



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- MI 1 - MI 3 Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- SO Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 1,0 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschosflächenzahl
- TH max = Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- H max = Maximale Höhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- o Offene Bauweise
- a 1 - 2 Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. Nr. 4 und 22 BauGB

**KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB**

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Stellplatzauteilung
- Vorgeschlagene Baumstandorte

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW I.V.m. § 9 (4) BauGB**

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfristrichtung)

### TEXT

#### A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel / Dienstleistungen

1.1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Dienstleistung“ wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 3.175 qm beschränkt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind dabei folgende Sortimente bis zu dem im folgenden genannten maximalen Verkaufsflächen (VK) zulässig:

- Nahrungsmittel und Genussmittel max. 2.075 qm VK
- Drogeriewaren max. 200 qm VK
- Bekleidung davon mind. 350 qm VK für einen Bekleidungssektor max. 550 qm VK
- Spielwaren max. 100 qm VK
- Blumen (incl. Schnittblumen) max. 100 qm VK
- Zeitungen / Zeitschriften max. 100 qm VK
- Als Randsortiment im Zusammenhang mit den og. Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel sind zusätzlich max. 250 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Dies sind:

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
- Schreibwaren, Papier, Schul- Büroartikel
- Zeitschriften und Bücher
- Bekleidung
- Metenware für Bekleidung, Kurzwaren, Handwerkswaren
- Schuhe
- Lederwaren und Lederbekleidung
- Hobby- und Bastelbedarf, Vereinsbedarf
- Kunst, Bilder, Rahmen
- Spielwaren (Spielzeug, Spiele)
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel und -geräte, Campingartikel
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
- Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Musikinstrumente
- Informationstechnik, Telekommunikation und Zubehör
- Foto, Optik
- Elektrogeräte
- Leuchten und Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
- Schnittblumen
- Fahrräder und Zubehör
- Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

1.1.2 Sonstige Sortimente mit Ausnahme der oben genannten zentrenrelevanten Sortimente können innerhalb der o.g. Verkaufsfläche als Ausnahme zugelassen werden.

1.1.3 Neben den o.g. Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen oberhalb des 1. Obergeschosses
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Räume für freie Berufe

1.1.4 Im Rahmen der oben festgesetzten Nutzungen (Festsetzungen 1.1.1 - 1.1.3) sind gem. § 30 (2) BauGB nur die im Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 (1) BauGB zwischen der Stadt Radebeul und dem Vorhabenträger festgelegten Nutzungen zulässig.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gem. § 6 (2) Nr. 6 - 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe, Tankstellen) und zulässig.

1.2.2 In den festgesetzten Mischgebieten können die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB I.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel / Dienstleistungen  
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (h<sub>m</sub> ü. NN) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.  
Abweichend davon ist innerhalb der mit H max = 37,00 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Fläche im Bereich der festgesetzten Baulinie eine Baukörperhöhe von 36,85 m ü. NN zwingend einzuhalten.

2.1.2 Mischgebiet  
Die höchstzulässigen Firsthöhen (FH max.) und Traufhöhen (TH max.) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Bahnhofstraße.

2.2 Grundflächenzahl  
Innerhalb des Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

##### 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

3.2 Auf den überwiegend durch Bestandsbebauung geprägten Bauflächen entlang der Bahnhofstraße ist ebenfalls eine abweichende Bauweise (a 2) festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise ist hier eine einseitige Grenzbebauung zulässig, sofern bisher eine grenzständige Bebauung vorhanden war oder ist.

##### 4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Die Fahrgassen der innerhalb der privaten Verkehrsfläche geplanten Stellplatzanlagen sind mit einer asphaltierten Oberfläche oder mit ungelastetem Pflaster auszuführen.

4.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bahnhofstraße werden bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.

Die auf die Gebäude einwirkenden Schallimmissionen sind unterschiedlichen Lärmpegelbereichen zuzuordnen:

- Lärmpegelbereich IV bis zu einem Abstand von 15 m zur Bahnhofstraße/Auf der Kirchweise
- Lärmpegelbereich III bis zu einem Abstand von 40 m zur Bahnhofstraße/Auf der Kirchweise

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches R <sub>w,reg</sub> fest Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,reg</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/Rollädenkästen ist deren Schallmaß mit bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,reg</sub> zu berücksichtigen.

Für die senkrecht zur Bahnhofstraße/Auf der Kirchweise angeordneten Fassaden kann der Lärmpegelbereich um eine, für die der Bahnhofstraße/Auf der Kirchweise abgewandten Fassaden um zwei Stufen gemindert werden.

4.3 Für die innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2) gelegenen Flächen mit einer zulässigen eingeschossigen Bebauung wird zusätzlich festgesetzt, dass an den zu dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet“ orientierten Fassaden keine Fenster von sitzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - angeordnet werden dürfen.

##### 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den festgesetzten privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein groß Kroniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen.

5.2 Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### B FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW I.V.m. § 9 (4) BauGB

#### STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Fristrichtungen zulässig. Die Fristrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Fristrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

#### AUSSENAWANDFLÄCHEN

In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind Neubauten nur in rottem bis braunem Verblendenwerk - unglasiert - auszuführen. Für untergeordnete Teillflächen (max. 15 % des gesamten Wandflächenanteils einer Baueinheit, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen andere Materialien verwendet werden.

#### DACHEINDECKUNG

In den festgesetzten Mischgebieten (MI 1, MI 2) sind Dächer mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung).

### HINWEISE

#### UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gem. Pkt. 18.8 der Anlage 1 zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wurde für das Vorhaben eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind demnach von dem Vorhaben nicht zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

#### DENMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Radebeul und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/ 21 05-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG).

#### ALLTASTEN

Die Brauch- und Trinkwassernutzung ist in dem gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichneten Bereich grundsätzlich untersagt.

Die Anlage von Obst- und Gemüsegärten ist ebenfalls nicht gestattet. Ist im Rahmen der Baumaßnahme eine Wasserrückhaltung erforderlich, so ist die Einleitung des Wassers in den Schmutzwasserkanal bei der Stadt Radebeul zu beantragen.

Sämtliche Aushubarbeiten sind gutachterlich zu kontrollieren. Die abfallrechtlichen Bestimmungen sind bei der Entorgung des Bodenabbaus zu beachten. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten unvorhergesehene Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers sowie sonstige Auffälligkeiten ergeben, so ist der Kreis Borken zu benachrichtigen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG-) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.03.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 658)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung.

den

Der Rat der Stadt hat am 05.06.2007 gem. § 2 I.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.06.2007 förmlich bekannt gemacht worden.

05.06.2007 Radebeul, den 23.10.2007  
Bürgermeister Schaffhäuser

Der Rat der Stadt hat am 05.06.2007 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

05.06.2007 Radebeul, den 23.10.2007  
Bürgermeister Schaffhäuser

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.06.2007 bis 28.07.07 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

05.06.2007 Radebeul, den 23.10.2007  
Bürgermeister Schaffhäuser

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 12.07.2007 förmlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

05.06.2007 Radebeul, den 23.10.2007  
Bürgermeister Schaffhäuser

## STADT RHEDE

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"RHEDE B6"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Aug. 2007	NORDEN
PL <sup>101</sup>	122 x 60	
BEARB.	VI	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DANKER STRASSE 9 4463 GOSSELDO TELEFON 02547464-0 FAX 02547468	