Satzung der Landeshauptstadt Dresden

über den
Bebauungsplan Nr.1
Dresden-Hellerau Nr.2, Rähnitz

Vom 18. Januar 1996
geändert am 21. November 1996

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert am 30. Juli 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1189) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 21. November 1996 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1, Dresden-Hellerau Nr. 2, Rähnitz, bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf 10 Blättern, für die Teilgebiete G 1 und G 5 zu ändern und die geänderte Begründung hierzu gebilligt.

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gebietsbezogen)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gliederung der GE- und GI- Gebiete nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
In den durch **"BG" (Bürogebäude)** und Strichellinie gekennzeichneten Bereichen sind nur Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zulässig.

1.2 Gliederung der MI- Gebiete nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO
In den durch **"BWG" (Büro- und Wohngebäude)** und Strichellinie gekennzeichneten Bereichen sind nur Geschäfts-, Büro- Verwaltungs- und Wohngebäude zulässig.

1.3 Gliederung des Baugebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
Aktiver Lärmschutz
In den nachstehend bezeichneten Baufeldern sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den folgenden Angaben nicht überschreitet.

Baufeld	LWA" in dB(A) tags / nachts
A 1 - GE	60/ 50
A 2 - GE	60/ 50
A 3 - GE	60/ 50
A 4 - GE	60/ 45
B 1 - GE	60/ 50
B 2 - GI östlicher Teil, in einer Tiefe 200 m westlich Planstraße I	65/ 50
B 2 - GI westlicher Teil, in einer Tiefe 100 m östlich Planstraße II	65/ 45
B 3 - GI östlicher Teil in einer Tiefe 200 m westlich Planstraße I	65/ 50
B 3 - GI westlicher Teil in einer Tiefe 100 m östlich Planstraße II	62/ 45
B 4 - GE	60/ 45
B 5 - GE	60/ 45
B 6 - GE	60/ 45
B 7 - GE	60/ 50
D 1 - GE	60/ 45
E 2 - GE	60/ 45
H 2 - GE	60/ 50
H 3 - GE	60/ 50
H 4 - GE	60/ 50
H 5 - GE	60/ 50
H 6 - GE	60/ 50
H 7 - GE	60/ 50
H 8 - GE	60/ 50
H 9 - GE	60/ 50
F 1 - GE	60/ 48
F 2 - GE	60/ 48
F 3 - GE	60/ 48
F 4 - GE	60/ 50
F 5 - GE	60/ 48
F 6 - GE	60/ 50
F 7 - GE	60/ 48
F 8 - GE	60/ 48
F 9 - GE	60/ 50
F 10 - GE	60/ 48
F 11 - GE	60/ 48
G 1 - GE	60/ 48
G 5 - GE	60/ 48

Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Belange des Immissionsschutzes benachbarter Baufelder oder vorhandener Nutzungen nicht berührt werden und ein gutachterlich belegter und öffentlich-rechtlich gesicherter Ausgleich mit nach diesem Plan zulässigen Lärmimmissionen anderer Baufelder erfolgt.

1.4 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen
nach § 1 Abs. 5 BauNVO
In MI-Gebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 Abs. 1 BauNVO
Zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe, TH)im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante im Mittel der unmittelbar an das Grundstück anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika bzw der Traufe. Die Gebäude dürfen eine maximale Höhe von 255 m ü. NN nicht überschreiten.

1.6 Nichtanrechnung von Garagengeschossen nach § 21 a Abs 1 BauNVO
Garagengeschosse, deren Deckenabschluß im Mittel nicht mehr als 2,0 m über Geländeoberkante liegt, sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, auf die zulässige GFZ und auf die zulässige Baumassenzahl anzurechnen.

2. Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

2.1 Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
In den durch **"BW I"** (Bauweise) und durch Strichellinie gekennzeichneten Bereichen ist eine Grenzbebauung zulässig. Sofern nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut wird, ist ein Abstand des Baukörpers zu den seitlichen Grenzen von 5.00 m einzuhalten.

In den durch **"BW II"** (Bauweise) und durch Strichellinie gekennzeichneten Bereichen ist eine Grenzbebauung zulässig. Sofern nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut wird, ist ein Abstand des Baukörpers zu den seitlichen Grenzen von mindestens 5.00 m einzuhalten.

In den durch **"BW III"** (Bauweise) und durch Strichellinie gekennzeichneten Bereichen ist eine Grenzbebauung zulässig. Sofern nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut wird, ist ein Abstand des Baukörpers zu den seitlichen Grenzen von 3.50 m einzuhalten.

In den durch **"BW IV"** (Bauweise) und durch Strichellinie gekennzeichneten Bereichen ist eine Grenzbebauung zulässig. Sofern nicht an die Grundstücksgrenzen angebaut wird, ist ein Abstand des Baukörpers zu den seitlichen Grenzen von mindestens 3.50 m einzuhalten.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 2 BauNVO
Entlang den Planstraße 4 -7 und I - VII können Gebäudeteile bis maximal 3.0 m von der Baulinie vor- oder zurücktreten.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellflächen (GSt) und in den festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.

3.2 Zufahrten für den Kfz-Verkehr sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zusammenzufassen.

3.3 Garagen und Garagengeschoße sind entlang der Planstraßen I und 4 in der EG-Ebene straßenzugewandt nicht zulässig.

3.4 Erforderliche Trafostationen sind innerhalb der Baukörper einzuordnen.

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB

4.1 Schutz wertvoller Biotopbestände
Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche mit vorhandenen Gehölzen ("Milanwäldchen Rähnitz" im Nordosten des Gebietes) ist unter Beachtung der Vorschriften gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen.

4.2 Maßnahmen in landschaftlich geprägten Bereichen

4.2.1 Extensive Wiesennutzung (EW)
Die festgesetzten Wiesenflächen (EW) sind extensiv anzulegen und zu pflegen. Bei der Bodenvorbereitung ist jede Düngung zu unterlassen. Das Bodensubstrat ist möglichst nährstoffarm herzustellen und zu erhalten, d.h. Oberbodendicke bei Neuanlage max. 10 cm. Es sind nur maximal 2 Schnitte/Jahr zulässig. Nur in gebäude- und wegnahen Bereichen ist eine regelmäßige Mahd zulässig. Das Schnittgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Im Bereich von Gehölzflächen und Ufersäumen sind Altgrasflächen in einer Größe von mindestens 150 m² naturnah zu belassen, d. h. Schnitt nur alle 3 Jahre.

4.2.2 Streuobstwiesen (SOW)
Die festgesetzten Streuobstwiesen sind zu erhalten oder anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind nur maximal 2 Schnitte/Jahr zulässig. Eine regelmäßige Mahd ist nur in einem Bereich bis zu 5 m von Wegen und Gebäuden zulässig. Das Schnittgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Im Bereich von Gehölzflächen sind Altgrasflächen in einer Größe von mindestens 150 m² naturnah zu belassen, d. h. Schnitt nur alle 3 Jahre.
Pro 150 m² ist ein Obst- oder Wildobstbaum (gemäß Pflanzliste 4) zu pflanzen.
Bei der Neuanlage von Streuobstbeständen sind die Festsetzungen hinsichtlich Pflanzung und Pflege zu beachten.

4.2.3 Naßwiesen, episodisch überstaute Grünlandbestände
Die festgesetzten Flutmulden- und Retentionsbereiche des Ilschengrabens sind höhenmäßig so anzulegen und hinsichtlich ihres Fassungsvermögens so zu dimensionieren, daß bei Starkregenereignissen das Wasser in den Mulden zurückgehalten wird und eine Überstauung der Wiesenbestände erfolgt.
Bei der Bodenvorbereitung ist jede Düngung zu unterlassen. Im Bereich der Naßwiesen sind maximal 2 Schnitte/Jahr zulässig. Das Schnittgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Im Bereich von Gehölzflächen und Ufersäumen sind Altgrasflächen in einer Größe von mindestens 150 m² naturnah zu belassen, d. h. Schnitt nur alle 3 Jahre.

Die festgesetzten Einzelgehölze und flächigen Gehölzbestände sind gemäß den Pflanzlisten 1.2, 2.2, und 3.2 (s. I.4.5.1) zu pflanzen.
Bei der Neuanlage von Gehölzbeständen sind die Festsetzungen hinsichtlich Pflanzung und Pflege zu beachten.

4.2.4 Ilschengraben und Uferränder
Das weitgehend ganzjährig wasserführende Gerinne des geplanten Ilschengrabens ist so auszubilden, daß die Funktion als Vorfluter sichergestellt ist. Bereichsweise ist über Rückstauvorrichtungen die Wasserrückhaltung (Retention) in den dafür vorgesehenen Flutmuldenbereichen zu gewährleisten.
Die gehölzfreien Randstreifen der Uferränder sind abschnittsweise zu mähen:
1. Jahr: Keine Mahd
2. Jahr: Linkes Ufer
3. Jahr: Rechtes Ufer
4. Jahr: Keine Mahd
usw.
Das Schnittgut ist aufzunehmen und abzutransportieren.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze und flächigen Gehölzbestände sind gemäß den Pflanzlisten 1.2, 2.2, und 3.2 (s. I.4.5.1)zu pflanzen.
Bei der Neuanlage von Gehölzbeständen an den Uferrändern sind die Festsetzungen hinsichtlich Pflanzung und Pflege zu beachten.

4.2.5 Sandbetonte, trockene, magere Brachflächen (BSF)
Die derzeit vorhandenen Oberbodenverhältnisse der festgesetzten Brachflächen (BSF) sind zu erhalten. Zulässig ist der Auftrag von weitgehend humusfreiem Abraummaterial (vor allem unter Verwendung von stark sandigem Material). Jegliche Düngung oder Einsaat ist zu unterlassen.

Die festgesetzten Einzelgehölze und flächigen Gehölzbestände sind gemäß den Pflanzlisten 1.3, 2.3, und 3.3 (s. I.4.5.1) zu pflanzen.
Bei der Neuanlage von Gehölzbeständen sind die Festsetzungen hinsichtlich Pflanzung und Pflege zu beachten.

4.3 Maßnahmen in baulich geprägten Bereichen

4.3.1 Unbebaute Grundstücksflächen
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sowie unterbaute Flächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2, 3.3, 4, 5.1, 5.2, 5.3, und 6 (s. I.4.5.1) zu bepflanzen.

Je 400 m² unbebaute Grundstücksfläche der Baugebiete ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Baumbestand im Baugebiet ist anrechenbar.

Die Baumscheiben sind, soweit erforderlich, durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Baumschutzbügel, Gitterrost). Der Schutz muß sich mindestens auf 2,50 m x 2,50 m des Bodenstandraumes erstrecken.

4.3.2 Fassadenbegrünung
60 % der fenster- und torlosen aufstehenden Fassadenteile sind zu begrünen.

4.3.3 Dachbegrünung
Alle Dachflächen von Flachdächern, die eine Größe von 600 m² überschreiten, sind zu begrünen.
Die Dachbegrünung ist als pflegeextensiver und artenreicher Trockenrasen mit landschaftstypischem Magersubstrat auszuführen. Zur Einsaat ist hierbei auf "Heublumensaat" oder "Oberboden-Impfung" zurückzugreifen.
Abweichend hiervon ist auf allen Dachflächen im Plangebiet auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

4.3.4 Stellplatzbegrünung

Tiefgaragen
Tiefgaragen und Überdachungen von Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Für gehölzfreie Flächen und Strauchpflanzungen sind mindestens 0,6 m Bodenauftrag vorzusehen. Für baumbestandene Flächen ist ein Bodenauftrag von 1,2 m Stärke vorzusehen.

Stellplätze
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke zu befestigen. Der Fugenanteil von Pflasterflächen sollte mindestens 30 % betragen.
Eine Oberflächenversiegelung ist nur bei stark beanspruchten Teilflächen (z.B. Stellplatzerschließung) oder vor dem Hintergrund der notwendigen Standsicherheit (z.B. Feuerwehr) zulässig.
Auf je 150 m² Stellplatzfläche einschließlich der Erschließung ist mindestens ein groß- oder mittelkroniger Baum oder ein (Wild-)Obstbaum gemäß den Pflanzlisten zu pflanzen bzw. je 150 m² eine Vegetationsfläche von 20 m² innerhalb der Stellplatzanlagen anzulegen, die mit Hecken gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen ist.

Zufahrten
Die erforderlichen Zufahrten für Notfahrzeuge sind, soweit es die Anforderungen zulassen, unversiegelt herzustellen und zu begrünen.

4.3.5 Straßenraumgestaltung

Äußere und innere Erschließungsstraßen
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Pflanzstreifen zu versehen, gemäß Pflanzliste im Abstand von 8 m alleeartig zu bepflanzen sind.
Parkbuchten auf dem Pflanzstreifen zur Längsaufstellung für Pkw sind zulässig, sofern nur max. ein Stellplatz zwischen 2 Alleebäumen angeordnet wird. Die Längsparkplätze sind mit wasserdurchlässiger Decke zu befestigen.
Die Pflanzstreifen sind mit Rasen zu begrünen oder mit Verkehrsbegleitgrün gemäß Artenliste 7 zu unterpflanzen. Das Verkehrsbegleitgrün ist kastenartig zu schneiden, wobei eine maximale Höhe von 0,80 m einzuhalten ist.
Je Straße ist eine Baumart zu wählen.
Mit Ausnahme der Radeburger Straße sind für die Alleen der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich großkronige Bäume gemäß Pflanzliste 5.1 (s. I.4.5.1) vorzusehen.
Alleen mit mittel- und kleinkronigen Bäume gemäß Pflanzliste 5.2 und 5.3 (s. I.4.5.1) sind nur entlang von Straßen innerhalb der Baufelder zulässig.
Entlang der Radeburger Straße sind nur Obstbäume gemäß Pflanzliste 4 oder großkronige Alleebäume gemäß Pflanzliste 5.1 (s. I.4.5.1) zulässig.

Wege
Alle Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der nichtüberbauten Grundstücksflächen, für die grünordnerische Maßnahmen vorgesehen sind, sind mit wassergebundener Decke herzustellen.
Wegekreuzungen sind über die Anpflanzung mindestens eines Baumes gemäß den Pflanzlisten 5.1, 5.2 oder 4 (s. I.4.5.1) optisch hervorzuheben.

Grünanger
Der im Süden zwischen den Baufeldern F3 - F7 und G2 - G4 liegende Anger ist als öffentliche Grünfläche mit einer umlaufenden Baumpflanzung gemäß der Pflanzliste 5.1 (s. I.4.5.1) zu gestalten.

4.3.6 Oberflächenwasserversickerung
Sofern die GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen oder Nebenanlagen überschritten wird, sind auf dem Grundstück Maßnahmen zur Versickerung oder Abflußverzögerung von Oberflächenwasser (z.B. Retentionsflächen, Sickerschächte) vorzusehen. Diese Maßnahmen sind der zuständigen Behörde anzuzeigen und mit ihr abzustimmen.

4.4 Anpflanzung von Bäumen und Umgang mit Gehölzbeständen

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten.
Die festgesetzten Einzelbäume, -gehölze und flächigen Gehölzbestände sind gemäß den Pflanzlisten 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3.1 und 3.3 (s. I.4.5.1) zu pflanzen.
Geringfügige Abweichungen hinsichtlich der Lage zeichnerisch festgesetzter Baum- und Strauchstandorte und sonstiger Anpflanzungen (bis zu 5 m) sind zulässig.

4.5 Allgemeine Festsetzungen

4.5.1 Pflanzlisten
Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und geschlossenen Gehölzbeständen sind die Arten der folgenden Listen zu verwenden.
In den baulich geprägten Bereichen können bis zu 10 % der Gehölze auch andere Arten verwendet werden.

Pflanzliste 1: Großkronige Bäume

Pflanzliste 1.1: Großkronige Bäume für mittlere Standorte:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Rot-Buche (Fagus silvatica)

Pflanzliste 1.2: Großkronige Bäume für feuchte Standorte:
Silber-Weide (Salix alba)
Bruch-Weide (Salix fragilis)
Esche (Fraxinus excelsior)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Pflanzliste 1.3: Großkronige Bäume für trockene Standorte:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Kiefer (Pinus silvestris)

Pflanzliste 2: Mittel- und kleinkronige Bäume

Pflanzliste 2.1: Mittel- und kleinkronige Bäume für mittlere Standorte:
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Trauben-Holunder (Sambucus rasemosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Speierling (Sorbus domestica)
Holzbirne (Pyrus communis agg.)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Wilder Apfel (Malus silvestris agg.)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Zitter-Pappel (Populus tremula)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Sal-Weide (Salix caprea)
Hänge-Birke (Betula pendula)
Pflanzliste 2.2: Mittel- und kleinkronige Bäume für feuchte Standorte
Rot-Erle (Alnus glutinosa)
Frühblühende Traubenkirsche (Prunus padus)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Sal-Weide (Salix caprea)

Pflanzliste 2.3: Mittel- und kleinkronige Bäume für trockene Standorte:
Hänge-Birke (Betula pendula)

Pflanzliste 3: Sträucher

Pflanzliste 3.1: Sträucher für mittlere Standorte:
Brombeere (Rubus caesius)
Brombeere (Rubus fruticosus agg.)
Himbeere (Rubus idaeus)
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus)
Rose (Rosa agrestis)
Rose (Rosa caesia)
Rose (Rosa canina)
Rose (Rosa dumalis)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Trauben Holunder (Sambucus rasemosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Faulbaum (Frangula alnus)
Schlehe (Prunus spinosa)

Pflanzliste 3.2: Sträucher für feuchte Standorte
Ohr-Weide (Salix aurita)
Asch-Weide (Salix cinerea)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Faulbaum (Frangula alnus)
Berberitze (Berberis vulgaris)

Pflanzliste 3.3: Sträucher für trockene Standorte:
Schlehe (Prunus spinosa)
Besenginster (Sarothamnus scoparius)

Pflanzliste 4: Obstbäume bzw. Wildobst

Pflanzliste 4.1: Obstbaum-Sorten:
Apfel in Sorten
Birne in Sorten
Süßkirsche in Sorten
Sauerkirsche in Sorten
Pflaume in Sorten

Pflanzliste 4.2: Wildobst-Arten:
Walnuß (Juglans regia)
Wilder Apfel (Malus silvestris agg.)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Holzbirne (Pyrus communis agg.)
Speierling (Sorbus domestica)

Pflanzliste 5: Alleebäume

Als Straßenbäume sind jeweils nur Hochstämme zulässig.

Pflanzliste 5.1: Großkronige Alleebäume:
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Silber-Weide (Salix alba)
Bruch-Weide (Salix fragilis)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Schwarz-Pappel (Populus nigra)
Säulen-Pappel (Populus nigra `Italica´)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzliste 5.2: Mittelkronige Alleebäume:
Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
Scharlach-Roßkastanie (Aesculus x carnea `Briotii´)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baum-Hasel (Corylus colurna)
Walnuß (Juglans regia)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Holzbirne (Pyrus communis agg.)
Scheinakazie (Robinia pseudoacacia 'Casque Rouge')
Speierling (Sorbus domestica)

Pflanzliste 5.3: Kleinkronige Alleebäume:
Kugel-Ahorn (Acer platanoides `Globosum´)
Apfel-Dorn (Crataegus x lavallei = C. `Carrierei´)
Hahnen-Dorn (Crataegus crus-galli)
Rot-Dorn (Crataegus laevigata `Paul´s Scarlet´)
Wilder Apfel (Malus silvestris agg.)
Japanische Nelken-Kirsche (Prunus serrulata `Kanzan´)
Kugel-Robinie (Robinia pseudoacacia `Umbraculifera´)
Sal-Weide (Salix caprea)
Mehlbeere (Sorbus aria `Magnifica´)
Thüringische Säulen-Eberesche (Sorbus x thuringiaca `Fastigiata´)

Pflanzliste 6: Geschnittene Hecken

Eibe (Taxus baccata)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzliste 7: Verkehrsbegleitgrün als kastenartig geschnittene Hecke

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Pflanzliste 8: Fassadenbegrünung

Großblättrige Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Chinesischer Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Gewöhnlicher Efeu (Hedera helix)
Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)
Engelmanns-Wein (Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii´)
Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata `Veitchii´)
Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)
Chinesischer Blauregen (Wisteria sinensis)

4.5.2 Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens folgenden Qualitäten entsprechen:

Großkronige Bäume:	Hochstämme oder Stammbüsche,Stammumfang (STU) 20 - 25 cm
Mittelkronige Bäume:	wie vor, jedoch STU 18 - 20 cm
Obstbäume:	wie vor
Kleinkronige Bäume:	wie vor
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm, mindestens 10 % Solitärs, 3 x verpflanzt, 150 - 200 cm
Heckenpflanzen:	2 x verpflanzt, 60 - 100cm

4.5.3 Pflanzdichte und Pflanzraum

Bei der Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Fassadengrün sind folgende Pflanzdichten und Pflanzräume einzuhalten:
- Pflanzdichte / Sträucher: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 m
- Pflanzraum / Bäume: Bodenstandraum mind. 6,0 m²
- Pflanzraum / Fassadenbegrünung: Bodenpflanzraum mind. 0,5 x 0,5 x 0,5 m

4.5.4 Weitere Gehölzpflanzungen
Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sind ebenfalls die in den Artenlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Die Verwendung von bis zu 10 % Gehölzen anderer Arten ist zulässig.

4.5.5 Pflege
Die gemäß den Festsetzungen gepflanzten bzw. vorhandenen Bäume und Sträucher sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

4.5.6 Beleuchtung
Zum Schutz der Nachtinsekten sind für die Beleuchtung Lichtquellen mit hohem Rotanteil zu verwenden.

4.5.7 Ausnahmen
Abweichungen von den Festsetzungen zur Grünordnung hinsichtlich Lage und Fläche können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die grünplanerische Absicht des Bebauungsplanes grundsätzlich gewahrt bleibt.

5. Gehrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Abweichungen vom Verlauf der Flächen für Gehrechte können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Gehrechts gewahrt bleibt.

6. Gemeinschaftsstellflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellflächen und ihre Erschließung sind für die Grundstückseigentümer der jeweiligen Baufelder bestimmt.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Innerhalb der mit **SBB 2002** (Siedlungsbeschränkungsbereich Prognosezeitraum 2002) gekennzeichneten 62 dB (A)-Zone müssen nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, folgende bewertete Gesamtbauschalldämmaße aufweisen:
- 40 dB für Bereiche mit Wohnnutzungen
- 35 dB für Bereiche mit Büronutzungen

7.2 Innerhalb der mit **SBB 2002** (Siedlungsbeschränkungsbereich Prognosezeitraum 2002) gekennzeichneten 62 dB (A)-Zone sind Schlafräume mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

7.3 Außerhalb der mit **SBB 2002** (Siedlungsbeschränkungsbereich Prognosezeitraum 2002) gekennzeichneten 62 dB (A)-Zone müssen nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, folgende bewertete Gesamtbauschalldämmaße aufweisen:
- 35 dB für Bereiche mit Wohnnutzungen
- 30 dB für Bereiche mit Büronutzungen

7.4 Innerhalb der mit **LSZ-BAB** (200m Lärmschutzzone Bundesautobahn) gekennzeichneten Zone müssen nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, folgende bewertete Gesamtbauschalldämmaße aufweisen:
- 45 dB für Bereiche mit Wohnnutzungen
- 40 dB für Bereiche mit Büro- und sonstigen lärmempfindlichen Nutzungen (Anlagen für soziale, gesundheitliche, kirchliche und kulturelle Zwecke)

7.5 Sofern die Räume im Verhältnis der Gesamtfläche der Außenbauteile zur Grundfläche des Raumes vom Wert 0,8 erheblich abweichen, ist eine Präzisierung des Gesamtbauschalldämmaßes im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen

7.6 Sofern nach Landesrecht der Siedlungsbeschränkungsbereich entsprechend der gekennzeichneten 62 dB (A)-Zone **SBB 20XX** (Siedlungsbeschränkungsbereich Prognosezeitraum 20XX) oder entsprechend eines anderen Umgriffs festgesetzt wird, sind obenstehende Schalldämmaße auf diesen Bereich anzuwenden.

II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (baufeldbezogen)

Baufelder A 1, A 2, A 3, A 4, B 1, B 7 Gewerbegebiet

1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB

Feldhecke
Nördlich der Baufelder A 1 und B1 ist jeweils eine bogenförmige Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3.1 und 3.3 (s. I.4.5.1) anzulegen.

Stellplätze
Im Osten des Plangebiets ist entlang der BAB 4 pro 150 m² Stellplatzfläche (inkl. Fahrspuren) mindestens ein Baum anzupflanzen oder je 150 m² eine Vegetationsfläche von 20 m² innerhalb der Stellplatzanlagen anzulegen, die mit Hecken gemäß den Pflanzlisten 3.1 und 3.3 oder mit Bäumen der Pflanzlisten 1.1. und 4 (s. I.4.5.1) zu bepflanzen ist. Angrenzend an die östlich gelegenen Brachflächen sind nur Hecken gemäß der Pflanzliste 3.3 anzupflanzen.

Eingrünung Umspannwerk
Das im Norden zwischen den Baufeldern B7 und B1 befindliche Umspannwerk ist landschaftsgerecht einzugrünen.
Es sind allseitig dichte Strauch- und Baumpflanzungen gemäß den Pflanzlisten 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3.1 und 3.3 (s. I.4.5.1) vorzunehmen.
Unversiegelte Flächen des Grundstücks sind gärtnerisch zu gestalten. Unversiegelte Flächen, die gemäß den technischen Bestimmungen gehölzfrei zu halten sind, sind als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen.

Baufelder B 2, B 3 Industriegebiet

1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB
In den Baufeldern B2 und B3 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Kuppenbereiche) in das in Nord/Südrichtung verlaufende Wegesystem zu integrieren.
Die Kuppen sind locker mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3.1 und 3.3 (s. I.4.5.1) zu begrünen.

Baufelder B 4, B 5, B 6 Gewerbegebiet

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5, 9 BauNVO
In den Baufeldern sind besuchsintensive Einrichtungen z.B. Diskotheken, Kinos und Sportstätten nicht zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB
Die 10 m breite nicht überbaute Grundstücksfläche, die an die westlich gelegenen Mischgebiete C 2, C 3, C 4 angrenzt, ist nach Pflanzliste 1.1, 1.2, 1.3, 2., 2.1, 2.2, 2.3, 3., 3.3, 4 (s. I.4.5.1) zu begrünen.

Baufelder C 1, C 2, C 3, C 4, C 5, C 6 Mischgebiet

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Tankstellen, Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB
Die 10 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche, die an die östlich gelegenen Gewerbegebiete B 4, B 5, B 6 angrenzt, ist nach Pflanzliste 1.1, 1.2, 1.3, 2., 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.3, 4 (s. I.4.5.1) zu begrünen.

Baufelder D 2, E 1, E 3 Kerngebiet

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten in den Baufeldern D 2, E 1 und E 3 nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind für großflächige Einzelhandelseinrichtung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2000 m² Verkaufsfläche je Baufeld zulässig.
Eine Überschreitung der Verkaufsfläche von 2.000 m² kann ausnahmsweise für kleinteiligen quartiersbezogenen Einzelhandel mit einer Fläche von max. 150 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit zugelassen werden.

Geschoßweise Gliederung und Zulässigkeit von Nutzungsarten in Teilen der Baufelder D 2, E 1 und E 3
nach § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 7 Nr. 2, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO

Baufeld D 2 / E 1
Einzelhandels-Verkaufsflächen mit einer Fläche von mehr als 150 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit dürfen nur im Erdgeschoß in einer Tiefe von 20 m von der Planstraße I aus eingeordnet werden. Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern die Verkaufsfläche im Quartier insgesamt nicht mehr als 2.000 m² beträgt.

Baufeld E 3
Einzelhandels-Verkaufsflächen mit einer Fläche von mehr als 150 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit dürfen nur im Erdgeschoß in einer Tiefe von 30 m von der Planstraße I aus eingeordnet werden. Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern die Verkaufsfläche im Quartier insgesamt nicht mehr als 2.000 m² beträgt.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Baufeld D 2
nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB

Stellplätze
Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen im Osten entlang der BAB 4 ist pro 150 m² Stellplatzfläche (inkl. Fahrspuren) mindestens ein Baum anzupflanzen oder je 150 m² eine Vegetationsfläche von 20 m² innerhalb der Stellplatzanlagen anzulegen, die mit Hecken gemäß den Pflanzlisten 3.1 und 3.3 oder mit Bäumen der Pflanzlisten 1.1 und 4 (s. I.4.5.1) zu bepflanzen ist. Angrenzend an die östlich gelegenen Brachflächen sind nur Hecken gemäß der Pflanzliste 3.3 anzupflanzen.

3. Versorgungsanlage im Baufeld E 3 nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Sofern die wasserseitige Versorgung des Plangebiets über die Verlängerung der Bundesstraße B 97 und die Planstraße 4 erfolgt, ist der im südlichen Bereich auf der öffentlichen Grünfläche eingeordnete Wasserbehälter mit Pumpstation auf der nicht überbauten Grundstücksfläche des Baufeldes E 3 unterirdisch einzuordnen.

Baufeld E 2 Gewerbegebiet

1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB

Stellplätze
Entlang der BAB 4 ist pro 150 m² Stellplatzfläche (inkl. Fahrspuren) mindestens ein Baum anzupflanzen oder je 150 m² eine Vegetationsfläche von 20 m² innerhalb der Stellplatzanlagen anzulegen, die mit Hecken gemäß den Pflanzlisten 3.1 und 3.3 oder mit Bäumen der Pflanzlisten 1.1 und 4 (s. I.4.5.1) zu bepflanzen ist. Angrenzend an die östlich gelegenen Brachflächen sind nur Hecken gemäß der Pflanzliste 3.3 anzupflanzen.

Baufelder F 1, F 3 Gewerbegebiet

1. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB

Baumreihen
Entlang der nördlichen Baufeldgrenze des Baufeldes F 1 ist eine Baumreihe gemäß der Pflanzliste 5.1 (s. I.4.5.1) zu pflanzen.
Entlang der östlichen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche des Baufeldes F 3 ist eine Baumreihe gemäß der Pflanzliste 5.1 (s. I.4.5.1) zu pflanzen.
Entlang der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche zwischen den Planstraße 4 und 6 ist eine Baumreihe gemäß der Pflanzliste 5.1 (s. I.4.5.1) zu pflanzen.

Baufelder F 2, F 4, F 5, F 6, F 7 Gewerbegebiet

1. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Grenzbebauung zulässig.

Baufelder F 9, F 10, F 11, G 1, G 5 Gewerbegebiet

1. Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
In den durch Strichellinie abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Grenzbebauung zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 BauGB

Feldhecken
Entlang der Radeburger Straße sind auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen Feldhecken mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3.1 und 3.3 (s. I.4.5.1) anzupflanzen.

Stellplätze
Auf den Stellplatzanlagen im Westen entlang der Radeburger Straße ist pro 150 m² Stellplatzfläche (inkl. Fahrspuren) mindestens ein Baum bzw. je 150 m² eine Vegetationsfläche von 20 m² innerhalb der Stellplatzanlagen anzulegen. Diese sind mit Bäumen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

Baufelder G 2 - G 4, G 6 - G 8 Mischgebiet

1. Bauweise nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
In den durch Strichellinie abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Grenzbebauung zulässig.

Baufeld H 1 Kerngebiet

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen und Nutzungsarten
nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

Geschoßweise Gliederung und Zulässigkeit von Nutzungsarten in Teilen der Baufelder D 2, E 1 und E 3
nach § 1 Abs. 4 Nr. 1, Abs. 7 Nr. 2, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO
Einzelhandels-Verkaufsflächen dürfen nur im Erdgeschoß in einer Tiefe von 25 m von der Planstraße 4 aus eingeordnet werden. Abweichungen hiervon sind zulässig, sofern die Verkaufsfläche im Quartier insgesamt nicht mehr als 1.200 m² beträgt.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Tankstellen sind nicht zulässig.

Baufelder H 2, H 3, H 6, H 8 Gewerbegebiet

1. Gemeinschaftsstellplätze nach § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB
Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Stellplatzflächen und ihre Erschließung sind je Baufeld als zusammenhängende Fläche in Form einer Gemeinschaftsanlage für die jeweiligen Grundstückseigentümer des Baufeldes herzustellen.

Baufeld H 4 Gewerbegebiet

1. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
In den durch Strichellinie abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Grenzbebauung zulässig.

Baufelder H 5, H 7, H 9 Gewerbegebiet

1. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
In den durch Strichellinie abgegrenzten rückwärtigen Grundstücksbereichen ist eine Grenzbebauung zulässig.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB

Feldhecken
Entlang der Radeburger Straße sind auf den als Streuobstwiesen festgesetzten Flächen Feldhecken mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1.1, 1.3, 2.1, 2.3, 3.1 und 3.3 (s. I.4.5.1) anzupflanzen.

Stellplätze
Auf den Stellplatzanlagen im Westen entlang der Radeburger Straße ist pro 150 m² Stellplatzfläche (inkl. Fahrspuren) mindestens ein Baum bzw. je 150 m² eine Vegetationsfläche von 20 m² innerhalb der Stellplatzanlagen anzulegen. Diese sind mit Bäumen der Pflanzliste 4 (s. I.4.5.1) zu bepflanzen.

Baufelder S 1, S 2, S 3 Mischgebiet

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nrn. 1, 4 SächsBO

1. Fassadengestaltung
In den mit **"FG I"** gekennzeichneten Bereichen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den Gebäudefassaden als Wandbekleidungen nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Tonziegeln in rot, rotbraun, rotviolett
- Sichtmauerwerk in Kalksandstein
- Sichtmauerwerk in Betonstein
- Metall / Glasfassaden; dabei sind sichtbare Metallteile, Blechfüllungen und Paneele nur in den Materialfarben sowie in den Farben weiß, silber und in Blau- und Grautönen zulässig.

Zur Fassadengliederung sind Putzflächen bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

In den mit **"FG II"** gekennzeichneten Bereichen entlang der BAB 4, dem offenen Landschaftsraum im Norden, entlang des Ilschengrabens und gegenüber dem Ortsrand von Alt-Rähnitz im Süden sind die Wandbekleidungen nur in den Materialfarben sowie den Farben weiß, silber und Blau- und Grautönen zulässig.

In den mit **"FG III"** gekennzeichneten Bereichen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, entlang des Ilschengraben und zum Landschaftsraum im Nordwesten sind an den Gebäudefassaden als Wandbekleidungen nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus Tonziegeln in Rot, Rotbraun, Rotviolett
- Sichtmauerwerk in Kalksandstein
- Sichtmauerwerk in Betonstein
- Putzfassaden.

Zur Fassadengliederung sind Metall / Glasfassaden zulässig, wenn deren Anteil 25 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht übersteigt.

In den mit **"FG IV"** gekennzeichneten Baufeldern D 2, E 3, H 1 als Wandbekleidungen nur zulässig:
- Naturstein
- Sichtmauerwerk aus Tonziegeln in Rot, Rotbraun, Rotviolett
- Metall / Glasfassaden; dabei sind sichtbare Metallteile, Blechfüllungen und Paneele nur in den Materialfarben sowie in den Farben weiß, silber und in Blau- und Grautönen zulässig.

Zur Fassadengliederung sind Putzflächen bis maximal 20 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.

2. Dachaufbauten
Über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind auf Flachdächern und flachgeneigten Satteldächern nur Dachaufbauten für technische Anlagen wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugsschachtköpfe etc. zulässig.
Dachaufbauten auf Flachdächern und flachgeneigten Satteldächern dürfen in ihrer Grundfläche 25 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Sie müssen von der Attika bzw. von der Traufkante mindestens 3,00 m zurückversetzt sein.
Die Höhe von Dachaufbauten darf 4,00 m über der zulässigen Traufhöhe nicht übersteigen.
Dachaufbauten sind in Aluminium, Zink bzw. Titanzink, Kupfer, Glas oder dem Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu verkleiden bzw zu decken.

3. Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nur in der Gebäudeflucht und nur auf privaten Flächen zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen, die mit Pflegeauflagen gemäß I.4.2.1 - I.4.2.5 belegt sind, sind nicht zulässig.
Es sind nur Stab-Gitterzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
Angrenzend an öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen sind entlang von rückwärtigen Grundstücksteilen nur Zäune, die in Hecken integriert sind zulässig.
Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich ist zwischen Unterkante der Einfriedungen und Oberkante Boden eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere freizuhalten.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
Die Größe von Werbeanlagen auf Fassadenflächen darf in den Industrie- und Gewerbegebieten 10 % der Fassadenfläche im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß nicht überschreiten.
Die Größe von Werbeanlagen auf Fassadenflächen darf in den Mischgebieten 5 % der Fassadenfläche im Erdgeschoß nicht überschreiten.
Werbeanlagen für Einzelfirmen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur an den Zufahrten für den KFZ-Verkehr zulässig und dürfen ein Maß von 3,0 m x 5,0 m nicht überschreiten.
In den Kreuzungsbereichen entlang der Planstraße 4 und I sind einheitlich gestaltete Sammelwerbeanlagen zulässig.

5. Wertstoffsammelplätze
Wertstoffsammelplätze, soweit sie nicht in geschlossenen Räumen untergebracht sind, sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 3.1 einzugrünen.

6. Regenklärbecken
Regenklärbecken sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 3.1 einzugrünen.

7. Wasserspeicher
Der Wasserspeicher, der innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen eingeordnet wird, ist so in die Landschaftsgestaltung einzubeziehen, daß seine Bauteile mit Ausnahme eines untergeordneten Betriebsgebäudes nicht über die Geländeoberfläche hinausragen.

8. Gestalterische Festsetzungen für den Bereich Vorerlenweg

Dachform
In den mit SD gekennzeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Die Dachneigung von Nebengebäuden und Garagen hat sich der des Hauptgebäudes anzupassen.

Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Grundsätzlich sind nur offene senkrechte Holzlattenzäune und Hecken nach Pflanzliste 6 zulässig.

IV Hinweise

1. Altlasten und Ablagerungen
In den bezeichneten Bereichen (Kohlelagerplatz AL-K, Dieseltankstelle AL-D, Silofläche AL-S, Güllegrube AL-G und Aschelagerplatz AL-A) ist beim Erdaushub, bei der Entfernung von Ablagerungen, Auffüllungen und Abbruchmaterial infolge von Baumaßnahmen oder aus anderem Anlaß im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eine baubegleitende Kontrolle durch ein Fachingenieurbüro erforderlich. Dieses Büro ist dem Amt für Umweltschutz / Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde bekannt zu machen. Das Amt für Umweltschutz entscheidet über die Notwendigkeit von Deklarationsanalysen sowie besondere Entsorgungsanforderungen.

In den Bereichen Aschelagerplatz AL-A und Güllegrube AL-G ist bei Erdarbeiten infolge von Baumaßnahmen oder aus anderem Anlaß im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zusätzlich das Grundwasser zu analysieren. Anhand der Analysen ist über entsprechende Maßnahmen zum Schutz von Gründungen und Leitungen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Dresden zu entscheiden.

2. Luftsicherheit
Übersteigt die Höhe eines Gebäudes ausnahmsweise 6 Vollgeschoße, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde - Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit / Referat Luftverkehr - zu entscheiden, ob das Bauobjekt als Luftfahrthindernis entsprechend der Richtlinie des Bundesverkehrsministeriums zu kennzeichnen ist, und in den Sichtan- und Abflugkarten zu veröffentlichen ist. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist 255 m über NN.

Baukräne, die eine Höhe von 247 m über NN überschreiten, bedürfen der Genehmigung der Luftfahrtbehörde.

Die Masten von Hochspannungsleitungen dürfen eine Höhe von 27 m über Grund nicht wesentlich überschreiten.

Störungen des Rundsichtradars des Flughafen Dresden durch Reflexionen großflächiger Häuserfassaden sind durch geeignete Maßnahmen zu Lasten des Eigentümers zu vermeiden.

3. Radon
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist auf jedem Teilgrundstück durch den jeweiligen Eigentümer anhand geeigneter Meßmethoden die Radonbelastung festzustellen und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde über die Art und den Umfang eventuell notwendiger baulicher Schutzmaßnahmen zu entscheiden. Das Ergebnis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

4. Grünordnung
Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einreichen ist.

5. Planfeststellung BAB 4 / B 97
Der vorläufige Stand des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Bundesautobahn A4 ist bezüglich der Autobahnabfahrt und des Anschlußes der B 97 sowie der Regenrückhaltebecken, die zur Autobahn gehören, im Bebauungsplan dargestellt.

6. Archäologie
In den als archäologische Fundestelle bezeichneten Bereichen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Fachbehörde die Notwendigkeit und der Umfang von Grabungsarbeiten vor dem Baubeginn abzustimmen.

7. Bodenschutz
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18915 abzuschieben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Wiederverwertungskonzept für anfallende Boden vorzulegen.
Oberboden und Erdaushub sind soweit möglich innerhalb des Plangebiets wiederzuverwenden (z.B. für Pflanzstreifen, Bodensanierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, Geländemodellierungen).
Eine Zwischenlagerung von Bodenaushub im Plangebiet ist bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

8. Wasserflächen

Die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen Wasserflächen und der Verlauf des Ilschengrabens entsprechen den eingereichten wasserrechtlich genehmigungsbedürftigen Planungsunterlagen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk / Planungsanzeige
1.1 Aufstellungsbeschluß
Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß-Nr. 76b-7-90 vom 20.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 01.10.1990 im Dresdner Amtsblatt/Sonderdruck Nr. 1/90 bekanntgemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluß-Nr. 3002-90-94 vom 16.06.1994 die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vom 20.09.1990 und die Herausnahme dieser Flächen von der Fortgeltung des übergeleiteten Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 21.07.1994 im Dresdner Amtsblatt Nr. 29/94 bekanntgemacht.

1.2 Planungsanzeige
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde nach § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.04.1991 über die Aufstellung des Bebauungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde nach § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.07.1994 über die Änderung des räumlichen Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses informiert.

2. Vermerk über frühzeitige Bürgerbeteiligung / TÖB-Beteiligung
Die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte auf anderer planerischer Grundlage (Rahmenplanung). Die Bürgerversammlung zur Erörterung des Rahmenplanentwurfes hat am 03.03.1993 im Lindengarten, Hellerstraße 16a, 01109 Dresden, stattgefunden.

3. Vermerk über öffentliche Auslegung
Der Stadtrat hat mit Beschluß Nr. 871-21-95 vom 15./16. Juni 1995 den Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung gebilligt, den Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung und der Termin der Bürgerversammlung (Planvorstellung) wurde mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.06.1995 im Dresdner Amtsblatt Nr. 25/95 bekanntgemacht.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 29.06.1995 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB für 1 Monat in der Zeit vom 30. Juni 1995 bis einschließlich 31. Juli 1995 im Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19, 01067 Dresden, öffentlich ausgelegen.

4. Abwägungsvermerk
Der Stadtrat hat nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) am ...18. Jan. 1996... geprüft und mit Beschluß-Nr.1294-31-96 über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwendern mitgeteilt.

5. Vermerk über Satzungsbeschluß
Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschluß Nr. 1294-31-96......... am 18. Jan. 1996..... als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Dresden, 11..04....1996

Siegel — gez. Wagner
Der Oberbürgermeister

6. Genehmigungsvermerke
6.1 Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ...27. 06. 1996..........., Az51-2511.20-62 DD13 mit Nebenbestimmungen genehmigt.
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..21. 11. 1996......, Beschluß Nr.1947-48-96........, erfüllt.

6.2 Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen und dem Textteil wird hiermit ausgefertigt.

Dresden, 18..12....1996

Siegel — gez. Wagner
Der Oberbürgermeister

6.3 Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr. ..7../97 am ..13.2.........1997 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltungmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen i.S.d. § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i.S.d. § 44 i.V.m. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB sowie auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 der SächsGO hingewiesen.

6.4 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Dresden, ...14.2....1997

Siegel — gez. Wagner
Der Oberbürgermeister

Geändert gemäß Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 27.06.1996, Az 51-2511.20-62 DD 13

Dresden, ... 199 ____________ Unterschrift

Gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB genehmigt mit Bescheid des Regierungspräsidiums Dresden vom 27. Juni 1996
Az.: 51-2511.20-62 DD 13

gez. Heinecke Dienstsiegel

Dresden, 17. Jan. 1997

Übersichtsplan M 1 : 20 000

Die Vervielfältigung stimmt mit der am ..18.12.96...... ausgefertigten und am ..13.02.97...... bekannt gemachten Satzung überein.
Dresden, ...
Unterschrift Stadtplanungsamt

LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 1
Dresden-Hellerau Nr. 2
Rähnitz — **Fassung vom 30.07.1996**

- Satzung -

Gemarkung: Hellerau, Wilschdorf
Maßstab 1 : 1000 — **Blatt 10 von 10**
Beschluß vom 18.01.1996, Beitrittsbeschluß vom .21.11..1996