



Vorhabenbezogener Bebauungsplan M1/500

**Zeichenerklärung/ Festsetzungen**

<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen</b>		
sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)		
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B.: V		
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß z.B.: FH 53.5m über NHN		
Grundflächenzahl z.B.: 0,4		
Geschossfläche als Höchstmaß z.B.: GF 500 m²		
<b>Baugebiet Bauweise</b>		
Firsthöhe ... m ü.NHN		
Geschossigkeit   GRZ		
GFZ   Bauweise		
<b>Verkehrsflächen</b>		
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze		
Straßenbegrenzungslinie		
Einfahrbereich		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beastende Flächen		
<b>Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
<b>sonstige Festsetzungen</b>		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
Bahnanlage		
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		
Baumfällung		
<b>nachrichtliche Übernahmen</b>		
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		
Schachtdeckel		



Übersichtsplan M1/5000

**Textliche Festsetzungen**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)**

**1.1 zulässige Nutzung**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Einzelhandelsflächen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m² möglich. Für das Kernsortiment wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt unterteilt und festgesetzt:  
 Lebensmittelmarkt 1.500 m²  
 Ergänzende Einrichtungen mindestens 350 m², maximal 500 m²

Im Erdgeschoss sind Geschäfte gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 sowie Stellplätze im Parkhaus gem. § 12 Abs. 1 zulässig.  
 In den Obergeschossen sind Büros und Arztpraxen zulässig.

**1.2 zulässige Sortimente**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandelsmarkt sind die nachstehenden und zentrenrelevanten Sortimente gemäß Radebeuler Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Radebeul (S. 85 ff.) zulässig.

**1.3 Ausschluss von zulässigen Nutzungen (§ 11 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
 Folgende nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen sind im sonstigen Sondergebiet nicht zulässig:  
 - Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete,  
 - Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Solarenergie, dienen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**  
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Zufahrten und Stellplätzen um 0,1 überschritten werden.

**2.2 Überschreitung der Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 2 BauNVO)**  
 Die zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 darf um 1 überschritten werden, da das Plangebiet bereits vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut war und mit dem Bauvorhaben an die ursprüngliche bauliche Situation angeschlossen wird.

**2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
 Die festgesetzte Bezugshöhe bei der Errichtung von baulichen Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage des Schachtdeckels S (+115.86 NHN)

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**3.1 Bestimmung der Bauweise (§ 22 BauNVO)**  
 Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen bis zu 75 m sind zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bis zu 10 ebenerdige Stellplätze herzustellen.

**5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Die in der Nebenzeichnung mit G gekennzeichneten Flächen – Bodenfläche des Erdgeschosses, Treppenbereich und Bodenfläche Gelände sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf nicht überbaut werden.

**6. Festsetzungen zur Grünordnung**  
**6.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
 6.1.1 Auf den als M 1.01 und M 1.02 gekennzeichneten Flächen sind Pflanzungen aus Laubsträuchern der Artenliste A anzupflanzen. Die Pflanzung ist flächenhaft auszuführen. Die Durchführung der Pflanzung hat bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat durch den Grundstückseigentümer / Bauherren zu erfolgen.

6.1.2 An der südöstlichen Gebädefassade sind Vorrichtungen (Rank- und Kletterhilfen) für Fassadenbegrünung anzubringen. Am Fuß der Gebäuwände sind entsprechende Pflanzstreifen für Kletterpflanzen vorzusehen. Die Durchführung der Pflanzung hat bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu erfolgen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege hat durch den Grundstückseigentümer / Bauherren zu erfolgen.

6.1.3 Im Stadtgebiet Radebeul sind eine Anpflanzungen von 55 mittel- bis großkronigen Laubbäumen in als Straßenbäume in Abstimmung mit der Stadtverwaltung vorzunehmen. Die Pflanzqualität wird wie folgt bestimmt:  
 - Hochstamm,  
 - 3x verpflanzt,  
 - Stammumfang 14-16 cm.

- 7.2 Pflanzliste**  
**7.2.1 Pflanzliste A (Sträucher)**  
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
 Corylus avellana Gemeine Hasel  
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn  
 Rosa canina Hundrose  
 Rosa rubiginosa Weinrose  
 Rosa tomentosa Filzrose  
 Rubus fruticosus Brombeere  
 Rubus idaeus Himbeere  
 Salix caprea Salweide

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**  
**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**  
 Werbeanlagen sind am Ort der Leistung zulässig.

**III. Hinweise**  
**3.1 Altlasten / Kampfmittel**  
 Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerung / Altlasten vor. Werden bei Abbruch- / Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 (2) SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gem. § 3 SächsBO i.V.m. §12 SächsAGB).

Im angegebenen Gebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden.

**3.2 Bodenfunde**  
 Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gem. § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

**3.3 Denkmalschutz**  
 Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch ist erteilt.

**Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 „Einzelhandelsmarkt und Parkhaus Sidonienstraße“**

**1. Aufstellungsvermerk**  
 Der Stadtentwicklungsausschuss hat auf Antrag des Vorhabenträgers, Herrn Dr. Christoph Dross, vom 15.04.2010 mit Beschluss SR 27110-09/14 am 19.05.2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2010 im Amtsblatt Nr. 07/2010 bekannt gemacht.

**2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**  
 Die öffentliche Unterrichtung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.07.2010 im Amtsblatt Nr.: 07/2010 bekannt gemacht. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung hat am 05.08.2010 im Technischen Rathaus, Pestalozzistraße 8 in 01445 Radebeul stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.09.2010.

**3. Vermerk über Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung**  
 Der Stadtentwicklungsausschuss hat mit Beschluss SEA 0711-09/14 vom 01.03.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 in der Fassung vom 16.02.2011 mit seiner Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 01.04.2011 im Amtsblatt Nr.: 04/2011 bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2011 bis zum 13.05.2011 im Foyer des Technischen Rathauses, Pestalozzistraße 8 in 01445 Radebeul öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

**4. Abwägungsvermerk**  
 Der Stadtrat hat die während der Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.07.2011 geprüft und mit Beschluss SEA 25/11-09/14 über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.

**5. Vermerk über Satzungsbeschluss**  
 Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 mit Beschluss ..... am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Radebeul, am .....

Siegel .....  
 Der Oberbürgermeister

**6. Genehmigungsvermerk**  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 bedurfte der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... genehmigt.

**7. Ausfertigungsvermerk**  
 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64, bestehend aus Teil A - Rechtsplan; Teil B - Textliche Festsetzungen und mit seiner Begründung, wird hiermit ausfertigt.

Radebeul, am .....

Siegel .....  
 Der Oberbürgermeister

**8. Bekanntmachungsvermerke**  
 Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Amtsblatt der Stadt Radebeul Nr. .... bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen i.S.d. § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 der SächsGemO hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Radebeul, am .....

Siegel .....  
 Der Oberbürgermeister

Satzung der Großen Kreisstadt Radebeul über den  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.64**  
**'Einzelhandelsmarkt und Parkhaus Sidonienstraße'**

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585, 2617), sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 1 und 2 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200), zuletzt geändert am 19. Mai 2010 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 142, 143) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 26. Juni 2009 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 323, 325), hat der Stadtrat in seiner Sitzung am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 für das Gebiet südlich der Sidonienstraße, nördlich der Gleisanlagen der DB-AG und westlich des Bahnhofsgrundstückes des Haltpunktes Radebeul Ost, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Flanzzeichnung mit Zeichenerklärung, sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung ( ... Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan bestehend aus:

Teil A	Rechtsplan
Teil B	Textliche Festsetzungen und Grünordnungs- Festsetzungen Begründung mit Umweltbericht
Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:	
Teil C	Vorhabenplan
Teil D	Erschließungsplanung

Geltungsbereich: Flurstücke 486a und 486b, 1029/38, 1029/50, 1038, 1045/1

**Vorhabenträger:**

Herr  
 Dr. Christoph Dross  
 Maximiliansplatz 12a  
 80333 München

**Planverfasser:**

Keintzel und Partner - Architekten  
 Keithstr. 2-4  
 10787 Berlin

**Große Kreisstadt Radebeul:**

Der Erste Bürgermeister der Großen Kreisstadt Radebeul  
 Dr. Jörg Müller  
 Pestalozzistraße 8 (Technisches Rathaus)  
 01445 Radebeul