

Anlage 4 zur Vorlage

Plan-Begründung

Fassung vom: 30.04.2009

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. v. 08.11.1996

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 578
DRESDEN-LEUBEN
Wohnanlage / Berthold-Haupt-Straße
Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Architekturbüro Dr.-Ing. U. Kremtz
Räcknitzhöhe 35
01217 Dresden

Architekturbüro Prof. Dr.-Ing. G. Raap
An den Gärten 7
01705 Pesterwitz

Büro für Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Kerstin Große
Scariastraße 6
01277 Dresden

Vorhabenträger
Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH
Bautzner Str. 45/47
01099 Dresden

Redaktion
Stadtplanungsamt Dresden

INHALT

- 1. VERFAHRENSABLAUF UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**
- 2. ÖRTLICHE SITUATION**
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Lage des Plangebiets
 - 2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen
- 3. PLANUNGSZIELE**
- 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**
- 5. STÄDTEBAULICHES UND BAULICHES KONZEPT**
 - 5.1 Einbindung des Planungsbereiches in den städtebaulichen Raum und den Naturraum
 - 5.2 Städtebauliches Konzept
 - 5.3 Grünordnerischen Konzept
- 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise und Stellung der Gebäude
 - 6.4 Nebenanlagen
 - 6.5 Verkehrs- und Stellplatzflächen / Anbindung an den ÖPNV
- 7. BEGRÜNDUNG DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN**
- 8. SONSTIGE REGELUNGEN ZUR ABFALL- UND BODENWIRTSCHAFT UND ZU GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**
- 9. KENNDATEN DER PLANUNG**
- 10. QUELLEN**
- 11. GUTACHTEN**

Anlage 3**Begründung**

Fassung vom 08.11.1996

1. VERFAHRENSABLAUF UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Einleitung des Planverfahrens wurde durch den Vorhabenträger Rheinbau Entwicklungsgesellschaft mbH am 20.03.1995 beantragt. Vor dem Hintergrund, daß die Voraussetzungen für die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 7 BauGB- MaßnahmenG gegeben sind, da das Vorhaben

- nicht nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB und
- nicht ohne Aufstellung eines Bebauungsplans

zugelassen werden konnte und das Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll, hat der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bau in seiner Sitzung am 25. Oktober 1995 beschlossen, ein Satzungsverfahren über den o. g. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 578 nach § 7 BauGB-MaßnahmenG einzuleiten.

Der Einleitungsbeschuß wurde nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 24.11.95 im Dresdner Amtsblatt Nr. 47/1995 bekanntgemacht. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde nach § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.11.1995 über die Einleitung des Satzungsbeschlusses informiert und um Stellungnahme gebeten.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans lag in der Zeit vom 09.04. bis einschließlich 09.05.1996 in der Stadtverwaltung Dresden (Foyer des Technischen Rathauses, Hamburger Straße 19) öffentlich aus. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Ämter wurden mit Schreiben vom 01.04.1996 um ihre Stellungnahme gebeten.

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Planänderung in Form der Änderung der Zweckbestimmung der ursprünglich vorgesehen Versickerungsfläche in private Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührte. Die berührten Träger öffentlicher Belange und der betroffene Grundstückseigentümer haben der Planänderung zugestimmt.

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt nicht mit der Darstellung für das Plangebiet im übergeleiteten Flächennutzungsplan überein. Daher ist es erforderlich, den übergeleiteten Flächennutzungsplan spätestens zum Satzungsbeschluß von der Fortgeltung in den Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans auszunehmen.

Die Darstellung als Wohnbaufläche wird im Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB.

2. ÖRTLICHE SITUATION**2.1 Geltungsbereich**

Das Vorhaben soll auf den Flurstücken 191/2; 194/1 und Teil von 195/1 der Gemarkung Leuben realisiert werden. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Berthold-Haupt-Straße, die Flurstücke 186/1; 191/1; 194/2; 195/1 und Teile v. 194/1; 191/2; 415/2 (siehe Abb.: Geltungsbereich des V/E-Planes).

2.2. Lage des Plangebiets

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 578 Dresden - Leuben „Wohnanlage Berthold-Haupt-Straße“ liegt im Übergangsbereich zwischen der Bebauung Leuben und dem Landschaftsschutzgebiet „Alter Elbarm“. Die Größe des Plangebietes beträgt 15 370 m².

Anlage 3**Begründung**

Fassung vom 08.11.1996

Das Gelände ordnet sich höhenmäßig von 117m über NN (Südrand) bis 114m über NN (Nordrand) ein. Das Gelände fällt von Süd nach Nord ca. 50 m nördlich der Berthold-Haupt-Straße etwa 3 m ab und verläuft dann nahezu eben bis zur nördlichen Begrenzung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der anthropogen beeinflussten jungpleistozänen Elbterrasse. Unter der Mutterbodenschicht liegen Tallehm und Talsande, darunter finden sich Flußkiese und Flußsande. Die natürlich gelagerten Schichten liegen flach und ungestört übereinander. Entsprechend Altunterlagen und Untersuchungen besitzen die Flußsande/-kiese eine Mächtigkeit von 15 - 20 m und werden von Plänermergel der Kreidezeit unterlagert.

Grundwasser wird bei 2,2 - 3,4 m unter Gelände angetroffen, d. h. etwa bei 111,5 bis 112,5 m über NN. Bei Elbhochwasser kann der Grundwasserstand auf 112,5 bis 113 m steigen.

2.3 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Die Grundstücksflächen sind derzeit wie folgt genutzt:

Flurstück Nr. 191/2:

Dieses Grundstück wurde bis 1990 für den Erwerbsgartenbau genutzt. Gewächshausanlagen und Nebengebäude (Heizhaus, Geräteschuppen, Silo, Betriebsstraßen) befanden sich in einem verfallenen Zustand auf dem Grundstück. Im nördlichen Teil war eine gärtnerisch genutzte Freifläche.

Flurstück 194/1 und T. v. 195/1:

Über diese Grundstücksteile führt die Zufahrt zum Flurstück 195/1. Der restliche Grundstücksteil des Flurstückes 194/1 ist durch Gehölzbestand gekennzeichnet.

3. PLANUNGSZIELE

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde aus dem Rahmenplan Nr. 714, Dresden-Leuben, Ortsteil Leuben, Berthold-Haupt-Straße, Nordseite, entwickelt, um ungeachtet der Vorwegnahme des vorliegenden Planverfahrens eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können. Die Ergebnisse des Rahmenplanes und das Ziel, auf dieser Grundlage für das Flurstück 191/2 einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten (Punkt 3 der Vorlage), wurden durch den Stadtrat am 15./16.06.95 beschlossen (Beschluß-Nr. 768-21-95). Davon ausgehend werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

- Einordnung von 6 Reihenhausergruppen parallel zu den nord-süd-orientierten Grundstücksgrenzen unter Beachtung der Blickbeziehung auf die Elbhänge und den Altelbarm.
- Abschluß nördlich und südlich der Reihenhausergruppe durch je eine mehrgeschossige Stadtvilla.
- Ausweisung einer unbebauten Übergangszone zum Landschaftsschutzgebiet von ca. 50 m.

Die Bebauung ist mit frei finanziertem Wohnungsbau in Form von sechs Reihenhausergruppen und zwei Würfelhäusern mit Geschosswohnungsbau konzipiert. Die Erschließung des Baugebietes soll über eine Stichstraße von der Berthold-Haupt-Straße aus und über eine öffentliche verkehrsberuhigte Wohnstraße erfolgen.

Anlage 3**Begründung**

Fassung vom 08.11.1996

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die geplante Nutzung innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans stimmt nicht mit der Darstellung für das Plangebiet im übergeleiteten Flächennutzungsplan überein. Daher ist es erforderlich, den übergeleiteten Flächennutzungsplan spätestens zum Satzungsbeschluß von der Fortgeltung in den Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans auszunehmen. Die Darstellung als Wohnbaufläche wird im Verfahren zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erfolgen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB.

Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Dresden ist das Bearbeitungsgebiet etwa zur Hälfte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die nördliche Hälfte des Bearbeitungsgebietes ist als Abstandszone zum Landschaftsschutzraum von Bebauung freizuhalten. Hiermit entspricht der Vorhaben- und Erschließungsplan auch der Verordnung der Landeshauptstadt Dresden zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ vom 29. August 1996.

Die im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ausgewiesene Bebauungsgrenze ist schematisch zu verstehen. Ihre genaue Ausformung war Gegenstand des o. a. Gutachterverfahrens. Die dort erarbeitete Bebauungsgrenze für das Gesamtgebiet ist Grundlage für die Bebauungsgrenze im Vorhaben- und Erschließungsplan des Flurstücks 191/2.

5. STÄDTEBAULICHES UND BAULICHES KONZEPT**5.1 Einbindung des Planungsbereiches in den städtebaulichen Raum und den Naturraum**

Die Spezifik des vorgesehenen Standortes ist durch die außerordentlich reizvollen Blickbezüge zur Landschaft des Elbraumes geprägt. Da die Berthold-Haupt-Straße im wesentlichen nur auf ihrer Südseite bebaut ist, kann der Blick fast ungehindert die im Norden liegenden Elbhänge erfassen. Die vorhandene Bebauung der Berthold-Haupt-Straße wird durch Einzelhausbebauung wie auch durch zeilenförmigen Geschoßwohnbau charakterisiert. Die Nähe zum Ortsteilzentrum Dresden - Leuben, aber auch der Ausbau der Berthold-Haupt-Straße zur verkehrlich und stadtech-nisch voll erschlossenen städtischen Hauptstraße ergeben sehr gute städtebauliche Voraussetzungen zum Bau eines Wohngebietes. Diese günstigen Vorbedingungen werden durch die landschaftliche Situation noch unterstützt. Der Standort ist durch die vorhandene Straßenbahnlinie außerordentlich gut mit dem Nahverkehrsnetz der Stadt Dresden verbunden. Erholungsbereiche befinden sich in unmittelbarer Nähe (Kleingartenareal, Kleinzschachwitzer und Pillnitzer Elbbereich).

Ein Teil des Südrandes des Landschaftsschutzgebietes wird durch die geplante Wohnbaustruktur gebildet. Die Abstandszone ist für vielfältige Nutzung als Erholungsbereich geeignet. Ihre inhaltliche Verbindung über das Gebiet hinaus zu den Leubener Kiesgruben bis hin zur Elbe oder dem großen Garten ist angestrebt. Das neue Wohngebiet nimmt die Vorzüge einer Lage am Landschaftsraum wahr. Es bildet einen offenen städtebaulichen Rand zum Landschaftsraum.

Innerhalb des Gesamtgebietes Berthold-Haupt-Straße ist mit dem Flurstück 191/2 nur ein ca. 45 m breiter und ca. 300 m langer Streifen Grundlage des Vorhabens- und Erschließungsplanes.

5.2 Städtebauliches Konzept

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 76 Wohnungen, davon 12 Einlieger-WE im Rahmen des frei finanzierten Wohnungsbaus einschließlich ihrer Parkflächen vorgesehen.

Fassung vom 08.11.1996

Entsprechend der Rahmenplanung sollen parallel zu den Nord-Süd orientierten Grundstücken sechs Reihenhausgruppen zu je sechs Häusern eingeordnet werden. Den nördlichen und südlichen Abschluß dieser Gruppe bildet mehrgeschossiger Wohnungsbau in Form von je einer Stadtvilla. Das an der Berthold-Haupt-Straße vorhandene Wohngebäude bleibt erhalten. Die Reihenhausgruppen verengen und erweitern durch ihre wechselnde Einordnung im Gelände den städtebaulichen Erlebnisraum.

Die Verkehrserschließung ist von der Berthold-Haupt-Straße aus durch eine Stichstraße vorgesehen. Sie verläuft zu Beginn östlich neben den südlichen Häusern, um dann die Reihenhäuser mittig zu erschließen.

Der ruhende Verkehr für die Bewohner wird sowohl an den Kopfenden der Reihenhausgruppen wie auch vor den Stadtvillen nachgewiesen.

Ein Kellergeschoß der mehrgeschossigen Wohnbauten ist als Tiefgarage für jeweils zehn bis zwölf Stellplätze ausgebildet. Für die geplanten 76 Wohnungen einschließlich der zwölf Einliegerwohnungen stehen 93 Stellplätze zur Verfügung, das entspricht einem Ausstattungsgrad von 1,06 Stellplätzen je Wohnung.

5.3 Grünordnerisches Konzept

Durch die Bedeutung des zukünftigen Bebauungsplangebietes Nr. 28, Dresden-Leuben Nr. 2, Berthold-Haupt-Straße, von der das Plangebiet eine Teilfläche darstellt, als Verbindungselement zwischen bestehendem Stadtraum und dem Landschaftschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ ist die sorgfältige Einordnung der Gebäude in die Landschaft besonders wichtig. Bei der Planung der Gebäude und Verkehrsflächen sollen daher ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt werden.

Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere können sich im Bereich der privaten Grünfläche, soweit diese in Teilen nicht der Zweckbestimmung entsprechend genutzt wird, extensiv genutzte Bereiche entwickeln. Insofern dient diese Fläche auch der Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Verkehrsgrün, werden entsprechend den Regelungen im Grünordnungsplan (Anlage zum Durchführungsvertrag) gestaltet. Stellflächen, aber auch Fassaden sind zur Vergrößerung der biologisch aktiven Flächen zu begrünen. Gehölzstrukturen sollten gliedernd und raumbildend sein.

Im übrigen wird auf die Regelungen des Art. 4 Nr. 12 Sächsisches Aufbaubeschleunigungsgesetz verwiesen, wonach der § 8a Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Reinen Wohngebieten keine Anwendung findet. Unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander wird die Ausweisung der privaten Grünfläche und der verbleibenden, entsprechend den Regelungen des Grünordnungsplans zu bepflanzenden nicht überbauten Grundstücksflächen als für den Eingriffsausgleich hinreichend bewertet. Überdies ergibt eine überschlägige Flächenbilanzierung, daß nach Herstellung des Vorhabens die versiegelte Fläche geringer ist als der ursprüngliche Zustand des Plangebiets.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet soll durch eine reine Wohnbebauung als Beginn der Verwirklichung des Rahmenplanes das bestehende Stadtgebiet abrunden und ergänzen. Es ist der Beginn einer baulichen Randbildung zum Landschaftsschutzgebiet im Bereich Berthold-Haupt-Straße. Der städtebauliche Entwurf gewährt einer Vielzahl von Wohnungen günstige Blickbeziehungen in den Landschaftsraum.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden als Reines Wohngebiet nach § 3 der BauNVO festgesetzt.

Die besondere Lage des Baugebietes, die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Dresdner Elbwiesen und -altarme“ machen diese Festsetzung erforderlich. Für das reine Wohngebiet werden nur Wohngebäude zugelassen, um den angestrebten hohen Wohnstandard und die Wohnruhe zu sichern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Geschosse sowie über Höhenangaben der baulichen Anlagen geregelt. Um die für die Bebauung notwendige Mindestbegrünung zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl im Plangebiet nach unterschiedlichen Zielstellungen festgelegt.

Im südlichen Teilbereich 1 wird eine GRZ von 0,27 festgesetzt; für die Bereiche 2, 3 und 4 wird eine GRZ von 0,36 bzw. 0,26 festgesetzt. Für die Mittelsegmente der Reihenhäuser wird textlich eine GRZ von 0,49 festgesetzt. Die hieraus resultierende Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO begründet sich wie folgt: Abgeleitet aus der Zielstellung zum kosten- und flächensparenden Bauen muß davon ausgegangen werden, daß die zugrundezulegenden Grundstücksgrößen vergleichsweise klein geschnitten sind. Eine Realisierung der geplanten Bauform wäre bei Einhaltung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Um die städtebauliche Konzeption insofern schlüssig entwickeln zu können, ist deren Überschreitung bezogen auf die genannten Teilflächen unabdingbar. Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Norden des Plangebiets ausgeglichen. Überdies kann aufgrund des Baukonzepts nicht von Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse, die Umwelt und den Verkehr ausgegangen werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen. Die Überschreitung für die genannten Teilflächen führt im übrigen nicht dazu, daß bezogen auf das gesamte Baufeld eine Überschreitung der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ eintritt.

Die Geschoßflächenzahl in den Bereichen 1 und 4 ist bei einer Bebauung von 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß mit 0,7 (Bereich 1) bzw. 0,58 (Bereich 2) festgelegt. Für die Bereiche 2 und 3 wird bei zweigeschossiger Bebauung eine GFZ von 0,69 festgesetzt. Damit ist die gewünschte aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich zwischen der städtischen Bebauung an der Berthold-Haupt-Straße und dem Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.

Mit der Festlegung der maximalen Traufhöhe von 6,30 über Oberkante der geplanten Straße vor dem Gebäude und einer EG-Fußbodenhöhe von 0,30 m über der Oberkante Straße ist die naturnahe Einordnung der Einfamilienreihenhäuser gewährleistet (Bereiche 2 + 3). Für die Mehrfamilienhäuser (Stadtviellen) sind 9,20 m Traufhöhe sowie Sockelhöhen von 0,30 m (4) bis 0,80 m (1)

Anlage 3**Begründung**

Fassung vom 08.11.1996

festgelegt, wobei sich der erhöhte Sockel des Hauses 1 aus der Unterkellerung mit einer Tiefgarage erklärt.

6.3 Bauweise und Stellung der Gebäude

Im Anschluß an die differenzierte Bebauung der Südseite der Berthold-Haupt-Straße wurde durch den Rahmenplan eine Mischung aus mehrgeschossigem Wohnungsbau und Reihenhausbebauung festgelegt. Dabei sollte eine Staffelung der Gebäudehöhen von der Berthold-Haupt-Straße in Richtung Landschaftsschutzgebiet erfolgen. Der als V/E-Plan bearbeitete Ausschnitt des Rahmenplans zeigt als Teilgebiet die senkrecht zum Landschaftsschutzgebiet eingeordnete zeilenförmige Reihenhausstruktur, die die Blickbeziehung zum Landschaftsraum ermöglicht. Anfang und Endpunkt werden durch die Stadtvillen markiert.

6.4 Nebenanlagen

Abgeleitet aus der Grundwassersituation ist für die Bereiche 2, 3 und 4 keine Unterkellerung der Wohngebäude vorgesehen. Deshalb ist für die Stadtvilla im Bereich 4 die Unterbringung der Abstellflächen in Nebenanlagen in Anlehnung an den Stellflächenbereich vorgesehen. Weitere Nebenanlagen als die im Plan ausgewiesenen sind nicht zulässig, um die überbauten Grundstücksflächen auf das erforderliche Minimum zu beschränken und den relativ kleinen Grundstückszweck im Bereich der Reihenhausbebauung einen Mindestanteil von Gartenflächen zu sichern.

6.5 Verkehrs- und Stellplatzflächen / Anbindung an den ÖPNV

Das Baugebiet wird über die Berthold-Haupt-Straße erschlossen. Die im Rahmenplan vorgesehene Anbindung des Gesamtgebietes erfolgt über die Verlängerung der Kastanienstraße und die Verlängerung der Franz-Latzel-Str. sowie eine innere Querverbindung. Die im Rahmenplan gedachte Nebenerschließung dient als Zufahrt zum V/E-Plan-Gebiet. Sie mündet in einem Teilstück der angedachten inneren Querverbindung zwischen Bereich 1 und 2/3. Die innere Erschließung der Bereiche 2 bis 4 erfolgt entsprechend der Festsetzung im Rechtsplan über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) als verkehrsberuhigter Bereich.

Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl in der unterirdischen Parkanlage unter der Stadtvilla 1 als auch in den Rand- und Zwischenbereichen der übrigen Bebauungsgebiete gesichert. Entlang der Zufahrtsstraße sind zusätzliche Stellplätze in Längsaufstellung eingeordnet.

Der Anschluß an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Straßenbahn in der Berthold-Haupt-Straße und Buslinien in der Pirnaer Landstraße.

7. BEGRÜNDUNG DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Im Stadtteil Leuben ist eine Vielgestalt an Bebauungsstrukturen vorhanden. Der Wechsel reicht von Stadtvillen des späten 19. Jahrhunderts bis zu Zeilenformen im Geschößwohnungsbau der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ebenso vielfältig wie die Bebauungsstrukturen ist auch das Spektrum der Dachformen. Das Baugebiet soll deshalb durch Festsetzungen eine eigene Baugehalt erhalten. Deshalb erfolgen konkrete Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung, zu Wintergärten, Balkonen und Anbauten wie auch zu Einfriedungen und Sichtblenden.

Deutlich wird mit diesen Festsetzungen der Charakter der verschiedenen Häuser bzw. Hausgruppen bestimmt. Während die 3-geschossigen Stadtvillen mit einem Staffelgeschoß und einem

Anlage 3**Begründung**

Fassung vom 08.11.1996

daraufgesetzten Flachdach die würfelartige Struktur betonen, sind die 2-geschossigen Reihenhäuser durch 30°-geneigte Satteldächer gekennzeichnet.

Um den ungestört harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu gewährleisten, wird die farbig einheitliche Dachdeckung gefordert. Für Sachsen untypische große Dachüberstände bei Satteldächern sind nicht gestattet, außer sie sind durch Balkone konstruktiv bedingt.

Dem Anliegen, ökologisch unbedenklich zu bauen, entsprechen die Festsetzungen, die Verwendung ökologischer bedenklicher Materialien auszuschließen. Natürliche Putze, Holzfenster und harmonisch abgestimmte Farben sollen die Gebäude kennzeichnen.

Loggien und Balkone werden in ihrer Größe maßlich begrenzt, untergeordnete Anbauten wie Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen sind ausnahmsweise zulässig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen harmonisch in den wohnungsnahen Bereich übergehen, deshalb sind Einfriedungen zu vermeiden. Die Gartenbereiche sollen den Charakter des Landschaftsraumes einfangen und mit freiwachsenden Hecken und Sträuchern einen naturnahen Übergang bilden.

8. SONSTIGE REGELUNGEN ZUR ABFALL- UND BODENWIRTSCHAFT UND ZU GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Belastete Böden sind im Plangebiet nicht festgestellt worden. Sollten bei Beginn der Baumaßnahme kontaminierte Bodenbereiche erkannt werden, so ist gemäß § 8 EGAB zu verfahren. Eine entsprechende Regelung wurde zur Wahrung der Belange des Boden- und Umweltschutzes in den Rechtsplan aufgenommen.

Außerdem wird geregelt, daß Geländeveränderungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind, um Eingriffe in die Bodenstruktur gering zu halten. Zur Geländeanpassung der Neubebauung wird zusätzlich geregelt, daß bei erforderlichen Geländeregulierungen die Übergänge zum natürlichen Gelände auszumitteln und anzupassen sind.

9. KENNDATEN DER PLANUNG

Kostenschätzung

Erschließung

- Verkehr	Querschnitt 1	207.000 DM
	Trennung der Verkehrsarten	
	Mischflächen	364.000 DM
	Parkflächen	226.000 DM
- Abwasser/Abwasser		1.035.000 DM
- Energie/Gas/Telekom		entfällt vorerst
<hr/> Vorläufige Summe Erschließung		1.832.000 DM

Anlage 3**Begründung**

Fassung vom 08.11.1996

Wohnungsbau

- 36 Reihenhäuser zu 190.000 DM	6.840.000 DM
- 1700 m ² Wohnfläche zu 2300 DM/m ²	3.910.000 DM

Summe Wohnungsbau	10.750.000 DM
-------------------	---------------

Gesamtbaukosten (ohne Bauland, Projektentwicklung, Planungs- und Finanzierungskosten)	12.582.000 DM
--	---------------

10. QUELLEN

- Landeshauptstadt Dresden, Dezernat Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt - Flächennutzungsplan, Vorentwurf, Dresden 1993
- Architektengemeinschaft Raap, Trauzettel, Weber und Partner - Gutacherverfahren zur Ausarbeitung eines Entwicklungsprogramms und städtebaulichen Leitbildes für das Gebiet Berthold-Haupt-Straße in Dresden-Leuben, Dresden/Hamburg, Dezember 1994

11. GUTACHTEN

- Baugrunduntersuchung, Gründungsbeurteilung, Berthold-Haupt-Str. 25, Flur 191/1+2