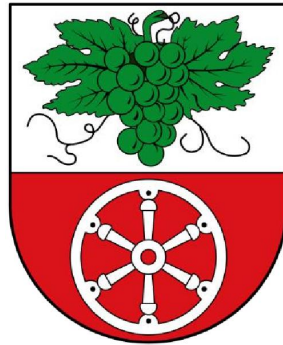


Große Kreisstadt Radebeul



Bebauungsplan Nr. 95 „Schulstandort Wilhelm-Eichler-Straße“ einfacher Bebauungsplan

Planteil B – textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Stand Februar 2021

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	Februar 2021
Gemeinde:	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 6 01445 Radebeul

Planteil B – textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

1.1 Festsetzung Baufläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Als Baufläche wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

1.2.1 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist abweichend von § 19 (3) BauNVO die Gesamtfläche des Baugebietes incl. der festgesetzten Grünfläche. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Dabei werden die drei Teilflächen der Gemeinbedarfsfläche behandelt als wäre es ein Baugrundstück im Sinne der bestehenden Vereinigungsbauart.

1.2.3 Die maximale Höhe der Gebäude im Baufeld 1 darf eine Höhe von 125 m über NHN nicht überschreiten. Die maximale Höhe der Gebäude im Baufeld 2 darf eine Höhe von 120 m über NHN nicht überschreiten.

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

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

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

Im Bereich der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze der festgesetzten Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Baumbestand soll zu mindestens 75 % aus Laubbäumen bestehen.

1.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der hochwasserangepassten Bauweise durchzuführen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

3.1 Überschwemmungsgebiet

Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind in der Planzeichnung eingetragen.

3.2 Denkmalschutz

Im Planbereich befindet sich das Einzeldenkmal „Ehemaliges Amtsgericht Kötzschenbroda“. Das Gebäude ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Vorschriften der Denkmalschutzbehörde sind einzuhalten. Sollte es bei Tiefbauarbeiten auffällige Bodenfunde geben, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zur Einleitung weiterer Schritte zu verständigen.

3.3 Entwässerung

Niederschlagswasser der überbauten und versiegelten Flächen ist soweit möglich auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern oder Teichen für die Nutzung als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung und -gestaltung zurückzuhalten. Das nicht aufgefangene und genutzte Niederschlagswasser ohne besondere Verschmutzungen ist möglichst über die belebte Bodenzone der begrünten Flächen auf dem Grundstück zu versickern.

3.4 Altlasten

Der Planbereich ist im Sächsischen Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche erfasst. Werden im Zuge von Erdarbeiten auffällige Böden vorgefunden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3.5 Radonschutz

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für den Geltungsbereich vor. Es bestehen daher keine rechtlichen Restriktionen. Das Plangebiet liegt ferner aufgrund der vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft unwahrscheinlich sind. Vorsorglich wird dennoch empfohlen, bei geplanten Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder von einem Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

3.6 Bodenschutz

Die Wiederverwendung der im Rahmen des Bauvorhabens auszubauenden Bodenmaterialien ist auf der Grundlage der allgemein anerkannten technischen Regeln sicherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Verdichtung oder Verunreinigung sind abzuwehren. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Bodenaushub ist zu trennen und soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischenzulagern. Für den Oberboden darf während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00 m nicht überschritten werden. Ein Befahren der zwischengelagerten Böden ist zu vermeiden.

3.7 Artenschutz

Rodungs- und Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, ist entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.8 Baugrund

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß §§ 4 und 5 Lagerstättengesetz hingewiesen.

3.9 Liegenschaftskataster

Es wird auf die Liegenschafts- und Abmarkungsregelungen des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes hingewiesen.