

Bebauungsplan Nr. 3038 Dresden-Seidnitz/Tolkewitz Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße

<p align="center">Satzung der Landeshauptstadt Dresden</p> <p align="center">Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße</p> <p align="center">vom202..</p> <p><i>Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 394) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 62), zuletzt geändert am 28. November 2023 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 870), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am, 202.. den Bebauungsplan Nr. 3038, Dresden-Seidnitz/Tolkewitz, "Wohnstandort Kipsdorfer Straße/Weesensteiner Straße", bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen (2 Blatt) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.</i></p>	<p>1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfäche (Planstraße B) ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Lasten- und Lieferdienste sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.</p> <p>Die mit GFLR bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.</p> <p>1.7 Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet sind die für Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % mit Photovoltaik oder solarthermischen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).</p> <p>1.8 Umwelt- und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>1.8.1 Altlasten/Trümmerschutt</p> <p>Auf der mit „YYY“ gekennzeichneten Fläche „A 01“ ist bei allen Erdbaumaßnahmen eine ingenieurmäßig Begleitung und Dokumentation des Ausbaus durch ein I.S.d. § 18 BBodSchG geeignetes sachkundiges Ingenieurbüro erforderlich.</p> <p>Die Dokumentation der ingenieurmäßigen Begleitung muss den Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthalten und ist spätestens 12 Wochen nach Nutzungsaufnahme vorzulegen.</p> <p>Auf allen Fließ- bzw. Gräbnlichen ist geplante sinnvoller Nutzung ist ein geeigneter Bodenhorizont von mindestens 0,60 m Mächtigkeit (im Nutztiefenbereich) und auf den übrigen unversiegelten Flächen ein mindestens 0,35 m mächtiger Oberboden mit für die Verwendung in Wohngebieten geeignetem Bodennatur nachzuweisen oder herzustellen.</p> <p>1.8.2 Schallimmissionen</p> <p>An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ist die Entstehung von Immissionsorten im Sinne von Ziffer A.1.3 der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (technische Anleihe zum Schutz gegen Lärm - (TA Lärm) und im Sinne von Ziffer 1.2 Absatz 1 der Achttzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmverordnung - 18. BImSchV) unzulässig.</p> <p>Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1 z. B. Wohn-/Aufenthaltsräume) mit Fenstern dürfen an diesen Fassaden nur umgerüstet werden, wenn Maßnahmen i. S. der TA Lärm, wie z. B. Festverglasung oder Vorhangfassaden zur baulichen Verankerung gegen die Immissionen, umgesetzt werden bzw. wenn durch technische Minderungsmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sichergestellt wird.</p> <p>1.8.3 Trinkwasserschutz</p> <p>Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a sind im Plangebiet flussigleitdurchdrängte Tiefgarageböden und Erdwärmearien unzulässig.</p>	<p>PG 4 Quartiersplätze</p> <p>Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung in den Eckbereichen Planstraße AV1A2 und Planstraße AV18 sind als begrünte Spiel- und Aufenthaltsbereiche anzulegen. Vegetationsflächen sind mit geeigneter Gabel- und Straucharten zu ergänzen.</p> <p>Mindestqualität: Bäume Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 16-18 cm Sollsträucher 3 x v., mit Ballen Heister und Sträucher mind. 2 x v.</p> <p>Arten: gemäß Planzliste 3</p> <p>PG 5 Vorgärten Kipsdorfer Straße</p> <p>Im Bereich der Vorgärten/Vorgartenzonen an der Kipsdorfer Straße sind mindestens 50 % der Flächen als erdgebundene Vegetationsflächen anzulegen. Hierbei sind Rasenflächen mit niedrigen Gehölz- und Strauchflächen zu ergänzen. Freigelegte Sohlflanzungen sind auf den Rasenflächen zu platzieren.</p> <p>Als vegetative Grundstückserrfassungen sind geschrittene Hecken, Höhe 60-140 cm, ergänzend vorzusetzen.</p> <p>Mindestqualität: Solitär 3 x v., mit Ballen, Sollsträucher 3 x v., mit Ballen Heister und Sträucher mind. 2 x v.</p> <p>Arten: gemäß Planzliste 3</p> <p>PG 6 Vorgärten Weesensteiner Straße</p> <p>Die Vorgartenzonen entlang der Weesensteiner Straße sind gärtnerisch zu gestalten. Die Einordnung von Versickerungselementen ist zulässig.</p> <p>Entlang der Weesensteiner Straße sind in der privaten Grundstücksfläche klein- bis mittelkronige Baumplantagen als regelmäßig Baumreihe, bestehend aus ein bis drei Arten, zu pflanzen.</p> <p>Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 16-18 cm Sollsträucher 3 x v., mit Ballen, Heister und Sträucher mind. 2 x v.</p> <p>Arten: gemäß Planzliste 1</p> <p>PG 4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</p> <p>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand (mit Ausnahme von Robinien) dauerhaft zu sichern und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Erhalt von Einzelbäumen</p> <p>Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 19200 wirksam zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Planzliste 4 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18-20 cm zu ersetzen.</p> <p>Die Kronenaufbereiche der Bestandesgehölze (zuzüglich 1,5 m im Umkreis) sind von Störungen durch den Baubetrieb freizuhalten. Bodenverletzungen und Versorgungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Eingriffe in den Wurzelbereich der im Baubetrieb vorhandenen Bäume durch Leitungsverlegungen und Mauerbau sind mittels geeigneter technischer Lösungen auf ein Mindestmaß zu beschränken (Durchdrörungen, Fundamentrickeln).</p>	<p>IV. HINWEISE</p> <p>IV.1 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz</p> <p>Anbringung von Nistställen und Fledermausquartieren</p> <p>Der Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten ist durch Anbringung von Nist- und Quartierstätten entsprechend den nachfolgenden Vorgaben auszugleichen:</p> <p>Die konkreten Einbaubehelungen sind in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung und der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p> <p>Niststätten</p> <p>Für die Entferrnung der festgestellten Niststätten von gebäudebewohnenden Vogelarten sind an geeigneten Stellen an den Neubauten insgesamt 64 Nistkästen für Mauersäger sowie 6 Nistkästen für Nischenbrüter anzubringen. Alternativ zu Nistkästen können die Niststätten, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, konstruktiv in die Bausubstanz integriert werden.</p> <p>Die Aufstellung der Nistkästen ist wie folgt vorzunehmen: An den geplanten 5 Punkthäusern (Nutzungs-schablonen 4) sind jeweils 2 Nistkästen anzubringen. An den 6 Winkelhäusern (Nutzungs-schablonen 1, 2 und 3) sind jeweils 10 Nistkästen anzubringen. Die 8 Nischenbrütendakten sind jeweils einzeln an 2 Punkthäusern sowie 4 Winkelhäusern anzubringen.</p> <p>Fledermausquartiere</p> <p>Für die Entferrnung der festgestellten Quartiere von Fledermäusen sind an geeigneten Stellen an den Neubauten 6 Winterquartierkästen und 1 Großraumquartiere bzw. -einbaustellen in- bzw. einzubauen. Alternativ zu Quartierkästen können die Quartiere, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, konstruktiv an den geplanten Neubauten integriert werden.</p> <p>Die Aufstellung der Fledermausquartiere ist wie folgt vorzunehmen: An den 6 Winkelhäusern (Nutzungs-schablonen 1, 2 und 3) sind jeweils 1 Winterquartierkasten und 1 Großraumquartiere anzubringen.</p> <p>Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind durch die Bauherren folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <p>Artenschutzfachliche Bauebegleitung</p> <p>Die Baumaßnahmen sind artenschutzfachlich durch einen geeigneten, von der Naturschutzbehörde zu bestätigenden Fachgutachter zu begleiten. In Absprache zwischen Bauherren, Architekten und dem Fachgutachter ist der Baubaufort so zu planen, dass eine Beeinträchtigung von geschützten Tierarten ausgeschlossen wird. Bauearbeiten, die unabweichlich in der Brutzeit von Vögeln bzw. in die Wuchszeitensatz von Fledermäusen durchgeführt werden müssen, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der artenschutzfachlichen Bauebegleitung mitzuteilen. Sind Lebensstätten von geschützten Tieren von diesen Baumaßnahmen betroffen, sind von der artenschutzfachlichen Bauebegleitung geeignete Artenschutzmaßnahmen zu benennen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Konfliktvermeidende Bauzeitfensterlegung</p> <p>Gehölzentefernung sind außerdem der Brutzeit der europäischen Vogelarten im Zeitraum zwischen dem Ende Februar und maximal 2000 K zu vermeiden. Die Brutzeit von Vögeln im Bereich von Grünanlagen und den neu geschaffenen Fortpflanzungsstätten sind zu vermeiden.</p> <p>Maßnahmen zur Vermeidung des Vogeltötungsrisikos an Glasflächen</p> <p>Verglasungen an den Neubauten sind so zu gestalten, dass Kollisionen von Vögeln mit Glaselementen vermieden werden. Hierfür ist auf die aktuell geltenden fachlichen Standards zu achten. Bei Gebäuden mit Glasflächen > 2 m² sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Vogeltötungsrisikos zu ergreifen.</p> <p>Insektenfreundliche Leuchtmittel</p> <p>Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel auszuwählen. Hierfür sind LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K zu verwenden. Die Bestrahlung im Bereich von Grünanlagen und den neu geschaffenen Fortpflanzungsstätten sind zu vermeiden.</p> <p>IV.2 Sonstige Hinweise</p> <p>Straßenbaumplanungen</p> <p>Straßenbaumplanungen sind entsprechend dem aktuellen Merkblatt für Straßenbaumplanung der Landeshauptstadt Dresden (Amt für Stadtgrün und Grünflächen/Arbeitskreis) durchzuführen.</p> <p>Trümmerschuttverwaltungsgebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt im Trümmerschuttverwaltungsgebiet der Landeshauptstadt Dresden.</p> <p>Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt gemäß § 16 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBSchG) i. V. m. §§ 15 und 16 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) und der Nachweisverordnung (NachwV) durch eine bautechnische, ingenieurtechnische Kontrolle i. S. des § 9 Abs. 2 Satz 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu sichern.</p> <p>Altlasten</p> <p>Werden bei Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen oder während der Bauearbeiten schädliche Bodenveränderungen verursacht, so ist der Bauherr nach § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBSchG verpflichtet, umgehend die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren.</p> <p>Versickerung</p> <p>Für die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Bereich der mit „YYY“ markierten Fläche „A 01“ ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Die Versickerung darf nur in den gewachsenen, unbelasteten Boden erfolgen. Eine Versickerung in schadstoffbelastete Bereiche auf Altlastenverdachtsflächen, in Abzäunungen sowie Trümmerschutt ist nicht zulässig.</p> <p>Grundwassererschließung</p> <p>Die zwei vorhandenen Grundwasserbrunnen Nr. 9062 und Nr. 61128 sind im Zuge der Erschließung des Plangebietes zurückzubauen. Der Rückbau ist durch eine fachlich anerkannte Bohr- und Brunnenbaufirma gemäß DVGW-Regelwerk W 135 durchzuführen.</p> <p>Entsprechend § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 41 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) ist der Rückbau mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzukünden. Dem Umweltamt ist dazu ein Rückbaukonzept zur Bestätigung vorzulegen.</p> <p>Archäologie</p> <p>Vor Beginn von Bodengriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauearbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baugraben betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auf Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</p> <p>Kampfmittelbelastung</p> <p>Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Teilarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmitteluntersuchung beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.</p> <p>Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen</p> <p>Gemäß § 8 bis 10 Geodätengesetz (GeodG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (ELUG) als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungdaten geologischer Untersuchungen. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten. Für die Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELUG-SAX empfohlen.</p> <p>Einsichtnahme DIN-Normen</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können im World Trade Center, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Plankammer, 3. Obergeschoss, Zimmer 3342, Freiburger Straße 36, 01067 Dresden eingesehen werden.</p>	<p>IV.3 Listen der empfohlenen Pflanzarten</p> <p>Pflanzliste 1 Leitarten Bäume</p> <p>Feldahorn Spitzahorn Ungerleiche Eiche Winterlinde Hainbuche</p> <p>Pflanzliste 2 Biodiversitätsflächen</p> <p>Felsenbirne Berberitze Hainbuche Kornelkirsche Wiesdorn Schlehweide Santandrom Ligustrum vulgare Pinus sylvestris Prunus spinosa Ribes alpinum Rosa canina Rosa rubiginosa Sambucus racemosa Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus torminalis Tilia cordata Ulex europaeus</p> <p>Pflanzliste 3 Private Grün-/Grundstückflächen</p> <p>Die angegebenen Gehölze dienen der Auswahl für frei zu wählende Standort. Mindestens 80 % der privaten Grün-/Grundstückflächen sind mit Arten der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.</p> <p>Artenschutzfachliche Bauebegleitung</p> <p>Bäume: Feldahorn Spitzahorn Traubeneiche Winterlinde Hainbuche Gemeine Kiefer Schwarzkiefer Eberesche Pflaume Japanische Blüten-Kirsche Japanische Zierkirsche Prunus avium Cedrus atlantica</p> <p>Sollsträucher</p> <p>Gemeine Felsenbirne Feldahorn Sornflieder - in Sorten Kornelkirsche Hartnagel - in Arten und Sorten Hasel Schuhweide Schwarzer Holunder Fläcker - in Sorten Spiersträucher - in Arten u. Sorten Johannisbeere - in Arten u. Sorten</p> <p>Stammblöcke</p> <p>Gewöhnliche Berberitze Berberis spec. Kornelkirsche Steinweisel Blauer Hartnagel Schlehweide Prunus spinosa Rosa spec. Rosa canina Sambucus nigra Syrynga vulgaris Viburnum opulus</p> <p>Pflanzliste 4 Begrünung Müllstandorte</p> <p>Gew. Liguster Gem. Hainbuche Feldahorn</p> <p>Ligustrum vulgare Carpinus betulus Acer campestre</p>	<p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>1. Aufstellungsvermerk</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat mit Beschluss-Nr. VZ/271/18 vom 7. November 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Dezember 2018 im Dresdner Amtsblatt Nr. 02/2018 bekannt gemacht.</p> <p>2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</p> <p>Die öffentliche Unterrichtung und die öffentliche Auslegung des Vorhabens zum Bebauungsplan wurde durch den Beschluss der Stadtratsversammlung am 22. April 2022 im Dresdner Amtsblatt Nr. 16/2022 bekannt gemacht.</p> <p>Die öffentliche Unterrichtung und Einbringung hat am 10. Mai 2022 in der Aula des Gymnasiums Tolkewitz, Wolterer Straße 38, 01729 Dresden, stattgefunden.</p> <p>Die Planung zum Bebauungsplan und seine Erläuterung haben in der Zeit vom 2. Mai bis einschließlich 3. Juni 2022 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden öffentlich ausgetragen. World Trade Center, Erdgeschoss, Aule des Gymnasiums der Stadtmodells, Ammorstraße 70, 01067 Dresden zur Einsichtnahme ausliegen.</p> <p>Zusätzlich waren die kompletten Planungsvorhaben während des o. g. Auslegungszustandes auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Landesportal Baueplanung einsehbar.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich vom 19. April 2022 um Stellungnahme gebeten.</p> <p>3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</p> <p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften hat mit Beschluss Nr. VZ/271/18 vom 7. November 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wurde am 10. Mai 2022 in der Aula des Gymnasiums Tolkewitz, Wolterer Straße 38, 01729 Dresden öffentlich ausgetragen.</p> <p>4. Abwägungsvermerk</p> <p>Der Stadtrat hat bei während der Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20. April 2022 geprüft und Beschluss-Nr. VZ/271/18 über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde dem Ehrenamtler vom Schreiben vom 202.. mitgeteilt.</p> <p>5. Vermerk über Satzungsbeschluss</p> <p>Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. VZ/.../202.. am 202.. die Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.</p> <p>Dresden,</p> <p align="right">Siegel</p> <p align="right">Der Oberbürgermeister</p> <p>6. Übernahmungsvermerk</p> <p>Die Übernahmungsvermerke der einzelnen Liegenschaftskarte, Bestandsblätter, Besondere Angaben hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bestätigt.</p> <p>Dresden,</p> <p align="right">Siegel</p> <p align="right">Leitend des Amtes für Geodäsie und Kataster</p> <p>7. Genehmigungsvermerk</p> <p>Der Bebauungsplan bedurfte nicht der Genehmigung durch die obere Verwaltungsbehörde.</p> <p>8. Ausfertigungsvermerk</p> <p>Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgeteilt.</p> <p>Dresden,</p> <p align="right">Siegel</p> <p align="right">Der Oberbürgermeister</p> <p>9. Bekanntmachungvermerk</p> <p>Der Beschluss der Satzung wird mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung zum Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr./202.. am 202.. bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2, 3, Abs. 2 und Abs. 3 S. 2 BauGB und unter Vorbehalt der Falligkeit und Erfinden von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO hingewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanrat als Satzung in Kraft.</p> <p>Dresden,</p> <p align="right">Siegel</p> <p align="right">Der Oberbürgermeister</p>
<p>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN</p> <p>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p align="center">Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>L.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO)</p> <p>Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbetriebe, - Tankstellen. <p>L.1.2 Trinkwasseranschluss</p> <p>Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a sind im Plangebiet flussigleitdurchdrängte Tiefgarageböden und Erdwärmearien unzulässig.</p> <p>L.2 Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB)</p> <p>L.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 20 BauGB)</p> <p>Grünfläche Kipsdorfer Straße/Ecke Weesensteiner Straße</p> <p>Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche GF 1 ist als öffentlich begängbare begrünte Platzfläche mit großblättrigen gemischten Vegetationsflächen aus Gehölz- und Strauchpflanzen anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (versickerungsfähige Wegedecke, Pflaster mit offenen Fugen) herzustellen.</p> <p>L.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)</p> <p>L.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist 115,00 m ü. NN (oberkante Gelände - OKG). Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Höhe der abgewandten Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Dachoberkante.</p> <p>L.2.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>In allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch Dachaufbauten, die der Aufnahme energetischer und haustechnischer Anlagen dienen, bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, wenn dies mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.</p> <p>Bei den dreigeschossigen Gebäudeteilen (Baufelder mit der Nutzungsschablone 3) ist an den Schmelzeisen eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Terrassenüberdachungen um maximal 3,00 m zulässig. Eine weitere Überschreitung im Sinne des ersten Absatzes ist nicht zulässig.</p> <p>L.2.3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen für Tiefgaragen und Freezufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.</p> <p>L.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>L.3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)</p> <p>Für die Baufelder mit der Nutzungsschablone 1 wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Gebäudelänge parallel zur Planstraße A1 darf eine Gebäudehöhe von 50 m überschreiten. Für das übrige Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.</p> <p>L.3.2 Ausnahmen von den Baulinien und Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)</p> <p>Im Plangebiet ist ein Vor- und Zurücktreten von den Baulinien und Baugrenzen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zulässig:</p> <p>Balkone</p> <p>Die Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,00 m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.</p> <p>Terrassen</p> <p>Erdgeschossige Terrassen dürfen die Baugrenzen um maximal 3,00 m und bis zu einer Länge von 50 % der jeweiligen Fassadenlänge überschreiten.</p> <p>Vordächer</p> <p>Vordächer dürfen um maximal 1,50 m und bis zu einer Länge von 20 % der jeweiligen Fassadenlänge vor die Baulinien und Baugrenzen treten.</p> <p>L.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>L.4.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet sind die notwendigen Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Errichtung von ebenerdigen Garagen, Carports und Stellplätzen ist nicht zulässig.</p> <p>Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen (GTGA) sowie innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Im Baugelbiet WA 1 (Baufelder mit den Nutzungsschablonen 1, 2 und 3) dürfen die Tiefgaragen so ausgebildet werden, dass die Oberkante (inklusive einer Überdeckung von 0,60 m gemäß Festsetzung L.8.2) bis maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt (OKG = 115,00 m ü. NN) liegt.</p> <p>L.4.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung sowie überdachte Fahrradabstellanlagen, Mülleinhäuser und Nebenanlagen zur Nutzung regenerativer Energien zulässig.</p> <p>Die Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Mülleinhäusern und Fahrradabstellanlagen nur hinter den straßenabgewandten Baulinien und -grenzen zulässig.</p> <p>Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen GF 2 (Biodiversitätsflächen) sind Nebenanlagen nicht zulässig.</p> <p>L.5 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet ist das auf den Dachflächen sowie den privaten Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zu versickern.</p> <p>Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugelbiet WA 1 (Baufelder mit den Nutzungsschablonen 1, 2 und 3) sind die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen GF 2 (Biodiversitätsflächen) als Retentionsraum und Versickerungsmöglichkeit zu modellieren.</p> <p>Für die Rückhaltung des von den öffentlichen Verkehrsmitteln (Planstraßen A1 und A2) anfallenden Niederschlagswassers sind Versickerungsmöglichkeiten in der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Stadtpark) anzulegen.</p>		<p>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)</p> <p>II.1 Fassadengestaltung</p> <p>Die Fassaden der Wohngebäude sind als Putzfassaden oder als Ziegel-, bzw. Klinkerfassaden auszuführen. Die Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten und einem gleichmäßigen Fassadenstrukt auszuführen.</p> <p>Fassadenbekleidendematerialien, von denen eine Blendwirkung ausgeht, sind nicht zulässig. Die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Fenster und Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind nicht zulässig.</p> <p>Eine Modellierung der Flächen als Retentionsraum und Versickerungsmöglichkeit ist zulässig (siehe Festsetzung 15).</p> <p>Die Rasenflächen sind als extensive Magergrasstandorte anzulegen und zu pflegen. In den intensiven Planzeilen sind zur Erhöhung der Biodiversität differenzierte Vegetationsstrukturen und -zonen anzulegen. Baumplantagen sind als Einzelplantagen einzurichten, einschließlich einer Unterpflanzung aus freiwachsenden Gehölzstrukturen.</p> <p>Mindestqualität: Bäume: Hochstamm 4 x verpflanzt (4 x v.), mit Ballen, STU 20-25 cm Sollsträucher: 3 x v., mit Ballen, Höhe 80-100 cm Heister und Sträucher: 2 x v.</p> <p>Arten: gemäß Planzlisten 2 und 3 (siehe IV. Hinweise)</p> <p>L.8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Tiefgaragenüberdeckung</p> <p>Tiefgaragebereiche, die nicht durch Hauptgebäude oder Nebenanlagen überbaut sind, müssen mit einer Erdbedeckung von mindestens 60 cm ausgelegt werden.</p> <p>Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 120 cm gewährleistet sein. Die Pflanzgrube für die Bäume muss einen durchwurzelbaren Erdraum von mindestens 12 m² aufweisen.</p> <p>Dachbegrünung</p> <p>Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Dachneigung bis 10 °) sind - mit Ausnahme von Terrassenflächen und erforderlichen technischen Dachaufbauten - mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit Sedum-sprossen-Ansatz anzulegen und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Die Schichtdicke der für die Bepflanzung vorgesehenen Substratschicht muss ohne Drän- und Filterschicht mindestens 15 cm betragen. Anlagen zur Sonneneinstrahlung sind in Kombination mit den begrünter Dachflächen zulässig (siehe Festsetzung L.2).</p> <p>Flächenbepflanzung</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeindefachflächen sind Wege sowie Abstellflächen für Fahrräder, Mülleimerabstellflächen und Feuerwehruzufahrten - soweit sie nicht auf Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegen - mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.</p> <p>L.9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Im Plangebiet sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch gleiche Art und Qualität zu ersetzen.</p> <p>Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrflächen</p> <p>Auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumbestandorte sind Einzelbäume entsprechend den Planzeilen PG 1 und PG 2 zu pflanzen. Für die Art- und Sortenwahl öffentlicher Straßenbäume ist die zum Pflanzzeitpunkt gültige GALK-Staßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz - Arbeitskreis Stadtbbäume) zu berücksichtigen.</p> <p>Für jeden Baum muss eine Pflanzschube von mindestens 2,25 m² offengehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mindestens 12 m² anzulegen.</p> <p>PG 1 Straßenbaumplanungen Kipsdorfer Straße</p> <p>Entlang der Kipsdorfer Straße ist das bestehende Naturdenkmal „Roteichenallee Kipsdorfer Straße“ durch die Pflanzung von Eichen zu ergänzen. Die Pflanzung muss in offenen Baumreihen erfolgen. Mindestqualität: Straßenbäume: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18-20 cm</p> <p>PG 2 Baumreihen Planstraßen</p> <p>In den Planstraßen A1 und A2 (öffentliche Verkehrsflächen) und in der Planstraße B (Privatstraße) sind an den zeichnerisch festgesetzten Standort mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können bis zu 5 m von festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der versieherlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.</p> <p>Mindestqualität: Straßenbäume: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18-20 cm Planstraßen A1/A2: GALK-Staßenbaumliste Planstraße B: gemäß Planzliste 1</p> <p>Anpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen</p> <p>Zur Bepflanzung innerhalb der privaten Baugrundstücke sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und entsprechend den Planzeilen PG 3 bis PG 6 zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und in Falle des Abgangs gleichartig in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.</p> <p>PG 3 Grünflächen in den Quartiershöfen</p> <p>In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Bereich der Quartiershöfe zwischen den Gebäuden sind Vegetationsflächen anzulegen. Je 200 m² Fläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Rasenflächen sind mit niedrigen Gehölz- und Strauchflächen zu ergänzen. Die Anlage untergeordneter Vegetation mit einer Breite von maximal 2,50 m ist zulässig.</p> <p>Mindestqualität: Bäume Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 16-18 cm Sollsträucher 3 x v., mit Ballen, Heister und Sträucher mind. 2 x v.</p> <p>Arten: gemäß Planzliste 3</p>		<p>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Naturdenkmal „Eichen Kipsdorfer Straße“</p> <p>Die Amerikanische Rot-Eiche (Quercus rubra) im Kreuzungsbereich Weesensteiner Straße/ Kipsdorfer Straße ist Bestandteil des Naturdenkmals „Eichen Kipsdorfer Straße“ (Verordnung der Landeshauptstadt Dresden vom 10. Juni 1999).</p> <p>Die Bestimmung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Bäume bzw. deren Wurzelbereiche führen können, sind verboten. Dazu zählen insbesondere: Veränderungen der Bodenoberflächen, Grabungen, Bodenverfestigungen, Errichtung von baulichen Anlagen oder Verlegung von Leitungen, Veränderung der Wasserführung des Bodens.</p> <p>Trinkwasserschutzzone</p> <p>Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Tolkewitz im der Trinkwasserschutzzone III A.</p> <p>Archäologie</p> <p>Vor Beginn von Bodengriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauearbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Baugraben betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auf Funde und Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</p> <p>Kampfmittelbelastung</p> <p>Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Teilarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmitteluntersuchung beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.</p> <p>Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen</p> <p>Gemäß § 8 bis 10 Geodätengesetz (GeodG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (ELUG) als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungdaten geologischer Untersuchungen. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten. Für die Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELUG-SAX empfohlen.</p> <p>Einsichtnahme DIN-Normen</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können im World Trade Center, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Plankammer, 3. Obergeschoss, Zimmer 3342, Freiburger Straße 36, 01067 Dresden eingesehen werden.</p> <p>Bauverordnungen</p> <p>Bausatzverordnung (BauVO) 1990</p> <p>vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2196), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 176)</p> <p>Bausatzverordnung (SächsBO) 1990</p> <p>vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Planzeicherverordnung (PlanZV)</p> <p>vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Baumverordnungen (BauV) 1990</p> <p>vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 224)</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2685), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 408)</p> <p>Sächsisches Naturwettbewerbgesetz (SächsNWBGG)</p> <p>vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Sächsisches Baunordnungs- und Verordnungsblatt (SächsBO)</p> <p>vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Sächsisches Wasserhaushaltsgesetz (SächsWG)</p> <p>vom 12. Juli 2010 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 553), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)</p> <p>vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 62), zuletzt geändert am 28. November 2023 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 870)</p>	<p>GELTENDE RECHTSVERSORGFUNGEN</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 394)</p> <p>Sächsisches Naturwettbewerbgesetz (SächsNWBGG)</p> <p>vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Bausatzverordnung (BauVO) 1990</p> <p>vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2196), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 176)</p> <p>Bausatzverordnung (SächsBO) 1990</p> <p>vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Planzeicherverordnung (PlanZV)</p> <p>vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)</p> <p>Baumverordnungen (BauV) 1990</p> <p>vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite </p>