlang der S 177 ist gem. § 24 Abs. 1 SächsStrG ein 20 m breiter Streifen, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, von jeder Art der Bebauung freizuhalten. Im Abstand von 40 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des zuständigen Straßenbauamtes.
- Die Lärmschutzwälle sind in einem Mindestabstand von 3,0 m zum straßenbegleitenden Geh-/Radweg zu errichten. Die derzeitige Entwässerung der S 177 und die des straßenbegleitenden Geh-/Radweges darf durch die Anlage der Lärmschutzwälle in ihrer Funktionstüchtigkeit nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Anpflanzungen und Errichtung baulicher Anlagen (bspw. Zäune, Aufschüttungen etc.) ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen im Kreuzungsbereich von Straßen und Gehwegen, insbesondere im Einmündungsbereich der kommunalen Straße "Am Wall" in die S 171, erhalten bleiben. Die geometrischen Anforderungen der freizuhaltenen Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen und Kreuzungen zweier Straßen ergeben sich aus den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012 (RAL 12)
- Bei der Anlage von Außenwerbeanlagen ist § 24 Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 1 und Abs. 2 SächsStrG zwingend zu beachten.
- Eine Entwässerung des B-Plangebietes in die Entwässerungsanlagen der S 177 oder auf deren Fahrbahn ist nicht gestattet.
- Für Neuanpflanzungen im Geltungsbereich des § 24 Abs. 2 SächsStrG, die im Sinne der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme - Ausgabe 2009 (RPS 09) und den Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume Ausgabe 2006 (ESAB 06) ein festes Hindernis darstellen (nicht umfahrbar, unverformbar, nicht abscherbar), ist ein Mindestabstand zwischen der äußeren befestigten Fahrbahnkante der S 177 und der zukünftig ausgewachsenen Stammäußenkante von 7,50 m einzuhalten.