

Anlage 1 zur Vorlage

**Entwurf der Änderungssatzung Nr. 167.1
zum
Bebauungsplan Nr. 167
Dresden-Pieschen Nr. 2
Markuspassage**

Vom 201.

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Fassung vom 27.09.2012

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1509) sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 1 bis 6 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt (SächsGVBl.), Seite 200), zuletzt geändert aufgrund Art. 23 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsGVBl. Seite 130, 142) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (SächsGVBl., Seite 55, berichtigt Seite 159), zuletzt geändert am 26. Juni 2009 (SächsGVBl., Seite 323,325), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am201. die Änderungssatzung Nr. 167.1 zum Bebauungsplan Nr. 167 Dresden-Pieschen Nr. 2, Markuspassage, bestehend aus dem Satzungstext und dem dazugehörige zeichnerischen Teil (Planzeichnung DIN A 1 im Maßstab 1 : 500) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 167 (Satzung Vom 20. Dezember 2007), bekanntgemacht im Dresdner Amtsblatt Nr. 5/2008 vom 31. Januar 2008, wird wie folgt geändert:

§ 1 Räumliche Teil-Geltungsbereiche

Teile des Bebauungsplans Nr. 167, Dresden-Pieschen Nr. 2, Markuspassage werden durch zwei räumliche Teil-Geltungsbereiche, wie sie im zeichnerischen Teil (Planzeichnung DIN A 1 im Maßstab 1:500) dieser Satzung nach § 9 Absatz 7 BauGB festgesetzt sind, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen neu gefasst.

§ 2 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise werden für die beiden räumlichen Teilbereiche im zeichnerischen Teil (Planzeichnung DIN A 1 im Maßstab 1:500) der Satzung, als Teil dieser Satzung neu gefasst.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Nach „I **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB),**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB)“ und Absatz „1.2“
werden folgende neue Absätze eingefügt:
 - „1.3 **Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen für nach § 4 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen für Teile des WB 7 (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO)**

Mit Ausnahme der im UG und EG des Rathauses Pieschen auf Flst. 58 gelegenen selbständigen, von Westen erschlossenen Nutzungseinheit (ehemalige Ratsherrenstuben mit ca. 250 m² Nutzfläche) sind im WB 7 folgende nach § 4 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:
Wohnungen, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - 1.4 **Festsetzung einer nach § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagenart als allgemein zulässige Nutzung (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)**

Die nach § 4 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind im WB 7 allgemein zulässig.“
2. In „2.1 **Abweichende Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**“ wird im 1. Satz der Festsetzung das Wort
„**WB 2**“ gestrichen.
3. In „4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**“ wird der Unterabschnitt
„**Unzulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO**“ nach dem ersten Satz wie folgt ergänzt:
„Abweichend davon sind im WB 2 Stellplätze vor der östlichen Bauflucht zulässig.“
4. In „5.1- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**“ werden folgende ergänzende/modifizierende Festsetzungen getroffen:
 - 4.1 In dem o. a. Abschnitt der Festsetzung Nr. 5.1 wird der Unterabschnitt
„**Dachbegrünung**“ wie folgt ergänzt:

Anlage 1 zur Vorlage

Entwurf der Änderungssatzung - Satzungstext

Fassung vom 27. September 2012

Seite 3 von 4

„Im WB 2 sind Flachdächer grundsätzlich zu begrünen. Ausnahmsweise kann für einen Flächenanteil von bis zu 20% davon abgesehen werden, um Solaranlagen, die vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind, über Dach anzubringen.“

- 4.2 In dem o. a. Abschnitt der Festsetzung Nr. 5.1 wird der Unterabschnitt **„Fassadenbegrünung“** um folgenden Absatz ergänzt:

„Im WB 2 sind die zum Innenhof gelegenen Fassaden und die Südfassaden von Neubauten außerhalb von Glasflächen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (je angefangene 3 m Wandfläche mit mindestens einer Rank –oder Kletterpflanze).“

- 4.3 Der o. a. Abschnitt der Festsetzung Nr. 5.1 wird nach dem Unterabschnitt **„Fassadenbegrünung“** um folgende Unterabschnitte ergänzt:

„Maßnahme A

Die mit A bezeichnete Fläche im WB 2 ist wasserdurchlässig in Kies, Splitt oder sandgeschlämmt auszuführen. Zwischen den Baufeldern ist mittig ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. (Stammumfang mindestens 16-18 cm). Darüber hinaus sind zwei kleinkronige Laubbäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu integrieren. Die Baumscheiben sind auf einer Fläche von mindestens 5 m² unversiegelt zu gestalten und zu unterpflanzen. Maßgebend für die zu wählenden Baumarten ist Pflanzliste A.

Nistmöglichkeit an Gebäuden

An den Gebäuden im WB 2 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde insgesamt

- in einer Mindesthöhe von 3 m über Gelände vier Niststeine aus Holzbeton für den Haussperling anzubringen oder entsprechende Ersatzquartiere in die Gebäude zu integrieren.
- 2 Halbhöhlenniststeine aus Holzbeton an den ost- bis südexponierten Fassaden mit einem Mindestabstand von 20 m voneinander anzubringen.
- im oberen Wandbereich vier Fledermausflachkästen aus Holzbeton, davon zwei Ganzjahres- und zwei Sommerquartiere anzubringen.“

5. In „5.3 - Anzupflanzende Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen“ wird der Unterabschnitt **„Pflanzliste A“** um folgende Baumart ergänzt:

„Echte Wallnuss (*Juglans regia*)“

Anlage 1 zur Vorlage

Entwurf der Änderungssatzung - Satzungstext

Fassung vom 27. September 2012

Seite 4 von 4

6. Nach „**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO)**“ und „**1 - Dächer und Dachaufbauten**“ wird der Abschnitt „**1.1 Dachformen**“ um folgenden 2. Satz ergänzt:

„Im WB 2 sind mit Ausnahme des denkmalgeschützten Gebäudes nur Flachdächer zulässig.“

7. Zu „**2. Fassadengestaltung**“ werden folgende ergänzende/modifizierende Festsetzungen aufgenommen:
 - 7.1 Im Abschnitt „**2.1 Fenster**“ wird der zweite Absatz wie folgt neu gefasst:

„Im WB 2 können Fenster in anderen Formaten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Funktion (z. B. Schaufenster) dies erfordert.“
 - 7.2 Der Abschnitt „**2.2 Materialien**“ wird am Ende wie folgt ergänzt:

„Im WB 2 sind außer an den denkmalgeschützten Gebäuden als Materialien für die Außenfassade Glattputz und Holz zulässig.“
 - 7.3 Der Abschnitt „**2.3 Werbung**“ wird am Ende wie folgt ergänzt:

„Im WB 2 sind außer an den denkmalgeschützten Gebäuden ausnahmsweise Leuchtreklamen bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig, wenn sie fassadeneben eingeordnet werden bzw. mit der Fassade bündig abschließen.“

8. Im Abschnitt „**3 – Einfriedungen**“ wird der 2. Satz wie folgt neu gefasst:

„Im WB 2 sind Einfriedungen nicht zulässig. Abweichend davon sind im WB 2 Standorte für Müll- und Abfallbehälter mit einem Sichtschutz aus Holzlatten zu versehen.“