Bebauungsplan Nr.168 Dresden-Pieschen/Neustadt Nr.2 Konkordienstraße

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WB1 — Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO), z. B. Nr. 1

MI1 — Mischgebiet (§ 6 BauNVO), z. B. Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 — Grundflächenzahl, z. B. 0,6 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B.1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 2-3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen, (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 18 BauNVO):

FH 17,0 — zulässige Firsthöhe als Höchstmaß, z. B. 17,0 m

TH 15,0 — zulässige Traufhöhe als Höchstmaß, z. B. 15,0 m

TH 6,0-9,0 — zulässige Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, z. B. 6,0 - 9,0 m

GH 6,0 — zulässige Gesamtgebäudehöhe als Höchstmaß, z. B. 6,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

g — Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

Durchgang bzw. Durchfahrt mit mindestens 3,2 m lichter Höhe

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Ga — Garagen

A+R — Aufstell- und Ranglerfläche

5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Strassenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

R+F — Rad- und Fußweg

R+F+V — Rad- und Fußweg sowie Versorgungsfahrzeuge

Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Hauptleitungen, sowie Flächen für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Abfall

7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

öfentl. Grünfläche — Grünflächen öffentlich (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche — Grünflächen privat (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Dauerkleingärten

Spielplatz

MF — Multifunktionsfläche

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung:

Bäume

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G — Begrenzung der mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen

GFL — Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die genannten Eigentümer zu belastenden Flächen

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Dachform:

FD — Flachdach

PD — Pultdach

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Regelungen für den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 10 Abs. 4 SächsDSchG)

2. Nutzungsregelungen nach dem Sächsischen Wasserhaushaltsgesetz und nach dem Sächsischen Wassergesetz

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

Überschwemmungsgebiet der Elbe in Dresden (§ 32 WHG i. V. m. §§ 100 und 103 SächsWG); Rechtsverordnung gültig seit Veröffentlichung am 25.10.2004

IV. HINWEISE

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Flurstücksgrenze

1059 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Ruine

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

4,0m — Bemaßung

vorhandener Baum

Nutzungsschablone

WB1	
0,6	g
FD	TH15,0
	FH20,0

Zuordnung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	Traufhöhe
	Firsthöhe

3. Zeichnerische Hinweise

A 03 — Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, z. B. Fläche Nr. 03

E2 — Flächen, auf denen Eingriffe im Sinne § 1a BauGB zulässig sind, z. B. Eingriffsfläche E2

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 168

Dresden-Pieschen/Neustadt Nr. 2 Konkordienstraße

Vom 11. September 2008

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3316), sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 5 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 102, 112) 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 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 138, 158), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 11. September 2008 den Bebauungsplan Nr. 168, Dresden-Pieschen/Neustadt Nr. 2, für das Gebiet Konkordienstraße, bestehend aus der Planzeichnung, der Zeichenerklärung die nach den textlichen Festsetzungen und dem Beiplan Lärmpegelbereiche (3 Blatt), als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Besondere Wohngebiete (WB 1 - 2 - 3; § 4 a BauNVO)

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Nicht zulässig sind:
Vergnügungsstätten,
Tankstellen.

Anteil der zulässigen Geschossflächen für Wohnungen
nach § 4 a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
In Gebäuden sind mindestens 75 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden. Eine Unterschreitung dieses Anteils bis 50 % der Geschossfläche ist im Ausnahmefall zulässig, wenn Zuschnitt oder ein nicht ausreichender Besonnungsgrad i. S. d. DIN 5034 der betreffenden Geschossflächen dazu führen, dass diese für Wohnraumbewirtschaftung nicht geeignet sind.

1.2 Mischgebiete MI 1 – 4 (§ 6 BauNVO)

Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
nach § 1 Abs. 5 BauNVO
Nicht zulässig sind:
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen,
Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes.

Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnungen
nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
Im MI 2 und 3 sind ab dem zweiten Obergeschoss der geschlossenen Blockrandbebauung nur Wohnungen zulässig. Dies gilt nicht für Gebäudeabschnitte, die an die Leipziger Straße angrenzen oder wenn Wohnungen entstehen sollten, die den Anforderungen der DIN 5034 hinsichtlich der Besonnung widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Abweichende Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf innerhalb der besonderen Wohngebiete und im Mischgebiet Nr. 3 durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht überschritten werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Tiefgaragen.

Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 und § 16 Abs. 6 BauNVO
Für Eckgrundstücke bis zur straßenseitigen Schenkellänge von 20 m kann die Überschreitung der festgesetzten GRZ für die straßenseitigen Hauptbaukörper und baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise bis 0,8, im Falle des Eckgrundstücks Konkordienstr/ Moritzburger Str. bis 1,0 zugelassen werden.

2.2 Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse unterhalb der Geländeoberkante
Sämtliche bauliche Anlagen dürfen nur mit maximal einem Untergeschoss erstellt werden.

2.3 Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt für Gebäudehöhen nach § 18 Abs. 1 BauNVO
Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen ist die gemittelte Höhe der gebauten Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Wo dies nicht möglich ist, ist die nächstgelegene Straßenbegrenzungslinie maßgebend.

Ausnahmsweise zulässige Abweichungen von den festgesetzten Gebäudehöhen nach § 16 Abs. 6 BauNVO
Von den festgesetzten Höhen darf ausnahmsweise abgewichen werden, um ein Denkmal im Originalzustand wieder aufzubauen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichungen von Baugrenzen und Baulinien
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Baulinien und Baugrenzen dürfen bei Fassaden, die direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen für die Anordnung von Balkonen oder Loggien um maximal 0,80 m überschritten werden.

Von den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien darf abgewichen werden, um ein Denkmal entsprechend des Originalzustands wieder aufzubauen und um eine Tiefgarage zu errichten.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Unzulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind vor der straßenseitigen Baufluchtnicht zulässig.

Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach
§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO
Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind auf privaten Flächen vor der straßenseitigen Baufluchtnicht zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze vor der Baufluchtt zugelassen werden, wenn durch geeignete Begrünungsmaßnahmen sichergestellt ist, dass das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Die Art der Begrünung richtet sich nach der in Punkt 5.1 festgesetzten Pflanzenverwendung.

Auf Grundstücken, auf denen Flächen für Garagen oder Stellplätze festgesetzt sind, dürfen Stellplätze oder Garagen nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gehölzbestand
Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Nicht überbaute Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit mindestens 1 Baum je angefangene 200 m^2 nicht überbaubare Grundstücksfläche (Stammumfang 16 - 18 cm) zu bepflanzen und zu begrünen. Bei der Berechnung der Anzahl der Bäume ist auf 200 m^2 zu runden. Die Baumscheiben sind auf einer Fläche von mindestens 10 m^2 wasserdurchlässig auszubilden. Vorhandene Gehölze, welche erhalten werden, sind auf die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze anzurechnen.

Tiefgaragen
Tiefgaragenüberdeckungen müssen mindestens 1,30 m Substratschicht für Baumpflanzungen und mindestens 80 cm Substratschicht für sonstige Pflanzungen aufweisen.

Dachbegrünung
Flachdächer von Nebengebäuden und eingeschossigen Neubebauungen in den Innenhöfen sind dauerhaft zu begrünen.

Fassadenbegrünung
Fassadenflächen, die auf einer Länge von mindestens 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 3 m Wandfläche mit mindestens einer Rank- oder Kletterpflanze zu bepflanzen.

Pflanzenverwendung
Zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsgebietes sind mindestens 80 % standortgerechte Laubbaum- und Sträuchern, davon mindestens 50 % der nachfolgend aufgeführten Arten zu bepflanzen.

Artenliste:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Berberitze	Berberis vulgaris ®
Weißbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata ®
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna ®
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

(Die mit ® gekennzeichneten Gehölze sind feuerbrandgefährdet und sollten deshalb nicht in unmittelbarer Nähe von Kleingärten zu pepflanzt werden.)

Behandlung von Oberflächenwasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Weist der Grundstückseigentümer nach, dass eine Versickerung oder Verwertung nicht möglich ist, ist es in das Mischwasser-System abzuleiten.

5.2 Zufahrten und Wege

Befestigungen für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Müllstandorte und Sitzplätze sind mit durchlässigen Materialien (Beton- oder Natursteinpflaster mit Rasenfuge bzw. in Sand verlegt, Rasenkunststoffwaben, wassergebundene Decke oder Vergleichbares) herzustellen.

Die in den WB 1, 2 und 4 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen bis zu einer Länge von 3,5 m für notwendige Zufahrten unterbrochen werden.

5.3 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
Die öffentliche Grünfläche an der Planstraße A ist so auszugestalten, dass sie zu jeweils gleichen Flächenanteilen Spielzonen für Schulkinder und Erholungszonen aufweist. Die öffentliche Grünfläche ist umfangreich zu begrünen und insbesondere mit Bäumen zu bepflanzen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist die Errichtung eines eingeschossigen Vereinsheims mit einer Grundfläche von maximal 150 m^2 zulässig.

5.4 Anzupflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Straßenbegleitgrün
Vorhandene Straßenbäume sind zu erhalten.
Die Planstraße A ist beidseitig mit Straßenbäumen zu bepflanzen. Die Mindestanzahl an anzupflanzenden Bäumen beträgt je Seite 21 Stück.
Die offenen Baumscheiben müssen mindestens 10 m^2 groß sein.

Wertstoffsammelanlage
Die Anlage ist so mit Sträuchern zu umpflanzen, dass ihre Bedienung gewährleistet bleibt.

5.5 Flächen zum Anpflanzen, für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die entsprechend festgesetzten Flächen im WB 1,WB 2 und WB 4 sind mit strukturreichen Gehölz- und Staudenpflanzen sowie mit Bäumen in einem Pflanzabstand von 8 – 10 m anzulegen und zu unterhalten.

Flächen zum Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die entsprechend festgesetzte Fläche in WB 4 ist mit Bäumen (Stammumfang 16 - 18 cm) in einem Pflanzabstand von 8 - 10 m sowie einer geschlossenen Strauchunterpflanzung zu bepflanzen.

5.6 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Eingriffsfläche E 1 des WB 1 und WB 3 (Teilfläche der Flurstücke Nr. 1000 h, 1000 a, 996 a, 995 a, 994, 993, 992, 991 und Flurstück Nr. 992 c, alle Gemarkung Neustadt) werden die Ausgleichsflächen M 1 (Flurstück Nr. 2565, Gemarkung Neustadt) und M 2 (Flurstück Nr. 19/42, Gemarkung Pieschen,) außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

Der Eingriffsfläche E 2 des WB 4 und des MI 1 (Teilfläche der Flurstücke Nr. 990 a, 989, 988 a, 988, 983/1, 969 c, 969 d und Flurstücke Nr. 1059, 990 b, Gemarkung Neustadt) wird die Ausgleichsfläche M 3 außerhalb des Bebauungsplanes (Flurstück Nr. 141/1, Gemarkung Pieschen) zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche M 1
Die Fläche außerhalb des Plangebiets wird teilentsiegelt und mit einer mindestens 400 m^2 großen Vegetationsfläche versehen, vorrangig mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt.

Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche M 2
Die Fläche außerhalb des Plangebiets wird entsiegelt und begrünt.

Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche M 3
Auf der Fläche außerhalb des Plangebiets wurden Gebäude abgebrochen, der Boden entkontaminiert und die Vegetationsfläche wieder hergestellt.

6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 983/2, 969c, 980/2, 982 und 987/2 mit Wegerechten zu belastende Fläche kann in dem entsprechend festgesetztem Bereich auf eine Breite von 4 m beschränkt werden, wenn die Anforderungen der Feuerwehr und die Erschließung der östlich und westlich des Wegerechts im WB 4 gelegenen Baufelder gewahrt werden.

Über die Flurstücke 983/4 969d ist zwischen Planweg A und Leipziger Straße ein Fahrrecht für die Allgemeinheit in 6,5 m Breite und mit den notwendigen Schleppkurven vorzusehen.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 24 BauGB)

7.1 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalldämmung von Außenbauteilen
An den in Blatt 3 gekennzeichneten Fassaden müssen Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Schalldämmung von Lüftungseinrichtungen
Räume mit besonders sensiblen Nutzungen, die an die in Blatt 3 entsprechend gekennzeichneten Fassaden grenzen, sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten. Das Bauschalldämmmaß muss den Anforderungen entsprechen, die nach DIN 4109 für den der jeweiligen Gebäudefassade zugeordneten Lärmpegelbereichen gelten.

Grundrissgestaltung
In Gebäuden, die an den in Blatt 3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen anliegen, sind Wohnungsgrundrisse so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet wird.

7.2 Entlüftung von Tiefgaragen

Die Entlüftung von Tiefgaragen in Innenhöfen ist über Dach zu führen.

7.3 Bauliche Vorkehrungen zum Hochwasserschutz

Höhe des Erdgeschossfußbodens
Die Höhe der Unterkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Elbe darf 111,14 m NHN nicht unterschreiten.

Flutungsfähigkeit von Gebäuden
Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Elbe sind durch geeignete Maßnahmen (Einordnung entsprechender Öffnungen) so auszugestalten, dass sie im Hochwasserfall unterhalb des Erdgeschosses zu fluten sind. Ausnahmsweise kann im Überschwemmungsgebiet ein unterhalb des EG geschlossenes Gebäude („weiße Wanne" o. ä.) zugelassen werden, wenn der dadurch verloren gehende Retentionsraum durch geeignete Maßnahmen an anderer Stelle nachgewiesen werden kann.

Heizöltanks
Heizöltanks sind innerhalb des Überschwemmungsgebiets untersagt.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 SächsBO)

1. Dächer und Dachaufbauten

1.1 Dächer bei Gebäuden der Blockränder

Im Bereich der Blockränder sind Sattel- und Mansarddächer zulässig. Bei Neubauten sind auch Staffelgeschosse zulässig, wenn diese die letzte Nutzungsebene darstellen und sich höhenmäßig in die Nachbarbebauung einpassen.

1.2 Dächer bei Gebäuden in den Blockinnenbereichen

In den Blockinnenbereichen sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

1.3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nur zulässig oberhalb des zweiten Geschosses und wenn sie die letzte Nutzungsebene darstellen und die Festsetzungen ansonsten eingehalten sind.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten, z. B. Dachgaupen, Dachrisalite o. ä., sind auf Dachflächen < 30° Dachneigung nicht zulässig.

1.5 Materialien

Zur Dachdeckung geneigter Dächer ab einer Neigung von 25° ist als einheitliches Material Schiefer oder als Ersatz Faserzement-Platten (Schindeln) in gedeckten Grau- oder Rottönen zu verwenden.

1.6 Traufkante

Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die Trauf- und Firsthöhen im Straßenfronbereich im Originalzustand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

1.7 Sonstige Aufbauten

Die Anbringung von Satellitenempfangsanlagen an straßenseitigen Fassaden ist nicht zulässig.

2. Fassadengestaltung bei Gebäuden der Blockränder

2.1 Fenster

Fenster sind in stehenden Formaten auszuführen. Bei Fenstern mit einer Breite von mehr als 90 cm lichten Öffnungsmaß ist eine senkrechte Teilung zu verwenden. Bei Ersatz alter Fenster der Gründerzeitbebauung mit einer Breite von mehr als 90 cm lichtes Öffnungsmaß ist eine zweiflügelige Teilung mit Oberlicht (T - Aufteilung) zu verwenden.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn die besondere Funktion der Fenster dies erfordert (z. B. Schaufenster im EG).
Schaufenster im Erdgeschoss sind mit einem Sockel von mindestens 30 cm Höhe auszubilden.

2.2 Materialien

Bei der Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden ist als Oberputz ein Glattputz bzw. feinkörniger Putz zu verwenden. Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sind unzulässig.

3. Aufstellplätze für Behälter

Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzte Wertstoffsammelanlage ist als Unterfluranlage auszubilden.

4. Werbeanlagen

Unzulässig sind gebäudeüberragende Werbeanlagen. Werbeanlagen oberhalb einer Höhe von 4 m über Gelände und freistehende Werbetürme. Leuchtreklamen sind nur in Form von Auslegern bis 0,50 m^2 oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

5. Abstandsflächen

Um Baulinien einzuhalten, ist die Unterschreitung der nach § 6 SächsBO vorgeschriebenen Abstandsflächen zulässig, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten eingehalten sind.

III. Hinweise

1. Grünordnung

Baumbestand, der zu erhalten ist, unterliegt dem besonderen Schutz gemäß der "Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) vom 16.06.1995".

Im Bereich von Straßenbäumen sind nach dieser Rechtsgrundlage bis zu einem Mindestabstand von 1,50 m keine unterirdischen Leitungen zu verlegen.

Entsprechend geschützter Baumbestand, der aus bautechnischen Gründen entfernt werden muss, ist vor der Baustelleneinrichtung auf seine Verpflanzbarkeit zu überprüfen und gegebenenfalls umzupflanzen.

2. Bodenschutz

2.1 Kontrolle der Baumaßnahmen

Auf den mit „A02" und „A03" gekennzeichneten Flächen wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Abbruch- und Aushubmaterial können belastet sein.

Es wird darauf verwiesen, dass in nachfolgenden baurordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne von § 54 SächsBO i. V. m. § 4 BBodSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahmen mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 Sächs- ABG).

2.2 Umgang mit belastetem Bodenaushub

Werden bei Abbruch-/Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 Sächs-ABG verpflichtet, sofort die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i. V. m. § 12 SächsABG). Die im Rahmen der durchzuführenden Baugrunduntersuchungen ermittelten Ergebnisse sind nach § 11 dem Sächsischen Landesamt für Geologie und Umweltschutz zur Verfügung zu stellen.

2.3 Umgang mit Trümmerschutt

Sollten auf Trümmerschuttflächen Kinderspielplätze oder Nutzgärten errichtet werden, sind die direkten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze gegebenfalls untersuchen Material gem. §§ 4 und 8 BbodSchG und den Anforderungen des Anhanges 1 Tabelle 1 und des Anhanges 2 der BbodSchV nachweislich zu unterbrechen.

3. Artenschutz

Im Bebauungsplangebiet sind nachweislich Standorte geschützter gebäudebewohnender Tierarten vorhanden. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 20 f. Bundesnaturschutzgesetz sind daher zu beachten, unabhängig von der im Bebauungsplan erfolgten naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbewertung.

Bei Vorhaben, die zu einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Standorten, Brut- und Niststätten geschützter gebäudebewohnender Tierarten führen, ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Besonnung

Nach DIN 5034 Blatt 1 ist eine Wohnung ausreichend besonnt, wenn in ihr ein Aufenthaltsraum am 17. Januar mindestens eine Stunde direkte Sonneneinstrahlung erhält. In der konkreten Objektbearbeitung ist dieser Sachverhalt zu beachten und ggf. nachzuweisen.

5. Grundwasserflurabstand

Der minimale Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m. Im südlichen Plantbereich entlang der Leipziger Straße ist ein Grundwasserflurabstand unter 2 m möglich. Bei Extremhochwasser liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 1 und 3 m. Tiefergehende Bauwerksgründungen müssen die grundwassergefüllten Lockersedimente beachten.

6. Hochwasser

Teile des Gebietes liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Elbe. Die Errichtung von baulichen Anlagen und die Ergreifung aller notwendigen Maßnahmen zum Schutz von Leben, Gesundheit und Sachgütern liegen in der Eigenverantwortung des Bauherrn.

7. Meldepflicht von Bodenfunden

Archäologische Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDschG dem Landesamt für Archäologie zu melden.

8. Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Bei Tiefbauarbeiten ist vom Bauherren ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

9. Versickerung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken unter Beachtung der Vorschriften der DWA - A 138 zu versickern oder zu verwerten.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 23. September 2004
(Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert am
21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
Vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seite 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 25. März 2002 (Bundesgesetzblatt I Seite 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz v. 08.04.2008 (Bundesgesetzblatt I, Seite 686)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 19. August 2002 (Bundesgesetzblatt I Seite 3245), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (Bundesgesetzblatt I, Seite 666, 670)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 3. Juli 2007 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 321), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 138, 181)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 200), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 102, 112)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 138, 146)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 18. Oktober 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 482), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 138, 183)

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 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite, 138, 158)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss