

Bebauungsplan Nr. 373 Dresden-Löbtau Nr. 3 Gewerbe-Park Freiberger Straße

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE_e eingeschränktes Gewerbegebiet

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

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 18 BauNVO)

TH 6 m maximal zulässige Traufhöhe, über dem Bezugspunkt z. B. 6 m

TH 8 - 12 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß, über dem Bezugspunkt z. B. 8 - 12 m

III - IV zulässige Zahl der Vollgeschosse z. B. 3 - 4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3; § 20 BauNVO)

Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in m über NHN, z. B. 119 m über NHN

Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung

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

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Stellplätze

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

Bauweise (22 BauNVO)

a Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

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

Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß-, Radweg

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

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

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

Zweckbestimmung: Elektrizität

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

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

Zweckbestimmung: Parkanlage/Weißeritzgrünzug

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Begünstigte: Dresdner Gewerbehofgesellschaft

Begrenzung der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Begünstigte: DREWAG / 110 KV Leitung

Begrenzung der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Begünstigte: DREWAG / Fernwärme

Begrenzung der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen

Begünstigte: Landeshauptstadt Dresden, öffentliche Beleuchtung

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

Bezeichnung von Flächen unterschiedlicher Schalleistungspegel (F1 - F6)

63/48 Festlegung der zulässigen Höchstwerte der flächenbezogenen Immissionswirksamen Schalleistungspegel tag/nacht in dB(A)

Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel

Fassaden, an denen bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen getroffen werden müssen

LPB IV Lärmpegelbereich, z. B. IV

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 SächsBO)

FD Flachdach

PD Pultdach

DN < 15° Dachneigung max. 15°

III. Kennzeichnungen

Umgrenzung der Fläche mit nachgewiesenen Grundwasserschaden und mit Bereichen von Restkontamination im Boden (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Umgrenzung der Fläche, deren Böden und das Grundwasser nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Grenze vorhandener Flurstücke (katastermäßiger Bestand)

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Maßkette

geplante Flurstücksgrenze

Planstraße A Bezeichnung Straße, z. B. Planstraße A

Fläche, auf der mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde

vorhandene Grundwassermessstellen

Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung
0,8 a	Grundflächenzahl
FD/PD	Bauweise
(F)	Dachform
63/48	
	Teilfläche
	Emissionskorrigierte tags/nachts

Bebauungsplan Nr. 373

Dresden-Löbtau Nr. 3 Gewerbe-Park Freiberger Straße

Vom201.

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 und 2 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200), zuletzt geändert am 27. Januar 2012 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 130, 142) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 18. Oktober 2012 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 562, 563), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am201. den Bebauungsplan Nr. 373, Dresden-Löbtau Nr. 3, für das Gebiet Freiberger Straße, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu begilligt.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) § 8 BauNVO

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

Betriebe und Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskorrigierte L_{eq} nach DIN 45691 nicht über (06:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 06:00) überschreitet:

Teilfläche	Flächengröße	Emissionskorrigierte	
		L _{eq, tag}	L _{eq, nacht}
	m ²	dB(A)	dB(A)
1	1126	63	48
2	4336	59	44
3	5593	53	37
4a	3544	59	44
4b	4094	61	46
5	1585	69	54
6	3926	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Flächengröße der Teilflächen ergibt sich aus der Darstellung im Rechtsplan, Blatt 1.

1.1.2 Ausschluss von allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Tankstellen und Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

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

Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

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

2.1 Ausnahme vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise um 1,0 m überschritten werden, wenn funktionale oder architektonische Gründe die Überschreitung rechtfertigen.

Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf um 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

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

Der Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

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

Bestimmung einer abweichenden Bauweise, Bestimmung über das Heranrücken an eine seitliche Grundstücksgrenze (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

- Hausgruppen dürfen länger als 50 m sein.
- Insofern kein seitlicher Grenzabstand festgesetzt wurde, dürfen Gebäude auch einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Ein Anbau an die hierdurch entstehende grenztändige Gebäudeabschlusswand ist zulässig.

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

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.1 Befestigung von Park- und Stellplatzflächen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nicht unterbauten überfahrbaren Flächen für Stellplätze teilsversiegelt so herzustellen, dass mindestens 20% der Fläche unversiegelt bleiben. Das Oberflächenwasser ist über eine Filterschicht den Planflächen zuzuführen.

4.1.2 Grundwasserschutz – Ausschluss von Versickerung

Eine konzentrierte bzw. gezielte Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Hofflächen ist nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet ist lediglich eine Flächenversickerung in Grünflächen und bei wasserdurchlässigen PKW-Stellplätzen zulässig.

4.1.3 Fassaden

Unmittelbar dem Grünzug zugewandte verglaste Gebäudeteile sind zur Vermeidung von Vogeleinschlag so zu gestalten, dass die Glasflächen von den Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden können. Hierzu ist eine nutzungsorientierte Reduktion der Durchsichtigkeit durch Integration flächiger Markierungen (z. B. aufgetragene Linien/Raster) oder durch Verwendung transluzenter bzw. farbiger Materialien sowie Reduzierung möglicher Spiegelungen durch einen geringen Reflexionsgrad vorzusehen.

4.1.4 Nisthilfen

An den Fassaden sind in geeigneter Höhe an geeigneten Stellen Nisthilfen und Quartiere für gebäudebewohnende Tierarten vorzusehen (Fledermäuse, Vögel).

Je 10 m lfm Gebäudelänge ist mindestens eine Nisthilfe für Vögel und ein Quartier für Fledermäuse aus Holztofen vorzusehen.

4.1.5 Dachbegrünung

Innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Freiberger-/Hirschfelder-/Löbtauer Straße sind die Flach- bzw. Pultdächer der straßenzugewandten Gebäudeteile mit einer Traufhöhe von 8-14 m zu mind. 90% extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist als pflegesensitiver, artenreicher Trockenrasen mit Magersubstrat auszuführen. Der Pflanzsubstratbau ohne Drain- und Filterschicht ist mit mindestens 0,10 m Stärke auszubilden.

Dächer von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut oder als begehbarer oder befahrbarer Flächen hergestellt werden, mit mindestens 0,60 m Oberbodenauftrag zu überdecken und dauerhaft intensiv zu begrünen.

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

4.2.1 Anzupflanzende Bäume im öffentlichen Straßenraum

Anpflanzen von Straßenbäumen
Entlang der Freiberger-/Hirschfelder Straße sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Straßenbäume der Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 bis 25 cm als Reihe in einem Abstand von mindestens 9 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste (Artauswahl):

<i>Betula pendula 'Fastigiata'</i>	Säulen Sand-Birke
<i>Carpinus betulus 'Columnaris'</i>	Säulen Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	Säulen Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior 'Diversifolia'</i>	Einblatt-Esche
<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	Lederhülsenbaum, Gleditsie
<i>Gleditsia triacanthos 'Sunburst'</i>	Gold-Gleditsie
<i>Ginkgo biloba 'Fastigiata'</i>	Säulen-Ginkgobaum (männlich)

Baumscheiben und -standorte, Unterhaltung

Baumpflanzungen sind in Grünflächen oder in versickerungsfähig befestigten Pflanzbeeten von je mind. 6 m² Fläche vorzunehmen. Eine Fläche von mind. 2 m² (1x2 m) ist als offene Pflanzscheibe auszuführen. Die Pflanzungen dürfen max. 3 m vom festgesetzten Standort abweichen.

Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle eines Abgangs durch gleichartige in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

4.2.2 Anzupflanzende Bäume auf den privaten Baugrundstücken

Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Gewerbegebietes

Pflanzgebote 1

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des GE entlang der Freiberger-/Hirschfelder Straße sind mind. ein Baum je angefangene 200 m² Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, darin begriffen sind die gemäß Stellplatzsatzung aller 6 Stellplätze zu pflanzenden Bäume.

Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm

Pflanzenliste (Arten Austauswahl):

Großkronige Arten:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer platanoides 'Apollo'</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Gleditsia triacanthos, 'Skyline'</i>	Lederhülsenbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata 'Merkur'</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Mittelkronige Arten:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>	Säulen-Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus callierana, 'Chanticleer'</i>	Chinesische Wild-Birne, Stadtbirne

Pflanzgebote 2

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des GE (ausgenommen Teile der Flurstücke 318/3 und 318/6) entlang der Löbtauer Straße sind mind. ein Baum je angefangene 300 m² Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, darin begriffen sind die gemäß Stellplatzsatzung aller 6 Stellplätze zu pflanzenden Bäume.

Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 bis 20 cm

Pflanzenliste (Artauswahl):

Großkronige Arten:	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer platanoides 'Apollo'</i>	Spitz-Ahorn
<i>Ailnus incana</i>	Gräu-Erle
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata 'Merkur'</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Mittelkronige Arten:	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus callierana, 'Chanticleer'</i>	Chinesische Wild-Birne, Stadtbirne

Pflanzgebote 3

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des GE (Teile der Flurstücke 318/3 und 318/6) sind ein Baum je angefangene 300 m² Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, darin begriffen sind die gemäß Stellplatzsatzung aller 6 Stellplätze zu pflanzenden Bäume sowie im Verhältnis 1:1 auszugleichende Bäume für den eventuellen Verlust der bereits als Ausgleichspflanzungen gepflanzten Bäume (Pappeln). Dieser Ausgleich kann auch auf den sonstigen Flächen des Gründerzentrums realisiert werden.

Qualität: Hochstamm, mind. 3x verpfanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm

Pflanzenliste (Artauswahl) für Standort Südseite Gründerzentrum:

<i>Betula pendula 'Fastigiata'</i>	Säulen Sand-Birke
<i>Carpinus betulus 'Columnaris'</i>	Säulen Hainbuche
<i>Carpinus betulus 'Frans Fontaine'</i>	Säulen Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior 'Diversifolia'</i>	Einblatt-Esche
<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	Lederhülsenbaum, Gleditsie
<i>Gleditsia triacanthos 'Sunburst'</i>	Gold-Gleditsie
<i>Ginkgo biloba 'Fastigiata'</i>	Säulen-Ginkgobaum (männlich)

Pflanzenliste (Artauswahl) für sonstige Standorte Gründerzentrum:

<i>Acer platanoides 'Apollo'</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
<i>Populus nigra 'Italica'</i>	Pyramiden-Pappel
<i>Tilia cordata 'Merkur'</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus Resistia 'New Horizon'</i>	Resistia-Ulme

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

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern dauerhaft zu unterhalten und im Falle eines Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.

Bestimmung der Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten:

- Fläche E1 Pflanzbindung/Erhaltung von 44 Birken der Art Säulen-Sand Birke, Hochstamm
- Fläche E2 Pflanzbindung/Erhaltung von 10 mittelkronigen Laubbäumen
- Fläche E3 Pflanzbindung/Erhaltung von 3 mittelkronigen Laubbäumen
- Fläche E4 Pflanzbindung/Erhaltung von 19 Birken der Art Säulen-Sand Birke, Hochstamm
- Fläche E5 Pflanzbindung/Erhaltung von 7 mittelkronigen Laubbäumen

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallemissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)