

Bebauungsplan Nr. 79 Dresden - Altstadt II, Nr. 1 Johannstadt Nord

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 79

Dresden-Altstadt II Nr. 1

Johannstadt Nord

Vom 29. Juni 2006

Aufgrund des § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I. Seite 2414), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (Bundesgesetzblatt I. Seite 1818, 1824), i.V.m. § 10 Absatz 1 BauGB in der 19.07.2004 geltenden Fassung sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 1 bis 6 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, der Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 11. Mai 2005 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 155), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 29. Juni 2006 den Bebauungsplan Nr. 79, Dresden-Altstadt II Nr. 1, für das Gebiet Johannstadt Nord, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (4 Blatt), beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Tiefgaragen

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,80 m Mutterboden, bei Baumpflanzungen mit 1,5 m Mutterboden zu überdecken und zu begrünen.

Anpflanzungen von Bäumen und sonstige Begrünung

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als mittelgroße oder großkronige Laubbäume
- an Fahrbahnrändern und Parkierungseinrichtungen mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m bis 0,20 m,
- ansonsten mit einem Mindeststammumfang von 0,16 m anzupflanzen.

Straßenbäume sind zu erhalten. Lücken in Baumreihen sind durch Neupflanzungen zu schließen.
Die Baumscheiben der neuzupflanzenden Straßenbäume sollen mindestens 6 m² groß, das Baurett mindestens 1,5 m breit sein.
Die Baumscheiben der vorhandenen Straßenbäume sind zu entsiegeln und auf eine Fläche von mindestens 5 m² zu vergrößern.
Bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen ist im Kronenbereich ein 10 m² große wasserdurchlässige Fläche zu gewährleisten.
Straßenbegleitgrün ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen durch standortgerechte Bäume zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten.

Entlang der Westseite der Fiedlerstraße zwischen Fiedlerstraße und Blasewitzer Straße ist eine durchgängige, straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus mindestens 7 Bäumen anzupflanzen.

Entlang der Nordseite der Blasewitzer Straße zwischen Fiedlerstraße/Trinitatisplatz und Fiedlerstraße ist eine durchgängige, straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus mindestens 39 Bäumen anzupflanzen zu erhalten.

Abweichungen bis zu 1,50 m von den Standorten zeichnerisch festgesetzter zu pflanzender Bäume sind zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen hiervon unberührt bleibt und der einheitliche Charakter der Baumreihen gewahrt bleibt.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Auf jedem Grundstück mit offener Bebauung ist mindestens 1 Baum je angefangene 400 m² Gesamtgrundstücksfläche zu pflanzen. Für Grundstücke mit geschlossener Bebauung ist ein Baum je angefangene 600 m² Gesamtgrundstücksfläche zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm aufweisen.
Baumbestand, der erhalten wird, ist auf die zu pflanzenden Bäume anzuschneiden.

Pflanzliste

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Planungsbereiches sind standortgerechte Laubbäume und Straucharten zu verwenden. Folgende Laubgehölzarten sind zu mindestens 50 % zu verwenden:

Berberitze (Berberis vulgaris)
Bergahornbäume (Ribes alpinum)
Eberesche (Sobus aucuparia)
Eingriffeliger Weidling (Crataegus monogyna)
Eisbäre (Sorbus torminalis)
Feldahorn (Acer campestre)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Cornus betulus)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hornbuche (Rhus typhina)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Immernirg (Vincetoxicum)
Kreutzdorn (Rhamnus cathartica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Mehrbere (Sorbus aria)
Slechteiche (Quercus robur)
Schwarzer Holländer (Sambucus nigra)
Schwarze Heckenkirsche (Lonicera nigra)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Roter Haintriegel (Cornus sanguinea)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Wildrosen (Rosa rugosa, rugifolia)
Wildornbäume (Rubus fruticosus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Zweigelfiger Weidling (Crataegus laevigata)

Fassaden- und Dachbegrenzung

Fassadenbegrenzung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 3 m Wandfläche ist eine Pflanze vorzusehen.

Dachbegrenzung

In den Ml, Ml, Ml, sowie im Quartierennehr des WA, und WA, sind Flachdächer mit einer externen Begrünung (z. B. Sedumprossensensaat) zu versehen.
Intensivbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Vorgärten

Vorgärten sowie nichtbebaute Grundstücksflächen entlang der Straßen sind als Grünflächen mit Strauch- und Staudenpflanzungen anzulegen und zu unterhalten.

Behandlung von Niederschlagswasser

Oberfläch anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern aus bodenlogischen Gründen eine Versickerung nicht möglich ist.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser

In Versickerungsflächen ist kontaminierter Untergrund vollständig auszukoffen.

13.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe in dem Kerngebiet MK sind nur im EG zulässig.

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen

nach § 1 Abs. 5 BauNVO

MK

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

MK

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO

Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) und höchste Gebäudehöhe (HGH) ist der Schnittpunkt der Orientierte des vorhandenen öffentlichen Gehweges mit der Mitte der Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Maßgeblich ist die Gehbahnrücklage. Sofern sich die festgesetzte Höhe (TH/HGH) auf ein Baufeld bezieht, das von mehreren Straßen umgeben ist, ist die festgesetzte Höhe von der gemittelten Höhe des vorhandenen Gehweges zu ermitteln.

Flächen für Gehrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen für Gehrechte sind zugunsten der Allgemeinheit zu belassen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den WA 1 bis WA 6 nach § 12 Abs. 6 BauNVO
Ebenerde Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile für Schlaf- und sonstige Aufenthaltsräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.
Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer) sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten. Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum auf der straßenlogischen Gebäudesite angeordnet wird.
(siehe: Plan Lärmpegelbereiche im Anhang)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

6.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In den mit „A0 1“ und „A0 2“ bezeichneten Flächen ist belastetes Aushubmaterial gesondert zu entsorgen.
Die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodtSchG zu begutachten und zu kontrollieren.
Die Entbringung von belastetem Aushubmaterial ist gemäß § 40 Abs. 2 KWV/ABG I. V. m. § 10 SächsABG gegenüber der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke oder Versiegelungen überdeckten Restflächen von „A0 1“ und „A0 2“ ist unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen nach § 18 BBodtSchG bis zu einer Tiefe von 0,5 m auszukoffen, vorschriftsmäßig zu verwerten bzw. zu beseitigen und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen oder mit einer mindestens 0,5 m starken Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial zu überdecken.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden

nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 105/11, welche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Friedhofserweiterungsfähigkeit ausgewiesen ist, und die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken in den Baugruben Ml, WA sowie der Gemeindefassadenfläche am Sachsenplatz (Ostseite) zugeordnet.
Maßnahmen Rückbau und Entsiegelung der vorhandenen Anlagen und Versiegelungen, Anlage von wasserdurchlässigen Wegen und Begrünung der übrigen Fläche bis zur Nutzung als Begrünungsfläche durch Wiese und Strauchpflanzungen.

1.5 Farbgebung

Farbgebung Teilgebiet A

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit A gekennzeichneten Teilgebietes ist nur folgendes Farbspektrum zulässig:

- Ocker (Lichter Ocker, Goldocker, Gerbrannter lighter Ocker)
- Siena (Siena natur, Siena gebrannt)
- Englischrot
- Caput mortuum hell
- Umbra (Umbra natur, Umbra grünlich)
- die sich ergebenden Abtönungen dieser genannten Farben.

Farbgebung Teilgebiet B

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit B gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene und naturputzähnliche Farböne zulässig.
Als Ergänzungsfarben sind für Fenster nur Weiß sowie für Türen und Fenster nur eingetribbte Kontrast- bis Komplementärfarben (Rotrot bis Rotbraun, Moosgrün, Kieferngrün, Bleigrau bis Anthrazit, alle Naturholztöne) zulässig.
Für die Farbgestaltung von Stahlelementen sind nur metallische Grautöne zulässig.

Farbgebung Teilgebiet C

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit C gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene und naturputzähnliche Farböne zulässig.
Als Ergänzungsfarben sind für Fenster nur Weiß, für Türen nur eingetribbte Kontrastfarbtöne sowie alle Naturholztöne zulässig.
Für an der Blumenstraße gelegene bauliche Anlagen ist zusätzlich die Farbpalette entsprechend dem Teilgebiet A zulässig.

Farbgebung Teilgebiet D

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit D gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene, naturputzähnliche sowie warme Graufarbtöne zulässig.

Darstellung der für die Farbgebung maßgeblichen Teilgebiete A bis D

Übersichtspläne (siehe Anhang)

III. Hinweise

1. Stadttechnische Erschließung

Die Grundstücke im Planungsbereich sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Schutz der Kulturdenkmale (§§ 1 und 2 BauDG)

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind dem Denkmalschutzamt der Stadt Dresden unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Wochenendes nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Denkmalschutzamt oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist (§ 20 BauDG).
Der Bereich zwischen der Herdt- und der Neubauerstraße ist ein archäologisches Relevanzgebiet (Bronze- und Eiszeitliche Gräber). Das Landesamt für Archäologie wird sich im Zuge der Baumaßnahme einen Einblick in das angeschnittene Bodenschnitt verschaffen. Aus diesem Grunde ist das Landesamt für Archäologie vom Vorhabenträger spätestens drei Wochen vor Baubeginn über den beschriebenen Baubeginn zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und Telefonnummern benennen.
Es ist nicht auszuschließen, dass sich Bauverzögerungen infolge archäologischer Untersuchungen ergeben.
Im Falle der Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung oder eines sich daraus ergebenden Grabung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden baurechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne des § 52 SächsABG i.V.m. § 4 BBodtSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG).

Kontrolle der Baumaßnahmen

Auf den im Rechtplan mit „A07“ bis „A015“ bezeichneten Flächen wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Abbruch- und Aushubmaterial können belastet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden baurechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne des § 52 SächsABG i.V.m. § 4 BBodtSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG).

Hinweise im Umgang mit Trümmerschutt

In den mit „A07“, „A08“, „A09“, „A10“, „A11“, „A12“, „A13“, „A14“ und „A15“ bezeichneten Flächen ist die geordnete Entbringung von Trümmerschutt gemäß § 12 Abs. 1 SächsABG i.V.m. § 3 SächsBO durch eine bauleitende Kontrolle zu sichern. Ausgenommen sind die mit unterkellerten Gebäuden bebauten Bereiche.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Bodenaushub

Wenden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten bzw. bezeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsABG i.V.m. § 12 SächsABG).

Abstände zwischen Friedhöfen und Bebauung

Für Grundstücke, welche sich in Nachbarschaft zu den vorhandenen Friedhöfen befinden, gelten die Abstandsregelungen des Sächsischen Bestattungsgesetzes. Wird eine Unterschreitung der Abstände beobachtet, so ist eine Befreiung nach § 5 Absatz 5 SächsBestG beim Bauaufsichtamt zu beantragen.

Kampfmittelbelastung

Im Planungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 07. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt zu stellen.

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO

1. Gestaltung baulicher Anlage

1.1 Dächer und Dachaufbauten

Dachgauben dürfen maximal auf ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe je Gebäudesite durch eine oder mehrere Dachgauben unterbrochen werden.

Balkone und Dachterrassen
Balkone und Dachterrassen sind innerhalb von Sattel- und Mansarddächern auf den den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten nicht zulässig.

Satellitenempfangsanlagen und Antennen
Satellitenempfangsanlagen und Antennen sind nur als Sammelanlagen für sämtliche Wohnungen und Einrichtungen eines Grundstückes und nur auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachaussegebauwerke u.ä. sind nicht zulässig.
Dachaussegebauwerke sind in die Dachflächen zu integrieren. Schornsteine sind nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudesite zulässig.

Stallgeschoßes
Die Dachgeschoße können als Stallgeschoße ausgebildet werden. Dabei ist die Grundfläche des Stallgeschoßes auf 2 Drittel bis max. 3 Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt.

1.2 Fassadengliederung

Fensteröffnungen müssen bei variablem Format vertikale, rechteckige Elemente aufweisen.
Als Gliederungselemente sind französische Fenster, Loggien und Erker zulässig.
Ausdrungen im Zusammenhang mit Loggien und Erker dürfen auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten maximal 0,6 m über die festgesetzte Bauflucht hinausragen.
Balkone sind nur auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

1.3 Material

Für die Fassadengliederung sind Natursteine mit matter Oberfläche, feinkörnige Putze, Betonstein, Keramik und Klinker zu verwenden.
Ausnahmsweise können Metallelemente (nur als Weillgias, nicht als Reflektoren- bzw. Absorptionsgitter) bis zu 10 % der jeweiligen Gesamtfassadenfläche zugelassen werden.

1.4 Fassadenbegrenzung

Fassadenbegrennungen sind mit Ausnahme der Straßen Am Tatzberg und der Fiedlerstraße nur an den von den öffentlichen Straßenräumen abgewandten Gebäudesseiten zulässig.

6.5 Fassaden- und Dachbegrenzung

Fassadenbegrenzung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 3 m Wandfläche ist eine Pflanze vorzusehen.

Dachbegrenzung

In den Ml, Ml, Ml, sowie im Quartierennehr des WA, und WA, sind Flachdächer mit einer externen Begrünung (z. B. Sedumprossensensaat) zu versehen.
Intensivbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Vorgärten

Vorgärten sowie nichtbebaute Grundstücksflächen entlang der Straßen sind als Grünflächen mit Strauch- und Staudenpflanzungen anzulegen und zu unterhalten.

Behandlung von Niederschlagswasser

Oberfläch anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern aus bodenlogischen Gründen eine Versickerung nicht möglich ist.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser

In Versickerungsflächen ist kontaminierter Untergrund vollständig auszukoffen.

13.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe in dem Kerngebiet MK sind nur im EG zulässig.

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen

nach § 1 Abs. 5 BauNVO

MK

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

MK

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO

Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) und höchste Gebäudehöhe (HGH) ist der Schnittpunkt der Orientierte des vorhandenen öffentlichen Gehweges mit der Mitte der Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Maßgeblich ist die Gehbahnrücklage. Sofern sich die festgesetzte Höhe (TH/HGH) auf ein Baufeld bezieht, das von mehreren Straßen umgeben ist, ist die festgesetzte Höhe von der gemittelten Höhe des vorhandenen Gehweges zu ermitteln.

Flächen für Gehrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen für Gehrechte sind zugunsten der Allgemeinheit zu belassen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den WA 1 bis WA 6 nach § 12 Abs. 6 BauNVO
Ebenerde Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile für Schlaf- und sonstige Aufenthaltsräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.
Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer) sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten. Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum auf der straßenlogischen Gebäudesite angeordnet wird.
(siehe: Plan Lärmpegelbereiche im Anhang)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

6.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In den mit „A0 1“ und „A0 2“ bezeichneten Flächen ist belastetes Aushubmaterial gesondert zu entsorgen.
Die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodtSchG zu begutachten und zu kontrollieren.
Die Entbringung von belastetem Aushubmaterial ist gemäß § 40 Abs. 2 KWV/ABG I. V. m. § 10 SächsABG gegenüber der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke oder Versiegelungen überdeckten Restflächen von „A0 1“ und „A0 2“ ist unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen nach § 18 BBodtSchG bis zu einer Tiefe von 0,5 m auszukoffen, vorschriftsmäßig zu verwerten bzw. zu beseitigen und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen oder mit einer mindestens 0,5 m starken Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial zu überdecken.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden

nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 105/11, welche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Friedhofserweiterungsfähigkeit ausgewiesen ist, und die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken in den Baugruben Ml, WA sowie der Gemeindefassadenfläche am Sachsenplatz (Ostseite) zugeordnet.
Maßnahmen Rückbau und Entsiegelung der vorhandenen Anlagen und Versiegelungen, Anlage von wasserdurchlässigen Wegen und Begrünung der übrigen Fläche bis zur Nutzung als Begrünungsfläche durch Wiese und Strauchpflanzungen.

1.5 Farbgebung

Farbgebung Teilgebiet A

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit A gekennzeichneten Teilgebietes ist nur folgendes Farbspektrum zulässig:

- Ocker (Lichter Ocker, Goldocker, Gerbrannter lighter Ocker)
- Siena (Siena natur, Siena gebrannt)
- Englischrot
- Caput mortuum hell
- Umbra (Umbra natur, Umbra grünlich)
- die sich ergebenden Abtönungen dieser genannten Farben.

Farbgebung Teilgebiet B

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit B gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene und naturputzähnliche Farböne zulässig.
Als Ergänzungsfarben sind für Fenster nur Weiß, für Türen nur eingetribbte Kontrast- bis Komplementärfarben (Rotrot bis Rotbraun, Moosgrün, Kieferngrün, Bleigrau bis Anthrazit, alle Naturholztöne) zulässig.
Für die Farbgestaltung von Stahlelementen sind nur metallische Grautöne zulässig.

Farbgebung Teilgebiet C

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit C gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene und naturputzähnliche Farböne zulässig.
Als Ergänzungsfarben sind für Fenster nur Weiß, für Türen nur eingetribbte Kontrastfarbtöne sowie alle Naturholztöne zulässig.
Für an der Blumenstraße gelegene bauliche Anlagen ist zusätzlich die Farbpalette entsprechend dem Teilgebiet A zulässig.

Farbgebung Teilgebiet D

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit D gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene, naturputzähnliche sowie warme Graufarbtöne zulässig.

Darstellung der für die Farbgebung maßgeblichen Teilgebiete A bis D

Übersichtspläne (siehe Anhang)

III. Hinweise

1. Stadttechnische Erschließung

Die Grundstücke im Planungsbereich sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Schutz der Kulturdenkmale (§§ 1 und 2 BauDG)

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind dem Denkmalschutzamt der Stadt Dresden unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Wochenendes nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Denkmalschutzamt oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist (§ 20 BauDG).
Der Bereich zwischen der Herdt- und der Neubauerstraße ist ein archäologisches Relevanzgebiet (Bronze- und Eiszeitliche Gräber). Das Landesamt für Archäologie wird sich im Zuge der Baumaßnahme einen Einblick in das angeschnittene Bodenschnitt verschaffen. Aus diesem Grunde ist das Landesamt für Archäologie vom Vorhabenträger spätestens drei Wochen vor Baubeginn über den beschriebenen Baubeginn zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und Telefonnummern benennen.
Es ist nicht auszuschließen, dass sich Bauverzögerungen infolge archäologischer Untersuchungen ergeben.
Im Falle der Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung oder eines sich daraus ergebenden Grabung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden baurechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne des § 52 SächsABG i.V.m. § 4 BBodtSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG).

Kontrolle der Baumaßnahmen

Auf den im Rechtplan mit „A07“ bis „A015“ bezeichneten Flächen wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Abbruch- und Aushubmaterial können belastet sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden baurechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne des § 52 SächsABG i.V.m. § 4 BBodtSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG).

Hinweise im Umgang mit Trümmerschutt

In den mit „A07“, „A08“, „A09“, „A10“, „A11“, „A12“, „A13“, „A14“ und „A15“ bezeichneten Flächen ist die geordnete Entbringung von Trümmerschutt gemäß § 12 Abs. 1 SächsABG i.V.m. § 3 SächsBO durch eine bauleitende Kontrolle zu sichern. Ausgenommen sind die mit unterkellerten Gebäuden bebauten Bereiche.

Hinweise zum Umgang mit belasteten Bodenaushub

Wenden bei Abbruch- und Bodenaushubarbeiten in nicht gekennzeichneten bzw. bezeichneten Bereichen kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsABG i.V.m. § 12 SächsABG).

Abstände zwischen Friedhöfen und Bebauung

Für Grundstücke, welche sich in Nachbarschaft zu den vorhandenen Friedhöfen befinden, gelten die Abstandsregelungen des Sächsischen Bestattungsgesetzes. Wird eine Unterschreitung der Abstände beobachtet, so ist eine Befreiung nach § 5 Absatz 5 SächsBestG beim Bauaufsichtamt zu beantragen.

Kampfmittelbelastung

Im Planungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 07. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Zivilschutzamt der Landeshauptstadt zu stellen.

II. Baurechtsrechtliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 1 Nrn. 1 und 4 SächsBO

1. Gestaltung baulicher Anlage

1.1 Dächer und Dachaufbauten

Dachgauben dürfen maximal auf ein Drittel der jeweiligen Traufhöhe je Gebäudesite durch eine oder mehrere Dachgauben unterbrochen werden.

Balkone und Dachterrassen
Balkone und Dachterrassen sind innerhalb von Sattel- und Mansarddächern auf den den öffentlichen Straßen zugewandten Seiten nicht zulässig.

Satellitenempfangsanlagen und Antennen
Satellitenempfangsanlagen und Antennen sind nur als Sammelanlagen für sämtliche Wohnungen und Einrichtungen eines Grundstückes und nur auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachaussegebauwerke u.ä. sind nicht zulässig.
Dachaussegebauwerke sind in die Dachflächen zu integrieren. Schornsteine sind nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudesite zulässig.

Stallgeschoßes
Die Dachgeschoße können als Stallgeschoße ausgebildet werden. Dabei ist die Grundfläche des Stallgeschoßes auf 2 Drittel bis max. 3 Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beschränkt.

1.2 Fassadengliederung

Fensteröffnungen müssen bei variablem Format vertikale, rechteckige Elemente aufweisen.
Als Gliederungselemente sind französische Fenster, Loggien und Erker zulässig.
Ausdrungen im Zusammenhang mit Loggien und Erker dürfen auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten maximal 0,6 m über die festgesetzte Bauflucht hinausragen.
Balkone sind nur auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäudesseiten zulässig.

1.3 Material

Für die Fassadengliederung sind Natursteine mit matter Oberfläche, feinkörnige Putze, Betonstein, Keramik und Klinker zu verwenden.
Ausnahmsweise können Metallelemente (nur als Weillgias, nicht als Reflektoren- bzw. Absorptionsgitter) bis zu 10 % der jeweiligen Gesamtfassadenfläche zugelassen werden.

1.4 Fassadenbegrenzung

Fassadenbegrennungen sind mit Ausnahme der Straßen Am Tatzberg und der Fiedlerstraße nur an den von den öffentlichen Straßenräumen abgewandten Gebäudesseiten zulässig.

6.5 Fassaden- und Dachbegrenzung

Fassadenbegrenzung

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen aufweisen, sind mit Kletterden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro angefangene 3 m Wandfläche ist eine Pflanze vorzusehen.

Dachbegrenzung

In den Ml, Ml, Ml, sowie im Quartierennehr des WA, und WA, sind Flachdächer mit einer externen Begrünung (z. B. Sedumprossensensaat) zu versehen.
Intensivbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Vorgärten

Vorgärten sowie nichtbebaute Grundstücksflächen entlang der Straßen sind als Grünflächen mit Strauch- und Staudenpflanzungen anzulegen und zu unterhalten.

Behandlung von Niederschlagswasser

Oberfläch anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern aus bodenlogischen Gründen eine Versickerung nicht möglich ist.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag infolge der Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschlagswasser

In Versickerungsflächen ist kontaminierter Untergrund vollständig auszukoffen.

13.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung, nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

nach § 1 Abs. 4 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe in dem Kerngebiet MK sind nur im EG zulässig.

Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen

nach § 1 Abs. 5 BauNVO

MK

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig.

Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

MK

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21a BauNVO

Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH) und höchste Gebäudehöhe (HGH) ist der Schnittpunkt der Orientierte des vorhandenen öffentlichen Gehweges mit der Mitte der Außenwand des jeweiligen Gebäudes. Maßgeblich ist die Gehbahnrücklage. Sofern sich die festgesetzte Höhe (TH/HGH) auf ein Baufeld bezieht, das von mehreren Straßen umgeben ist, ist die festgesetzte Höhe von der gemittelten Höhe des vorhandenen Gehweges zu ermitteln.

Flächen für Gehrechte

nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Flächen für Gehrechte sind zugunsten der Allgemeinheit zu belassen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den WA 1 bis WA 6 nach § 12 Abs. 6 BauNVO
Ebenerde Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile für Schlaf- und sonstige Aufenthaltsräume entsprechend den bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.
Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer) sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftung mit dem erforderlichen Bauschalldämmmaß auszustatten. Wohnungsgrundrisse sind so zu gestalten, dass mindestens ein Aufenthaltsraum auf der straßenlogischen Gebäudesite angeordnet wird.
(siehe: Plan Lärmpegelbereiche im Anhang)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB.

6.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In den mit „A0 1“ und „A0 2“ bezeichneten Flächen ist belastetes Aushubmaterial gesondert zu entsorgen.
Die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodtSchG zu begutachten und zu kontrollieren.
Die Entbringung von belastetem Aushubmaterial ist gemäß § 40 Abs. 2 KWV/ABG I. V. m. § 10 SächsABG gegenüber der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.
Bodenmaterial aus den nicht durch Bauwerke oder Versiegelungen überdeckten Restflächen von „A0 1“ und „A0 2“ ist unter Begleitung und Kontrolle eines Sachverständigen nach § 18 BBodtSchG bis zu einer Tiefe von 0,5 m auszukoffen, vorschriftsmäßig zu verwerten bzw. zu beseitigen und mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen oder mit einer mindestens 0,5 m starken Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial zu überdecken.

7. Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden

nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Teilfläche des Flurstückes Nr. 105/11, welche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung Friedhofserweiterungsfähigkeit ausgewiesen ist, und die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken in den Baugruben Ml, WA sowie der Gemeindefassadenfläche am Sachsenplatz (Ostseite) zugeordnet.
Maßnahmen Rückbau und Entsiegelung der vorhandenen Anlagen und Versiegelungen, Anlage von wasserdurchlässigen Wegen und Begrünung der übrigen Fläche bis zur Nutzung als Begrünungsfläche durch Wiese und Strauchpflanzungen.

1.5 Farbgebung

Farbgebung Teilgebiet A

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit A gekennzeichneten Teilgebietes ist nur folgendes Farbspektrum zulässig:

- Ocker (Lichter Ocker, Goldocker, Gerbrannter lighter Ocker)
- Siena (Siena natur, Siena gebrannt)
- Englischrot
- Caput mortuum hell
- Umbra (Umbra natur, Umbra grünlich)
- die sich ergebenden Abtönungen dieser genannten Farben.

Farbgebung Teilgebiet B

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit B gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene und naturputzähnliche Farböne zulässig.
Als Ergänzungsfarben sind für Fenster nur Weiß, für Türen nur eingetribbte Kontrast- bis Komplementärfarben (Rotrot bis Rotbraun, Moosgrün, Kieferngrün, Bleigrau bis Anthrazit, alle Naturholztöne) zulässig.
Für die Farbgestaltung von Stahlelementen sind nur metallische Grautöne zulässig.

Farbgebung Teilgebiet C

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit C gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene und naturputzähnliche Farböne zulässig.
Als Ergänzungsfarben sind für Fenster nur Weiß, für Türen nur eingetribbte Kontrastfarbtöne sowie alle Naturholztöne zulässig.
Für an der Blumenstraße gelegene bauliche Anlagen ist zusätzlich die Farbpalette entsprechend dem Teilgebiet A zulässig.

Farbgebung Teilgebiet D

Für die baulichen Anlagen innerhalb des mit D gekennzeichneten Teilgebietes sind nur sandstein-, sandfarbene, naturputzähnliche sowie warme Graufarbtöne zulässig.

Darstellung der für die Farbgebung maßgeblichen Teilgebiete A bis D

Übersichtspläne (siehe Anhang)

III. Hinweise

1. Stadttechnische Erschließung

Die Grundstücke im Planungsbereich sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Schutz der Kulturdenkmale (§§ 1 und 2 BauDG)

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind dem Denkmalschutzamt der Stadt Dresden unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Wochenendes nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Denkmalschutzamt oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verknüpfung der Frist einverstanden ist (§ 20 BauDG).
Der Bereich zwischen der Herdt- und der Neubauerstraße ist ein archäologisches Relevanzgebiet (Bronze- und Eiszeitliche Gräber). Das Landesamt für Archäologie wird sich im Zuge der Baumaßnahme einen Einblick in das angeschnittene Bodenschnitt verschaffen. Aus diesem Grunde ist das Landesamt für Archäologie vom Vorhabenträger spätestens drei Wochen vor Baubeginn über den beschriebenen Baubeginn zu informieren. Die schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und Telefonnummern benennen.
Es ist nicht auszuschließen, dass sich Bauverzögerungen infolge archäologischer Untersuchungen ergeben.
Im Falle der Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung oder eines sich daraus ergebenden Grabung ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass in nachfolgenden baurechtlichen Verfahren der Bauherr im Sinne des § 52 SächsABG i.V.m. § 4 BBodtSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahme mit der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch- und Aushubmaterial abzustimmen (§§ 10 und 12 SächsABG).

Kontrolle der Ba