

Bebauungsplan Nr. 134 Dresden-Coschütz/Gittersee Nr. 2, Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 134

Dresden-Coschütz/Gittersee Nr. 2

Gewerbegebiet, 2. Bauabschnitt

Vom 29. Januar 2004

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141, der Bundesgesetzblatt 1998 Seite 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2850), sowie des § 83 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 4 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 18. März 1999 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 85, der Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1999, Seite 166), zuletzt geändert am 14. Dezember 2001 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 716), 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), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 29. Januar 2004 den Bebauungsplan Nr. 134, Dresden-Coschütz/Gittersee Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung herzu beigefügt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

GH+12 Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z. B. 12 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Zweckbestimmung:

Fuß-/Radweg zugunsten der Allgemeinheit

Fahrricht zugunsten der Versorgungsträger und der Feuerwehr

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Zweckbestimmung:

RRB Regenrückhaltebecken/Löschwasserreserve

Abwasser

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

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

Umgrözung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), M1 - M3

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

Anpflanzungen:

Bäume

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

Fläche für Wald

9. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bezeichnung von Flächen unterschiedlicher Schalleistungspegel (F 1 - F 13)

60/50 Festlegung der zulässigen Hörschwerte der flächenbezogenen Immissionswirksamen Schalleistungspegel tag/nacht in dB(A)

Umgrözung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Radonimmissionen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Ver- und Entsorgungsteilung; siehe Planzeichnung

unterirdisch

oberirdisch

Richtfunk der Deutschen Telekom AG

III. Nachrichtliche Übernahmen

Ver- und Entsorgungsteilung; siehe Planzeichnung

unterirdisch

oberirdisch

Richtfunk der Deutschen Telekom AG

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Grenze vorhandener Flurstücke (katastermäßiger Bestand)

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Bemaßung in Metern

Nutzungsschablone:

A B Art der Nutzung Gebäudehöhe

C D GRZ flächenbezogener immissionswirksamer Schalleistungspegel

E F Bauweise Bezeichnung von Flächen unterschiedlicher Schalleistungspegel

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben der einzelnen Flächen im Bebauungsplan überschreitet, sind nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmeweise Zulässigkeit allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind nur zum Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren (Fabrikverkauf) zulässig.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmeweise zulässig.

1.1.3 Ausschluss ausnahmeweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.2 Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

1.2.1 Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend den Angaben der einzelnen Flächen im Bebauungsplan überschreitet, sind nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen folgender Kategorien sind nicht zulässig:

- Anlagen zum fabrikmäßigen Verarbeiten von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung durch Erwärmen
- Anlagen zur Energiegewinnung und -aufbereitung
- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren
- Anlagen zur Herstellung von Futter- und Düngemitteln
- Anlagen zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen
- offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- und Entladen von Schutzgütern

1.2.2 Ausnahmeweise Zulässigkeit allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind nur zum Verkauf von im Plangebiet produzierten Waren (Fabrikverkauf) zulässig.

1.2.3 Ausschluss ausnahmeweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Bau GB)

2.1 Unzulässigkeit der Überschreitung von Grundflächenzahlen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit deren Zufahrten 2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Betriebsbedingte technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 5 m überschreiten.

2.3 Bestimmung der Bezugspunkte der Festsetzungen der zulässigen Höhen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Die höchstzulässige Gebäudehöhe wird bestimmt durch den Abstand zwischen der Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Brüstung /Attika bzw. des höchsten Punktes der Hauptfläche des Daches.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 1 m über der durchschnittlichen Geländeöhe des jeweiligen Gebäudestandortes liegen.

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

3.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

In der besonders festgesetzten Fläche für Nebenanlagen sind nur der Betrieb untergeordnete ebenerdige Lagerplätze und Abstellflächen zulässig (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO).

3.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

An die Verkehrsfläche der Stuttgarter Straße (Bebauungsplan Nr. 96) dürfen zwischen den Einmündungen der Planstraßen A und B im zulässigen Bereich für Ein- und Ausfahrt maximal 2 Gleisüberfahrten im Abstand von ca. 80 m angeschlossen werden.

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche entlang der östlichen Planzeilegrenze (Cunnersdorfer Straße) ist der im unmittelbaren angrenzenden Bebauungsplan Nr. 96 festgesetzte Geh- und Radweg mit einer maximalen Breite von 2,50 m und eine Regenwasserleitung vom Regenrückhaltebecken RRB 2 bis zum Katzibach zu führen. Die verbleibenden Flächen sind zu begrünen.

6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die als „öffentliche Grünflächen“ (M 1, M 2) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind je 1 m² mit einem Gehweg der Pflanzliste C und je 25 m² mit einem Baum der Pflanzliste B zu bepflanzen.

Die als „Wald“ (M 3) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Laubholzmaschbestand aufzufassen. Die Aufforstung ist mit den standortgerechten Baumarten Stieleiche (30 %), Hartholze (30 %) und Winterlinde (30 %) sowie einzelnen Exemplaren von Ulme (5 %) und Esche (5 %) durchzuführen.

6.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

An den für Baumpflanzungen festgesetzten privaten Standorten entlang der Planstraßen A und B sind Bäume der Pflanzliste A zu pflanzen.

An den für Baumpflanzungen festgesetzten privaten Standorten entlang der Stichstraßen C, D und E sind Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen.

Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m abgewichen werden, wenn es zur Einrichtung von Grundstückein- und -ausfahrten erforderlich ist.

6.2.1 In den Planstraßen A und B sind einseitig Bäume der Pflanzliste A und Bodendecker der Pflanzliste E zu pflanzen. Der Abstand beträgt 1, M, 15 m und darf zur Einrichtung von Ein- und Ausfahrten sowie von Parkbuchten verändert werden.

Bei Dächern, deren Fläche folgende auf die Dachfläche eines Betriebes mehr als 1000 m² beträgt, sind wahlweise folgende Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen:

- Je angefangene 100 m² Dachfläche ist zusätzlich ein Baum der Pflanzliste A in eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 4 x 4 m auf dem Grundstück zu pflanzen oder
- Mindestens 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen (Substratdicke 5-8 cm)

6.2.2 Fensterlose Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 60 m² sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste D mit einem Pflanzabstand von 2 m zu bepflanzen.

6.2.3 Pflanzlisten

Liste A (Bäume 1. Wuchsordnung)

Mindestgröße: Hochstamm 3x verpflanzt Stammumfang 20 – 25 cm

Bergulme
Bergahorn
Roterle
Rothulche
Silberweide
Esche
Slechte
Winterlinde

Ulmus maior
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fagus sylvatica
Salix alba
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata

Liste B (Bäume 2. Wuchsordnung)

Mindestgröße: Hochstamm 3x verpflanzt Stammumfang 18 – 20 cm

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Salweide
Mehlbere
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus

Liste C (Sträucher)

Mindestgröße: Strauch 2x verpflanzt Höhe 60 – 100 cm

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Pflaumenholz
Weißdorn
Liguster
Rote Heckkirsche
Schlehe
Faulbaum
Rote Johannisbeere
Wildrosenarten
Strauchweiden
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum opulus

(*) = Gehölze für feuchte Standorte

Liste D (Kletterpflanzen)

Waldrebe
Efeue
Hopfen
Jelängerjelleber
Wilder Wein
Kletterich

Clematis
Hedera helix
Humulus lupulus
Lonicera
Parthenocissus
Polygonum auberti

Liste E (Bodendecker)

Günsel
Buchs
Teppich-Sträucher
Maiblumenstrauch
Inländischer Efeu
Lavendel
Geißblatt
Fünffingerstrauch
bodendeckende Rose
Kugelweide
rote Sommerspiere
weiße Polster-Spiere
Spernerstrauch
Kranzspiere
mmgrün
Waldstanie

Ajuga reptans
Buxus sempervirens
Cornus canadensis
Deutzia gracilis
Hedera helix
Lonicera angustifolia
Lonicera nidia
Lonicera pileata
Polenta fruticosa
Rosa
Salix purpurea
Spiraea
Spiraea Little Princess
Spiraea Little Princess
Stephanandra incisa
Vinca
Waldstanie

6.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die darauf durchzuführenden Maßnahmen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern) sind als Ausgleichsflächen und -maßnahmen allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

7.1 Ausschluss der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung fester Brennstoffe und Abfälle zu Heizzwecken nicht zulässig.

Ausnahmen sind unbeschadet anderer rechtlicher Erfordernisse nur zulässig, wenn sie der Beseitigung im Produktionsprozess entstandener fester Abfälle dienen, diese Abfälle einem Brennstoff nach § 3 der 1. BImSchV zugeordnet werden können und die Anlagen zur Beseitigung dem fortgeschrittenen Stand der Technik entsprechen.

7.2 Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Flüssige Brennstoffe dürfen mit Ausnahme von Heizölen der Klasse EL („Extra Leicht“) nicht verwendet werden.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Radonimmissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet ist eine radongeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen, sofern nicht nachgewiesen werden kann, dass die Bodenluftkonzentration in der Baugrube 15 kg/m³ unterschreitet.

II. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 SächsBO)

Fassaden

Für Gebäude auf Grundstücken, die unmittelbar an Grün- und Waldflächen angrenzen, ist ein weißer Fassadenanstrich unzulässig.

Die Verwendung glänzender und spiegellender Materialien ist unzulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Die Flächen des Geltungsbereiches wurden saniert und sind uneingeschränkt gewerblich nutzbar.

In den im Beiplan mit B 2 und B 5.3 gekennzeichneten Flächen können natürliche radioaktive Stoffe in geringfügig erhöhter Konzentration auf Klüffeln im Festgestein erhöhte Konzentrationen von Mineralionkohlenwasserstoffen anzutreffen. Diese Stoffe liegen unterhalb der im Beiplan eingetragenen Normalhöhen. Bei Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen ist das Umweltamt einzubeziehen. Das Umweltamt regelt bei Notwendigkeit den Umgang mit dem Aushubmaterial.

Eckpunktkoordinaten der Bereiche mit Aktivitätskonzentrationen > 1,0 Bq/g im Festgestein und MKW-Konzentrationen > 5000 mg/kg

Bereich-Nr.	Rechtswert	Hochwert	Bereich-Nr.	Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	2	3	4	1	2	3
B 5.3	5409020.0	5653510.0	MKW 3	1	5409240.0	5653370.0
	5409040.0	5653510.0		2	5409255.0	5653370.0
	5409040.0	5653490.0		3	5409255.0	5653360.0
	5409030.0	5653490.0		4	5409240.0	5653360.0
	5409030.0	5653500.0				
	5409020.0	5653500.0				
B 2	5409145.0	5653475.0				
	5409165.0	5653475.0				
	5409165.0	5653455.0				
	5409145.0	5653455.0				

6.2.5 Pflanzlisten

Liste A (Bäume 1. Wuchsordnung)

Mindestgröße: Hochstamm 3x verpflanzt Stammumfang 20 – 25 cm

Bergulme
Bergahorn
Roterle
Rothulche
Silberweide
Esche
Slechte
Winterlinde

Ulmus maior
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Fagus sylvatica
Salix alba
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Tilia cordata

Liste B (Bäume 2. Wuchsordnung)

Mindestgröße: Hochstamm 3x verpflanzt Stammumfang 18 – 20 cm

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Salweide
Mehlbere
Eberesche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus

Liste C (Sträucher)