

Große Kreisstadt Radebeul

Bebauungsplan Nr. 88 „Feuerwache Radebeul-Ost“ Planteil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	18.02.2019
Gemeinde:	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 8 01445 Radebeul

Planteil B – Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Sächsische Bauordnung (SächsBO)

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

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1.1. Die Art der baulichen Nutzung ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

1.1.2. Untergeordnete ergänzende Nutzungen im Sinne des Brand- und Katastrophenschutzes werden als bauliche Nutzungen zugelassen.

1.1.3. Anderweitige Nutzungen außerhalb des Brand- und Katastrophenschutzes werden als bauliche Nutzungen nicht zugelassen.

1.1.4. Im Bereich der privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Nutzungen zugelassen.

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

1.2.1. Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante bezieht sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Schildenstraße im Bereich der Geltungsbereichsgrenze.

1.2.2. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch zwingende technische Aufbauten ist in geringfügigem Maße zulässig (+ 1,5 m); bei feuerwehrspezifischen Antennenanlagen beträgt diese Überschreitungsmöglichkeit bis zu + 4,0 m.

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen von der Baugrenze, die grundsätzlich baulich nicht überschritten werden darf, ist in geringfügigem Maße zulässig (+ 0,5 m).

1.4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine zum öffentlichen Raum senkrecht orientierte Firstrichtung vorgegeben.

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

1.5.1. Innerhalb der entsprechend umgrenzten Fläche sind ausschließlich gemeinschaftliche Stellplätze für Angehörige bzw. Besucher der Feuerwehr zugelassen.

1.5.2. Carports bzw. Garagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

1.5.3. Abstellplätze für Fahrräder sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche in ausreichender Anzahl einzuordnen.

1.6. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1. An entsprechender Stelle wird ein regelgerechter Ausfahrtsbereich für alarmierte Einsatzfahrzeuge festgesetzt.

1.6.2. An entsprechender Stelle wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich für feuerwehrbezogenen Pkw-Verkehr sowie für rückkehrende Einsatzfahrzeuge festgesetzt.

1.7. Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.7.1. Innerhalb der entsprechend abgegrenzten Fläche ist eine unterirdische Behälteranlage zur Bereitstellung von gesammeltem Oberflächenwasser zu Feuerwehrübungs Zwecken, zur Reinigung von Feuerwehrfahrzeugen bzw. zur Bewässerung von Grünflächen bzw. Baumstandorten zugelassen (Brauchwasserzisterne).

1.7.2. Sollten technologische Gründe eine anderweitige räumliche Einordnung der Wasserversorgungs-Nebenanlagen erfordern, ist diese zulässig; ebenso kann begründet eine andere bauliche Lösung zur Erfassung des Oberflächenwassers bzw. andersartiger Wasserverwendung gewählt werden.

1.8. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.8.1. Innerhalb der entsprechend abgegrenzten Fläche ist eine zur wiederverwertungsbezogenen Getrennterfassung vorzusehende Abfallsammelanlage mit sichtsichernder und schallmindernder Einfassung zugelassen (Müllstandplatz).

1.8.2. Sollten technologische Gründe eine anderweitige räumliche Einordnung der Abfallbeseitigungs-Nebenanlagen erfordern, ist diese zulässig.

1.9. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

1.9.1. Vermeidungsmaßnahme Artenschutz 1 – Ökologische Baubegleitung:

Durch eine Ökologische Baubegleitung ist die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu überwachen und unter Umständen gegenzusteuern. Die Ökologische Baubegleitung ist v.a. während der Erschließungsphase der betrieblichen Anlagen, besonders während der Baufeldfreimachung, hinzuzuziehen. Generell sind die Vorgaben der Ökologischen Baubegleitung für alle Beteiligten bindend.

1.9.2. Vermeidungsmaßnahme Artenschutz 2 – Baufeldfreimachung unter Vogelschutzbedingungen:

Bei der Baufeldfreimachung ist bei Strukturen, welche insbesondere als Niststätten von Vögeln genutzt werden können, besondere Vorsicht walten zu lassen. Im Bedarfsfall sind Nester o. ä. bzw. Einzeltiere zu bergen und sicher an ungefährdete Stellen zu verbringen.

1.9.3. Vermeidungsmaßnahme Artenschutz 3 – Amphibien- und Reptilienschutzzäune zur Bauphase:

Zum Schutz von Zauneidechse und Wechselkröte ist unmittelbar vor Baustelleneinrichtung ein temporärer Amphibien-/Reptilienschutzzaun zu errichten. Dieser Zaun stellt eine provisorische Schutzanlage dar, um alle wandernden Amphibien- und Reptilienarten vor einem Eindringen in den Baubereich zu schützen. Die Zäune bestehen i.d.R. aus einer ca. 50 cm hohen, undurchsichtigen Kunststoffolie, die ungefähr auf der Plangebietsgrenze aufgebaut wird. Nach der Fertigstellung der Stützwände des Hochbaus kann der Schutzzaun zurückgebaut werden.

1.9.4. Vermeidungsmaßnahme Artenschutz 4 – Nachtbauverbot zur Vermeidung von Licht und Lärm:

Während der Reproduktionszeit von Fledermaus- und Vogelarten von etwa April bis September sind Baumaßnahmen außerhalb der Gebäude zwischen dem Eintreten der Dämmerung bis zum Sonnenaufgang zu unterlassen. Zwingend notwendige Baustellenbeleuchtungen sind in diesem Zeitraum mit Bewegungsmeldern zu koppeln bzw. mit artenschonenden Leuchtmitteln auszustatten. Geräuschintensive Bauarbeiten sind zu vorgenannten Zeiten grundsätzlich untersagt.

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

1.10.1 Im Bereich der privaten Grünflächen innerhalb des östlichen Plangebietes sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt 3 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 14 – 16 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Hochstämme sind an einem Dreibock zu befestigen. Durch Ansaat ist ein Landschaftsrasen zu entwickeln, der dauerhaft zu pflegen ist. Zu unterirdischen Leitungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

1.10.2 Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze und des Hofbaumstandorts sind an den planzeichnerisch festgesetzten Standorten insgesamt 9 Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mindestens 14 – 16 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Hochstämme sind an einem Dreibock zu befestigen. Durch Ansaat ist ein Landschaftsrasen zu entwickeln, der dauerhaft zu pflegen ist. Zu unterirdischen Leitungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

1.10.3 Im Bereich der privaten Grünfläche innerhalb des westlichen Plangebietes ist eine Streuobstwiese aus Apfel, Birne und Süßkirsche anzulegen. Es sind insgesamt 30 Obstbäume regionaltypischer Sorten (siehe Pflanzliste) als dreimal verpflanzte Hochstämme mit mindestens 1,60 m Stammhöhe und mindestens 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Dabei muss ein Abstand von ca. 10 m zwischen den einzelnen Pflanzstandorten eingehalten werden. Die Hochstämme sind an einem Dreibock zu befestigen und es sind ein Wühlmausschutz (mit unverzinktem Draht, ca. 1,0 bis 1,5 mm Stärke) sowie ein Wildverbißschutz (mindestens 1,5 m hoch) vorzusehen. Durch Ansaat ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern zu entwickeln, der dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen ist. Als extensive Pflegemaßnahme erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd ohne Einsatz von synthetischem Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln.

Pflanzliste (regionaltypische Obstbaumsorten zur Auswahl):

<i>Apfelsorten</i>	<i>Birnensorten</i>	<i>Kirscharten</i>
Geflamme Kardinal	Alexander Lucas	Adlerkirsche von Bärtschi
Edelborsdorfer	Amanlis Butterbirne	Burlat
Gelbe Sächsische Renette	Boscs Flaschenbirne	Büttners rote Knorpelkirsche
Lausitzer Nelkenapfel	Bunte Julibirne	Dolleseppler
Oberlausitzer Muskatrenette	Gellerts Butterbirne	Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Schneeapfel	Gute Graue	Große Prinzessinkirsche
Schöner von Herrnhut	Pastorenbirne	Große schwarze Knorpelkirsche
Roter Fuchs	Petersbirne	Kassins frühe Herzkirsche
Maibiers Parmäne	Vereinsdechantsbirne	Schneiders späte Knorpelkirsche

1.10.4 Während der Bauphase sind bereits gepflanzte Bäume vorschriftsmäßig zu schützen (Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich).

1.10.5 Die Pflanzmaßnahmen sind insgesamt spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten vorzunehmen.

1.11. Vorhabenzulässigkeit außerhalb der Festsetzungen nach Bauplanungsrecht (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 SächsBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Ergebnisse des einschlägigen Architektur-Wettbewerbes sind insbesondere hinsichtlich der markanten gestalterischen Merkmale (Anmutung von Gewächshausstrukturen bzgl. Dachform und Fassadenmaterial als Reminiszenz an den örtlich verbreiteten Erwerbsgartenbau) umzusetzen. Die nicht hochbaulich bzw. grünordnerisch genutzten Bereiche sind in Abhängigkeit von der Schwerlasttauglichkeit und des Grundwasserschutzes mit Asphaltdeckschichten bzw. Verbundpflastersteinen auszubilden.

2.2. Äußere Gestaltung von Nebenanlagen

Die Oberfläche des Areals der Brauchwasserzisterne ist nachhaltig in geeigneter Weise zu begrünen und vor Überfahung baulich zu schützen. Die Oberfläche des Areals des Müllstandplatzes ist mit engfugigem Pflaster o.ä. zu versehen und in geeigneter Weise begrünt einzuhausen. Die Oberfläche der Gemeinschaftsstellplätze ist mit weitfugigem Pflaster o.ä. zu versehen und mit pflanzstreifenschützenden Borden auszustatten.

2.3. Einfriedung

Das gesamte Feuerwehrgelände ist mit einer stabilen Zaunanlage mit einer Höhe von bis zu 2 m und automatisch öffnenden Toren zur Schildenstraße einzufrieden.

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

3.1. Hauptentsorgungsanlagen

In der nord-östlichen Ecke des Plangebietes befindet sich eine neuere Abwasserleitung örtlicher Bedeutung einschließlich des diesbezüglichen Schutzstreifens von jeweils 4 m Breite beidseitig des Trassenverlaufes. Dieser Bereich ist in der Oberflächenbefestigung kenntlich zu machen bzw. nur mit flachwurzelter Begrünung zu überdecken.

3.2. Entwässerung

Das nicht mittels Zisterne aufgefangene und genutzte Niederschlagswasser ohne besondere Verschmutzungen ist über die belebte Bodenzone der begrüneten Flächen auf dem Grundstück zu versickern. Für nicht weiter versickerndes Niederschlagswasser in der Nähe des Planums- und Gründungsbereichs sind bauliche bzw. technische Entwässerungsmaßnahmen vorzusehen.

3.3. Altlasten

Das betroffene Grundstück 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.

3.4. 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

3.5. Vogelschutz

Um das Kollisionsrisiko von Vögeln an Glasscheiben zu vermeiden, sollen Glasflächen eine Durchsicht auf die dahinterliegende Landschaft vermeiden oder es sollte Strukturglas, beklebtes bzw. eingefärbtes Glas verwendet werden. Das Bekleben mit Greifvogelattrappen ist nicht ausreichend effektiv. Auf Spiegelfassaden etc. sollte verzichtet werden.

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 weitmöglichst zu trennen und soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung in jedem Fall getrennt zwischen zu lagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schütthöhe von 2,00 m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

3.7. Denkmalschutz

Sollte es bei Tiefbauarbeiten auffällige Bodenfunde geben, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu unterbrechen und es ist sofort die Untere Denkmalschutzbehörde zur Einleitung weiterer Schritte zu verständigen.

3.8. Baugrund

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

3.9. Liegenschaftskataster

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