

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 54

Dresden-Altstadt I Nr. 6, Postplatz/Wallstraße

Vom 10. Juni 1999

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141), zuletzt geändert am 15. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2902) sowie des § 83 Absatz 1 Nummern 1 bis 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 18. März 1999 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 65) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 14. Juni 1998 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 345) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 10. Juni 1999 den Bebauungsplan Nr. 54, Dresden-Altstadt I Nr. 6 für das Gebiet Postplatz/Wallstraße, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung (4 Blätter) sowie zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu beigefügt.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 14 BauNVO

1.1 Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO In allen MK-Gebieten sind Vergnügungstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

Im WB-Gebiet sind sonstige Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Unzulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO In allen MK-Gebieten sind Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

Im WB-Gebiet sind Vergnügungstätten (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 Anteil der Geschosfläche für Wohnnutzungen in Kerngebieten nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

In den Teilgebieten - MK 2 an der Schweriner Straße - MK 4 im mittleren Baufeld (MK 4 b) - MK 10 im östlichen Baufeld sind mindestens 20 % der Geschosfläche - bezogen auf die Geschosfläche des jeweils festgesetzten MK-Gebiets - als Wohnungen zu nutzen.

Ausnahmen sind im MK 2-Gebiet zulässig, sofern der 20%ige Wohnanteil in anderen Teilen des MK 2-Gebiets vollständig nachgewiesen wird.

In den Teilgebieten - MK 6 im südlichen Baufeld - MK 9 am Wall (Westseite der Bebauung) sind mindestens 30 % der Geschosfläche - bezogen auf die Geschosfläche des jeweils festgesetzten MK-Gebiets - als Wohnungen zu nutzen. Ausnahmen sind im MK 6 zulässig, sofern der 30%ige Wohnanteil im MK 9 zusätzlich und vollständig nachgewiesen wird. Ausnahmen sind im MK 9-Gebiet zulässig, sofern der 30%ige Wohnanteil vollständig im 5. und 6. OG nachgewiesen wird.

1.4 Geschosweise Wohnnutzung in Kerngebieten nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Eine positive Wirkung ist in dem dem Platz zugewandten Bereich ab dem 4. OG nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmen sind im MK 3-Gebiet zulässig, sofern ab dem 2. OG nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes untergebracht werden.

1.5 Geschosweise Wohnnutzung im Besonderen Wohngebiet nach § 4 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Im WB-Gebiet sind oberhalb des 1. OG nur Wohnungen zulässig.

1.6 Geschosweise Festsetzung von Nutzungen nach § 1 Abs. 7 Nr. 1, 2 BauNVO In den Erdgeschosses aller MK-Gebiete sind nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig. Ausnahmen sind im MK 2 im Baufeld an der Hertha-Lindner-Straße zulässig, sofern dort ab dem 1. OG vollständig Wohnungen untergebracht werden.

In den Gebieten MK 3, in dem unter den Luftgeschossen des MK 4 c-Gebiets angeordneten Kubus, im nördlichen Baufeld des MK 6 an der Anienstraße und am Wall, im MK 9 und im westlichen Baufeld des MK 10 sind im EG und im 1. OG nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe und Beherbergungsbetriebe zulässig. Ab dem 2. OG sind dort Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. In allen anderen MK-Gebieten sind ab dem 1. OG Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Im westlichen Baufeld des MK 4 (MK 4 a) können ausnahmsweise auch im 1. OG Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden.

Im MK 10 sind in dem dem Postplatz zugewandten Bereich des westlichen Baufelds in den beiden letzten Obergeschossen Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2, 4 BauNVO Für bauliche Anlagen im Plangebiet ist eine Traufhöhe von maximal 23 m bezogen auf Oberkante Gelände zulässig. Ausnahmen sind in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig. Die Traufhöhe der Gebäude zu den Innenhöfen des MK 9 muß mindestens 19 m betragen.

2.2 Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB Die künftige Oberkante Gelände ist die Schnittlinie des geplanten öffentlichen Fußweges mit der Außenfläche der Wand des Gebäudes.

3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Zurücktreten von der Baulinie nach § 23 Abs. 2 BauNVO Am Einzelbaukörper an der nordwestlichen Ecke des MK 9 ist ein Zurückspringen von Bauteilen hinter die nördliche Baulinie im 3. und 1. OG um jeweils 1,50 m zulässig.

3.2 Zulässigkeit von Zufahrten nach § 23 Abs. 5 BauNVO Die Ein- und Ausfahrten sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb von baulichen Anlagen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind nur in den Untergeschossen von baulichen Anlagen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Unzulässigkeit von Stellplätzen nach § 12 Abs. 6 BauNVO In den MK-Gebieten sind oberirdische Stellplätze und Garageschosse nicht zulässig.

Im WB-Gebiet können ausnahmsweise auch oberirdische Stellplätze zugelassen werden, sofern sie mit der Freiflächenplanung in Einklang gebracht werden können und sie keine zusätzliche Flächenversiegelung erfordern.

4.3 Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten Ein- und Ausfahrten sind in Bereichen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, nicht zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Die Flächen für Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der Allgemeinheit, die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger von Erschließungsanlagen festgesetzt.

6. Gemeinschaftstiefgarage nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB Im Teilgebiet MK 9 sind die Stellplätze als Gemeinschaftstiefgaragenanlage herzustellen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern die Zufahrt der nördlichen und südlichen Baublocke des MK 9 über den mittleren Baublock durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der anzuliehenden Grundstückseigentümer im MK 9 gesichert wird.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Für die im unterstehenden Übersichtsplan bezeichneten Fassaden sind für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Fenster entsprechend der vorgeschriebenen SSK zu verwenden.

7.2 Sofern der Fensterflächenanteil 60 % im Erdgeschoß und 30 % in den Obergeschossen übersteigt, sind Fenster der nächsthöheren SSK zu verwenden, es sei denn, es sind bereits Fenster der SSK 4 vorgeschrieben.

7.3 In den bezeichneten Bereichen können für Räume, die Büro- oder sonstigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind, Fenster der nächstniedrigeren SSK verwendet werden, jedoch nicht unterhalb der SSK 3. Sofern Schlaf- und Kinderzimmer auf den Straßen zugewandten Gebäudeseiten angestrichelt sind, sind die jeweiligen Schallschutzklassen um eine Klasse zu erhöhen, es sei denn, es sind bereits Fenster der SSK 4 vorgeschrieben.

7.4 Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß durch andere bauliche Vorkehrungen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in vergleichbarer Weise vor schädlichen Lärmmissionen geschützt werden.

7.5 Für Dachendeckungen von Neubauten sind nur Zink- und Titanzinkdächer in unbeeinträchtiger Form mit Doppelstufen zulässig. Größere zusammenhängende Glasflächen sind als Dachdeckung ausnahmsweise zulässig, wenn sie flächig mit dem geringstmöglichen Dachaufstand in die Stiehlfläche eingebunden sind. Auf untergeordneten Dachflächen, die von umliegenden Dominanten aus nicht einsehbar sind, ist ausnahmsweise die Anordnung von Grunddächern zulässig.

7.6 Dachausstiegsflächen sind in die Dachflächen zu integrieren.

7.7 Der obere Fassadenabschluß ist grundsätzlich in Form eines Dachgesimses auszubilden. Ausnahmen sind im MK 9-Gebiet zulässig, sofern der 30%ige Wohnanteil vollständig im 5. und 6. OG nachgewiesen wird.

7.8 Fassadengliederung In den MK-Gebieten, in denen Festsetzungen zur geschosweisen Nutzung getroffen wurden, ist - bei zweigeschossiger (EG + 1. OG) Ladennutzung und Wohnnutzung in den Obergeschossen die Fassade in einer Höhe von 4,00 m und 7,50 m, - bei einer zweigeschossigen (EG + 1. OG) Ladennutzung und Büronutzung in den Obergeschossen die Fassade in einer Höhe von 4,40 m und 8,00 m, - bei einer zweigeschossigen (EG + 1. OG) Ladennutzung und Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen in einer Höhe von 8,00 m, - bei einer eingeschossigen (EG) Ladennutzung und Wohnnutzung in den Obergeschossen in einer Höhe von 4,40 m, - bei einer eingeschossigen (EG) Ladennutzung und Büronutzung in einer Höhe von 4,70 m, zu gliedern.

Die Gliederung der Fassade muß der Zonierung der unterschiedlichen Nutzung (Wohn-, Büro, Laden) entsprechen.

7.9 Die Öffnungen müssen bei variablem Format vertikale Elemente aufweisen, die eine Entsprechung zum ortstypischen Venkianerfenster herstellen. Zur Rhythmisierung sind zusätzliche vertikale Elemente zulässig. Eine Bänderung (Glasband-Massivband-Glasband) der Fassade ist nicht zulässig.

7.10 Als Gliederungselemente sind französische Fenster, Loggien und Erker zulässig. Balkon sind nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite der Gebäude zulässig.

7.11 Durchgehende Balkone können ausnahmsweise als horizontales Gliederungselement zur Unterstützung der Zonierung auch auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Gebäude zugelassen werden.

7.12 Material Für die Fassadenausbildung sind - Naturstein (matte Oberfläche), - Sichtbeton (keine Fertigteile, kein Waschbeton), - feinkörniger Putz, - Betonstein, - Keramik zu verwenden. Metallelemente und Glaselemente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Metallelemente nicht reflektierend und die Glaselemente in Weißglas (kein Reflektionsglas oder reflektierendes Absorptionsglas) ausgebildet werden.

7.13 Farbgebung Für die baulichen Anlagen im Plangebiet ist ausschließlich eine hell- bis mitteltonige Farbgebung in der Farbpalette der Grundtöne lichtgrau bis steingrau und ocker zulässig. Für die Farbgebung von Stahlelementen sind metallische Grautöne (graphit bis weiß) zulässig. Ausnahmsweise können geringe stahlfarbige Einzelakzente mit einem maximalen Anteil von 5 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

7.14 Tür- und Fensteröffnungen Tür- und Fensteröffnungen sind als rechteckige Elemente auszubilden. Davon abweichende Sonderformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil der Sonderformen (runde Fenster, Segmentbogenfenster, quadratische Fenster, zusammengesetzte Formen) an der Gesamtfensterfläche unter 10 % liegt. Schaufenster sind so zu bemessen, daß sie nicht konstruktiv Fassadenscheiteln bis zum Boden nicht unterbrechen. Die Fenster sind in Metall oder Holz auszuführen.

7.15 Beleuchtung Durch die Wahl der Lichttechnik und der Lichtfarbe ist zu gewährleisten, daß keine störende Überstrahlung des Lichtklimas der Straßenräume entsteht. Eine in diesem Sinne positive Wirkung ist für die Nachwirkung für die dem Wall und Postplatzbereich direkt zugeordneten Kerngebiete (MK 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10) durch Begrenzung der Lichtstärke nachzuweisen. Die hausinternen Leuchten sind in diesen Bereich abzuschirmen. Die Verwendung von Schwell- und Wechslicht ist ausgeschlossen.

7.16 Die Beleuchtung der Erdgeschoszone, insbesondere der Eingangsbereiche und der Arkaden, ist in die Struktur der Bebauung zu integrieren. Die Leuchtmittel dürfen vom Straßenraum aus gesehen nicht in Erscheinung treten. Die Beleuchtung ist nur mit Weidlicht zulässig und muß der Zonierung der Fassade folgen.

7.17 Die Beleuchtung der Arkaden ist im Kontext mit der Straßenbeleuchtung zu gestalten und in der Lichtfarbe an die Straßenbeleuchtung anzugleichen.

7.18 Fassadenbegrünung Eine Haus- und Fassadenbegrünung ist im Blockinneren zulässig, zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

7.19 Arkaden und Durchgänge Die Ausbildung von Stützen, Pfeilern, Wänden und Decken der Arkaden und Durchgänge muß in den Materialien der Fassade erfolgen. Der Archastand der Arkadenpfeiler muß maßstäblich der Gliederung der Fassade entsprechen und darf in Längsrichtung 3,60 m nicht unter- und 8,00 m nicht überschreiten.

7.20 Reklame und Werbung Werbeanlagen sind bis maximal Oberkante Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie müssen an architektonische Elemente integriert und aus separierten Einzelbuchstaben gestellt sein. Zusammenhängende Schriftzüge können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.21 Selbstleuchtende Elemente sind nicht zulässig. Die Ausleuchtung von Werbeanlagen muß über indirekte Bestrahlung mit Weidlicht erfolgen. Im Bereich der Wallstraße können Ausnahmen zugelassen werden, wenn für die angrenzende Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen entstehen. Selbstleuchtende Elemente in Form von Einzelbuchstaben und Schriftzügen dürfen dort eine maximale Schriftgröße von 6 % der Schrifthöhe aufweisen.

7.22 Ausleger als Werbe- und Reklameträger dürfen nicht größer als 10 % der zugeordneten Hauptwerbefläche, maximal aber 1,20 m groß und nicht mit selbstleuchtenden Schriftzügen versehen sein. Pro Hauptwerbefläche ist maximal ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen nicht an Gebäudeecken und in einem Abstand von weniger als 2 m zu diesen angebracht werden.

7.23 Einfriedungen Die Einfriedung von Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen durch Mauern, Zäune oder Hecken ist nicht zulässig.

7.24 Hinweise III. Stadtechnische Erschließung Die Grundstücke im Plangebiet sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Auf den Flächen, zu denen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen getroffen wurden und auf denen Tiefgaragen errichtet werden sollen, sind diese mit mindestens 1,2 m Mutterboden zu überdecken. Sonstige nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Mutterboden zu überdecken und zu begrünen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 1 Nr. 1, 4 SächsBO

1. Gestaltung baulicher Anlagen 1.1 Baukörper sind in allen Geschossen in der gleichen Bauweise auszubilden. Ausnahmen sind nur gemäß 1.3.1 zulässig.

1.2 In den MK-Gebieten MK 3, MK 4, MK 6, MK 7, MK 9 und MK 10 sind Staffelschosse nicht zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Staffelschosse nur im Rahmen der festgesetzten Traufhöhe zulässig.

2. Dächer und Dachaufbauten 2.1 Der obere Gebäudeabschluß ist in allen MK-Gebieten als flachgeneigtes Dach mit mindestens 6° Dachneigung auszubilden.

2.2 Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegsbauwerke u. a. sind nicht zulässig. Technische Anlagen dieser Art sind in den Dachräumen unterzubringen. Schornsteine sind nur auf der straßenabgewandten Dachfläche zulässig. Das Material muß dem Material der Dachendeckung entsprechen.

2.3 Antennen und sonstige Empfangseinheiten und Leitungen sind jeweils nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig, wobei diese Anlagen auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite liegen müssen.

2.4 Technische Anlagen wie Entlüftungsröhre sind so zu gestalten, daß sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

2.5 Für Dachendeckungen von Neubauten sind nur Zink- und Titanzinkdächer in unbeeinträchtiger Form mit Doppelstufen zulässig. Größere zusammenhängende Glasflächen sind als Dachdeckung ausnahmsweise zulässig, wenn sie flächig mit dem geringstmöglichen Dachaufstand in die Stiehlfläche eingebunden sind. Auf untergeordneten Dachflächen, die von umliegenden Dominanten aus nicht einsehbar sind, ist ausnahmsweise die Anordnung von Grunddächern zulässig.

2.6 Dachausstiegsflächen sind in die Dachflächen zu integrieren.

2.7 Der obere Fassadenabschluß ist grundsätzlich in Form eines Dachgesimses auszubilden. Ausnahmen sind im MK 9-Gebiet zulässig, sofern der 30%ige Wohnanteil vollständig im 5. und 6. OG nachgewiesen wird.

3. Fassadengliederung In den MK-Gebieten, in denen Festsetzungen zur geschosweisen Nutzung getroffen wurden, ist - bei zweigeschossiger (EG + 1. OG) Ladennutzung und Wohnnutzung in den Obergeschossen die Fassade in einer Höhe von 4,00 m und 7,50 m, - bei einer zweigeschossigen (EG + 1. OG) Ladennutzung und Büronutzung in den Obergeschossen die Fassade in einer Höhe von 4,40 m und 8,00 m, - bei einer zweigeschossigen (EG + 1. OG) Ladennutzung und Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen in einer Höhe von 8,00 m, - bei einer eingeschossigen (EG) Ladennutzung und Wohnnutzung in den Obergeschossen in einer Höhe von 4,40 m, - bei einer eingeschossigen (EG) Ladennutzung und Büronutzung in einer Höhe von 4,70 m, zu gliedern.

Die Gliederung der Fassade muß der Zonierung der unterschiedlichen Nutzung (Wohn-, Büro, Laden) entsprechen.

3.2 Die Öffnungen müssen bei variablem Format vertikale Elemente aufweisen, die eine Entsprechung zum ortstypischen Venkianerfenster herstellen. Zur Rhythmisierung sind zusätzliche vertikale Elemente zulässig. Eine Bänderung (Glasband-Massivband-Glasband) der Fassade ist nicht zulässig.

3.3 Als Gliederungselemente sind französische Fenster, Loggien und Erker zulässig. Balkon sind nur auf der den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Seite der Gebäude zulässig.

3.4 Durchgehende Balkone können ausnahmsweise als horizontales Gliederungselement zur Unterstützung der Zonierung auch auf den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Gebäude zugelassen werden.

4. Material Für die Fassadenausbildung sind - Naturstein (matte Oberfläche), - Sichtbeton (keine Fertigteile, kein Waschbeton), - feinkörniger Putz, - Betonstein, - Keramik zu verwenden. Metallelemente und Glaselemente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Metallelemente nicht reflektierend und die Glaselemente in Weißglas (kein Reflektionsglas oder reflektierendes Absorptionsglas) ausgebildet werden.

5. Farbgebung Für die baulichen Anlagen im Plangebiet ist ausschließlich eine hell- bis mitteltonige Farbgebung in der Farbpalette der Grundtöne lichtgrau bis steingrau und ocker zulässig. Für die Farbgebung von Stahlelementen sind metallische Grautöne (graphit bis weiß) zulässig. Ausnahmsweise können geringe stahlfarbige Einzelakzente mit einem maximalen Anteil von 5 % der Fassadenfläche zugelassen werden.

6. Tür- und Fensteröffnungen Tür- und Fensteröffnungen sind als rechteckige Elemente auszubilden. Davon abweichende Sonderformen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Anteil der Sonderformen (runde Fenster, Segmentbogenfenster, quadratische Fenster, zusammengesetzte Formen) an der Gesamtfensterfläche unter 10 % liegt. Schaufenster sind so zu bemessen, daß sie nicht konstruktiv Fassadenscheiteln bis zum Boden nicht unterbrechen. Die Fenster sind in Metall oder Holz auszuführen.

7. Beleuchtung Durch die Wahl der Lichttechnik und der Lichtfarbe ist zu gewährleisten, daß keine störende Überstrahlung des Lichtklimas der Straßenräume entsteht. Eine in diesem Sinne positive Wirkung ist für die Nachwirkung für die dem Wall und Postplatzbereich direkt zugeordneten Kerngebiete (MK 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10) durch Begrenzung der Lichtstärke nachzuweisen. Die hausinternen Leuchten sind in diesen Bereich abzuschirmen. Die Verwendung von Schwell- und Wechslicht ist ausgeschlossen.

7.2 Die Beleuchtung der Erdgeschoszone, insbesondere der Eingangsbereiche und der Arkaden, ist in die Struktur der Bebauung zu integrieren. Die Leuchtmittel dürfen vom Straßenraum aus gesehen nicht in Erscheinung treten. Die Beleuchtung ist nur mit Weidlicht zulässig und muß der Zonierung der Fassade folgen.

7.3 Die Beleuchtung der Arkaden ist im Kontext mit der Straßenbeleuchtung zu gestalten und in der Lichtfarbe an die Straßenbeleuchtung anzugleichen.

7.4 Fassadenbegrünung Eine Haus- und Fassadenbegrünung ist im Blockinneren zulässig, zum öffentlichen Straßenraum nicht zulässig.

7.5 Arkaden und Durchgänge Die Ausbildung von Stützen, Pfeilern, Wänden und Decken der Arkaden und Durchgänge muß in den Materialien der Fassade erfolgen. Der Archastand der Arkadenpfeiler muß maßstäblich der Gliederung der Fassade entsprechen und darf in Längsrichtung 3,60 m nicht unter- und 8,00 m nicht überschreiten.

7.6 Reklame und Werbung Werbeanlagen sind bis maximal Oberkante Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie müssen an architektonische Elemente integriert und aus separierten Einzelbuchstaben gestellt sein. Zusammenhängende Schriftzüge können ausnahmsweise zugelassen werden.

7.7 Selbstleuchtende Elemente sind nicht zulässig. Die Ausleuchtung von Werbeanlagen muß über indirekte Bestrahlung mit Weidlicht erfolgen. Im Bereich der Wallstraße können Ausnahmen zugelassen werden, wenn für die angrenzende Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen entstehen. Selbstleuchtende Elemente in Form von Einzelbuchstaben und Schriftzügen dürfen dort eine maximale Schriftgröße von 6 % der Schrifthöhe aufweisen.

7.8 Ausleger als Werbe- und Reklameträger dürfen nicht größer als 10 % der zugeordneten Hauptwerbefläche, maximal aber 1,20 m groß und nicht mit selbstleuchtenden Schriftzügen versehen sein. Pro Hauptwerbefläche ist maximal ein Ausleger zulässig. Ausleger dürfen nicht an Gebäudeecken und in einem Abstand von weniger als 2 m zu diesen angebracht werden.

7.9 Einfriedungen Die Einfriedung von Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen durch Mauern, Zäune oder Hecken ist nicht zulässig.

7.10 Hinweise III. Stadtechnische Erschließung Die Grundstücke im Plangebiet sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

2. Grundwassermeßstelle

An der nördlichen Wallstraße befindet sich eine Grundwassermeßstelle (Meßstellenkennzahl 46 48 38 38), die vor jeder Beeinträchtigung zu schützen ist.

3. Altlasten/Bodenschutz

Altlastenerkundungen sollen nach der Sächsischen Altlastenmethodik vorgenommen werden. Im Rahmen der Bodengrunduntersuchungen ist eine Untersuchung und Bewertung des zu erwartenden Bodenausbaus vorzunehmen und ein Konzept zur Behandlung und Wiederverwendung anfallender natürlicher Lockergesteine, der Wiederanfertigung des Bau- bzw. Trümmerschutzes und der Sanierung/Entsorgung schadstoffbelasteter Aushubmassen zu erstellen.

4. Archäologie

Das Plangebiet schließt mit der Bastion Merkur, der Bastion Saturn und der verbindenden Courtinermauer Teile der renaissancezeitlichen Befestigungsanlagen der Stadt Dresden ein. Dabei handelt es sich insgesamt um ein Bodendenkmal nach § 2 SächsDSchG. Es ist bei künftigen Neubauvorhaben in angemessener Weise zu berücksichtigen, so daß diese Befestigungsanlage entweder unzerstört im Boden erhalten bleibt oder in die Kellergeschosse der Neubauten integriert wird.

Bei Neubauvorhaben, die in den Untergeschossen in die Befestigungsanlagen eingreifen, müssen im Vorfeld durch das Landesamt für Archäologie archäologische Untersuchungen durchgeführt werden (§ 14 SächsDSchG).

Im Falle einer notwendigen archäologischen Ausgrabung werden auf der Grundlage einer Grabungsvereinbarung zwischen LfA und dem Verursacher durch das LfA die Befunde sachgerecht ausgegraben und dokumentiert.

Die Aufreihgabe nach § 70 SächsBO wird abschließend durch das DSA erteilt, wenn das LfA einer Freigabe der betroffenen Bodendenkmale nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG zugestimmt hat.

5. Höhenlage

Die Planung der Höhen von Straßen und Wegen richtet sich nach dem jeweiligen Stand der Freianlagenplanung. Diese kann im planenden bzw. bauberwerbenden Amt eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk / Planungsanzeige

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan mit Beschluß Nr. 3945-93-1999 am 10.06.1999 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Dresden, 1999

2. Vermerk über frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und die Bürgervernehmung wurden mit dem Hinweis, daß Erklärungen und Vorschläge schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.02.1994 im Dresdner Amtsblatt Nr. 894 bekanntgemacht. Die Bürgervernehmung hat am 18.03.1994 im Foyer des Landhauses (Museum für Stadtgeschichte, Wilsdruffer Straße 2, 01067 Dresden, stattgefunden.

3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung sowie vereinfachtes Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.03.1994 um Stellungnahme gebeten. Die Höhere Verwaltungsbehörde hat mit Beschluß vom 24.06.1999, Az.: 51-211/20/0200-11, die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht aber Maßgaben erteilt.

3.1 Vermerk über erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach § 12 Abs. 1 BauGB für 1 Monat in der Zeit vom 20.11.1998 bis einschließlich 20.12.1998 im Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 10, 01067 Dresden, öffentlich ausgestellt.

3.2 Vermerk über erneute Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach § 12 Abs. 1 BauGB für 1 Monat in der Zeit vom 20.11.1998 bis einschließlich 20.12.1998 im Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 10, 01067 Dresden, öffentlich ausgestellt.

4. Abwägungsvermerk und Beschluß über die Anwendung des § 23 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Stadtrat hat nach § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) zum Bebauungsplan am 10.06.1999 geprüft und mit Beschluß-Nr. 3945-93-1999 über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde am 20.06.1999 mitgeteilt.

4.1 Abwägungsvermerk

Der Stadtrat hat nach § 3 Abs. 2 Satz 4, 1. Halbsatz BauGB die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TOB) zum Bebauungsplan am 10.06.1999 geprüft und mit Beschluß-Nr. 3945-93-1999 über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde am 20.06.1999 mitgeteilt.

4.2 Vermerk über den Beschluß zur Anwendung des § 23 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Stadtrat hat am 10.06.1999 beschlossen, das Planverfahren nach den Maßgaben des Baugesetzbuches in der Fassung vom 18.06.1997 weiterzuführen.

9. Bestätigungsvermerk des Regierungspräsidiums

Bestätigt mit o. g. Bescheid des Regierungspräsidiums. Dresden, 1999

10. Bekanntmachungsvermerke

10.1 Der Beschluß der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr. 199 am 10.06.1999 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen i. S. d. § 216 Abs. 1 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Verjährungsfrist hingewiesen.

10.2 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.3 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.4 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.5 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.6 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.7 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.8 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.9 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.10 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.11 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.

10.12 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.