

Bebauungsplan Nr. 294 Dresden-Klotzsche Nr.6 Rähnitzsteig

PLANZEICHENERKLÄRUNG

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maße der baulichen Nutzung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

GW Gebirgsgebiet (§ 9 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO), z.B. 0,6
GFZ 1,2 Geschosflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO), z.B. 1,2

II zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

III-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 20 BauNVO), z.B. 2 Vollgeschosse

TH zulässige max. Traufhöhe über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

FH zulässige max. Firsthöhe über Bezugspunkt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

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

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

St Stellplätze

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

Verkehrsbenutzter Bereich

Fuß- und Radweg

Haltestelle ÖPNV

6. Flächen für Ver- und Entsorgung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsflächen

Zweckbestimmung: Rückhaltebecken

Gasversorgung

7. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Zweckbestimmung:

GP1 Wiese/Weideland

GP2 Nutzgärten

GP3 Sukzessionsfläche

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

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

Umgrünung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

PG Pflanzgebiet z. B. PG1

PB Pflanzbindung

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserstoffusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wassergraben

9. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, z.B. L1

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (schmale Flächen) z. B. GR1

11. Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Sichtschutzwall

SD Satteldach

FD Flachdach

Bauvorhabenbereich nach § 9 Abs. 1 FernStrG

Baubeschränkungsbereich nach § 9 Abs. 2 FernStrG

Sicherheitsfläche des Bauschutzbereiches nach LuftVG

Lärmschutzbereich nach FluglärMG

Siedlungsbeschränkungsbereich nach Regionalplän., FluglärMkontur A

vorhandene Gasleitung, GasHD

aus der Planfeststellung zur Bundesstraße 97

Regenrückhaltebecken (Bestand)

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 294

Dresden-Klotzsche Nr. 6

Rähnitzsteig

Vom 18. März 2010

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585, 2617), sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 1, 2 und 4 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200), zuletzt geändert am 13. August 2009 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 438) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, bei Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 26. Juni 2009 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 323, 325), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 18. März 2010 den Bebauungsplan Nr. 294, Dresden-Klotzsche Nr. 6, für das Gebiet Rähnitzsteig, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den leiblichen Festsetzungen und dem Lageplan der Lärmkontingierung, als Satzung (3 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in allen Gewerbegebieten. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 3 - 9 (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Lagerflächen und Lagerplätze sind in den Gewerbegebieten GE 3 - 9 nicht zulässig.

1.4 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
In allen Baufeldern sind sämtliche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 I, V, m, § 1 Abs. 7 Nr. 2, § 8 BauNVO).

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

Bestimmung der Bezugspunkte der Festsetzung der zulässigen Höhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

3.1 Ausnahmen von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

Die straßenzugewandten Baugrenzen dürfen auch mit untergeordneten Bauteilen nicht überschritten werden.

3.2 Ausschluss der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen u. a. baulichen Anlagen, die baurechtlich in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nach § 6 SächsBO in den Abstandsflächen zulässige oder gestaltungsfähige bauliche Anlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und -einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie nicht in den mit Pflanzbindung oder -geböten festgesetzten Flächen liegen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der im Plan bezeichnete Fuß- und Radweg „Rähnitzsteig“ ist in teilversiegelter Bauweise anzulegen und zu unterhalten.

6. Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Regenrückhaltebecken für den Geltungsbereich:
Bei dem in der Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebecken ist nur die Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem neu geplanten Gewerbegebiet zulässig. Es ist ausreichend für das überschüssige Regenwasser zu bemessen. Es ist ein Drosselablauf herzustellen, der mit einer maximalen Abflusspende von 20 bis an den Klotzscher Dorfbach und 20 bis an den Kanal Handtischstraße angeschlossen wird. Das Becken ist als unterirdisches, gedecktes Becken regelgerecht herzustellen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Rückhaltung durch Mulden in den Baugrundstücken:
Das auf den bebauten und sonstigen befestigten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zurückzuführen. Es ist über eine offene Rückhaltung in Mulden oder auf begrüntem Dachflächen einer teilweisen Verdunstung zuzuführen. Die Muldenfläche muss mindestens 8 % der angeschlossenen befestigten Fläche betragen. Die Einbautiefe darf maximal 0,25 m betragen. Ein Gegenrinnen der Dachbegrenzung ist zulässig. Überschüssiges Wasser ist über den offenen Regenwasserkanal vollständig dem Regenrückhaltebecken des Plangebietes zuzuführen.

7. Festsetzung zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plan als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind im Zusammenhang mit den weiterhin getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

GP1 - Weideland/Wiese:
Die im Plan mit GP1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Weideland oder ein bis zwischengrün bewirtschaftete Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

GP2 - Nutzgärten:
In den mit GP2 gekennzeichneten Gärten ist eine Überbauung für Erholungs- und Freizeit von max. 10 % der Parzellengröße, jedoch nur bis zu einer Obergrenze von 40 m² zulässig.

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

7.2.1 Auf den mit GP1 gekennzeichneten Flächen ist angrenzend an die benachbarte Bebauung bzw. an die Gärten eine mindestens 5 m breite Hecke mit stufigem Aufbau aus standortgerechten, naturschutzrechtlich empfohlene Gehölzen der Planliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf die Grenzabstandsregelungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) wird hingewiesen.

7.2.2 Auf den mit GP2 gekennzeichneten Flächen ist begleitend zum Rähnitzsteig eine mindestens 10 m breite Hecke mit stufigem Aufbau aus standortgerechten, heimischen Gehölzen der Planliste 1 und zusätzlich eine Baumreihe aus Gehölzen der Planliste 2 mit einem Abstand von 15 m untereinander anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Auf die Grenzabstandsregelungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (SächsNRG) wird hingewiesen.

7.2.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Grundstücksfläche ein Laubbäumchen gemäß Planliste 3 zu pflanzen.

7.2.4 Die Baumreihe nördlich der Boltenhagener Straße ist an den im Plan bezeichneten Stellen durch Nachpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen der Qualität Hochstamm dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm, bevorzugt der Art Spitzahorn (Acer platanoides) oder anderer Arten der Planliste 2 zu ergänzen. Hierbei sind die Sicherheitsabstände zum Leitungsbestand zu wahren (2,50 m bzw. 1,00 m mit Wurzelschutz). Eine aus technischen Gründen notwendige Lagerabwägung der Gehölzstände bis zu 3,00 m ist zulässig, sofern die Anzahl der Gehölze gleich bleibt.

7.2.5 Fassadenbegrünung:
Die geschlossenen Fassadenflächen ab 50 m² sind mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen der Planliste 3 zu begrünen.

7.2.6 Eingrünung von Einfriedungen:
Einfriedungen sind mit Strauchpflanzungen unter Verwendung der Planliste 3 zu bepflanzen.

7.3 Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

PB - Erhalt einer Hecke:
Die in der Planzeichnung festgesetzte freiwachsende Hecke am Westrand des Geltungsbereiches ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Wurzelbereich (Traufhöhe zzgl. 1,50 m) ist von Versieplung freizuhalten. Anliegende Gehölze sind in der dem Abgang folgenden Planperiode durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen (Planliste 1).

7.4 Pflanzliste 1: auf die Heckeneinfriedungen

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm

Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 bis 150 cm