

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6039

Drive In - Baumarkt Hornbach

Dresden-Prohlis

Anlage 2

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6039

Dresden-Prohlis Drive-in Baumarkt Hornbach

Vom 202 .

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 711) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 25. Juni 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 494), zuletzt geändert am 2. Juli 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 542, 548), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am 201, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6039, Dresden-Prohlis für das Gebiet Drive-in Baumarkt Hornbach, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung mit Zeichenklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (... Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

* Sonstiges Sondergebiet * (§ 11 Abs.3 Ziff.2 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung : Drive-in-Baustoffhandel

1.1 Zulässig sind die nachfolgend genannten Sortimente:

- Baustoffe und Baumaterialien gepackt oder als Schüttgut für den privaten und professionellen Einsatz,
- Baugeräte und Baumaschinen bis 1,5 t Gesamtgewicht sowie bau- und gartenbauspezifische Transportmittel,
- Sande, Kies, Splitt, Steine aller Art und Erden gepackt oder als Schüttgut
- Sperrgüter und Hilfsmittel des Bau- und Gartenbaubereichs (Leitern, Planen, Trennelemente, Zäune u.ä.)

1.2 Zulässig sind weiterhin mit dem Drive-in-Baustoffhandel korrespondierende Nutzungen wie Mietcontainer-, Baumaschinen- und Werkzeug-Verleih mit maximal 400 m² Grundfläche.

1.3 Innenstadtrelevante Sortimente sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig ist eine Geschößfläche (GF) von insgesamt maximal 3.200 m².

2.2 Bestimmung des Bezugspunktes der Festsetzung der zulässigen höchsten Gebäudehöhe

Als Bezugspunkt der Festsetzung der zulässigen höchsten Gebäudehöhe (GHH) baulicher Anlagen gilt die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden – OKFF). Diese wird mit 135,50 m NHN festgesetzt.

2.3 Von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe kann um +/- 0,50m abgewichen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Abweichende Bauweise (a): Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind folgende Nebenanlagen:

- die durch eine hellblaue Baugrenze für Nebenanlagen (NA1) markierte Fläche zur Aufstellung von Mietcontainern,
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
- Einkaufswagenboxen und
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

4.2 PKW-Stellplätze sind nur auf den hierfür gekennzeichneten Flächen „ST“ zulässig. Innerhalb der Stellplatzflächen sind 3 Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten.

4.3 Auf der Stellplatzfläche für PKW ist auf 1.800 m² die Errichtung von temporären Bauten für die Dauer von insgesamt 3 Monaten im Jahr zulässig.

4.4 Innerhalb der mit „STF“ gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für 10 Fahrräder und 3 Lastenfahräder zu errichten.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M 1 - Freihaltezone Straßenbahn in Öffentlicher Verkehrsfläche - Interimpflanzgebot
Die Grünfläche ist in einer Breite von 15 m als überwiegend geschlossene Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Der Korridor ist mit einem mindestens 1,20 m hohen Zaun einzufrieden. Dieser Zaun ist derart auszubilden, dass wandernde Lurche nicht auf die Stellplatzflächen gelangen können.

Die Einfriedung ist in Pflanzungen einzubinden.

M 2 - Flächennaturrenkelmal "Tornaer Lehmgruben"

Das Grundstück ist zum Flächennaturrenkelmal mit einem mindestens 1,20 m hohen Zaun einzufrieden. Dieser Zaun ist derart auszubilden, dass wandernde Lurche nicht auf die angrenzenden Verkehrsflächen gelangen können.

M 3 - Stellplätze

Die Stellplätze sind in teilversiegelter Bauweise mit Ökopflaster zu errichten. Der Versickerungsbeiwert hat 0,6 oder weniger zu betragen.

Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers

Maximal 10 % der bebauten bzw. sonstigen befestigten Flächen sind an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches zurückzuhalten, der Speicherulde an der Nordgrenze zuzufahren und kann in das nördliche Standgewässer der Tornaer Lehmgrube vorgereinigt eingeleitet werden.

W 1 - Speicherulde mit Anschluss an die „Tornaer Lehmgruben“

Zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers ist die begrünte Speicherulde östlich der Stellflächen anzulegen.

W 2 - Entwässerung der Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den bestehenden Zulauf der Speicherulde an der Nordgrenze des Geltungsbereiches abzuführen.

5.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P 1 - Eingrünung des Geltungsbereichs entlang der Nordgrenze

Die Fläche zwischen Drive-In-Gebäude und dem Korridor mit Biotopverbundfunktion ist mit bodendeckenden Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

P 2 - Baumreihen und Freiflächen zwischen Stellplätzen

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Standorten sind Laubbäume anzupflanzen, lagemaßige Abweichungen bis zu 5 m sind bei Einhaltung einer im Übrigen regelmäßigen Anordnung zulässig, Artenvorschläge gemäß Hinweis zu Pflanzenliste 1.
Für alle Pflanzungen sind unversiegelte Baumscheiben in der Größe eines Stellplatzes (ca. 4,5 x 2,5 m) mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von mindestens 1,2 m Tiefe anzulegen. Die Pflanzflächen zwischen den Stellplatzreihen sowie die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

P 3 - Eingrünung des Grundstückes zur Dohnaer Straße

Die Pflanzflächen sind mit Laubbäumen in gruppenartiger Anordnung zu bepflanzen. Je 200 m² sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen, Artenvorschläge gemäß Pflanzenliste 1.
Die Pflanzflächen sowie die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

P 4 - Anpflanzung auf der Freihaltezone Straßenbahn in Öffentlicher Verkehrsfläche – Interimpflanzgebot

Die Pflanzflächen sind mit Sträuchern in gruppenartiger Anordnung zu bepflanzen und bis auf weiteres zu erhalten. Je 200 m² sind mindestens 3 Sträucher zu pflanzen, Artenvorschläge gemäß Hinweis zu Pflanzenliste 2.
Die Pflanzflächen sowie die Baumscheiben der Strauchpflanzungen sind mit bodendeckenden Gehölzen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

P 5 - Extensive Dachbegrünung

Die Flachdachflächen sind auf einer zusammenhängenden Teilfläche von mindestens 2.200 m² extensiv mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern zu begrünen, Artenvorschläge gemäß Hinweis zu Pflanzenliste 4. Die Stärke der Substratschicht hat mindestens 15 cm zu betragen.

zu den Festsetzungen P 1 - P 5

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind bis zur nächstfolgenden Vegetationsperiode mindestens in der vorgeschriebenen Pflanzqualität zu ersetzen.

6. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Straßen- und Parkplatzbäume stadtklimafeste Gehölze, starkwüchsig, regenerationsstark, beschattend

Mindestpflanzqualität: Solitärbäume 3 x v. mit Ballen, STU 16-18 cm
Bäume 1. Ordnung (Höhe 12- 15/20 m)

Feld-Ahorn 'Elsrijk' Purpur-Esche Manna-Esche Amberbaum Hopfenbuche Zelkove	Acer campestre 'Elsrijk' Fraxinus angustifolia 'Raywood' Fraxinus ornus Liquidambar styraciflua Ostrya carpinifolia Zelkova serrata	nur Randbepflanzung am FND
--	--	----------------------------

Pflanzenliste 2 Baum- und Strauchpflanzungen Park- und Gartengeholze, traditionelle Arten

Mindestpflanzqualität: Solitärbäume: 3 x v. mit Ballen, H 175 - 200 cm
Solitärstrauch: 2 x v. mit Ballen, H 125 - 150 cm

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn 'Einjk' Hainbuche Pflaumen-Dorn Eberesche Ginkgo	Acer campestre 'Einjk' Carpinus betulus Crataegus prunifolia Sorbus aucuparia Ginkgo biloba	
---	---	--

Großsträucher (Höhe 3 - 5/7 m)

Kupfer-Felsenbirne Kornelkirsche Hasel Chinesischer Flieder Eibe	Amelanchier lamarckii Cornus mas Corylus avellana Syringa chinensis Taxus baccata	geeignet für Speichermulden geeignet für Speichermulden (langfristig baumartig)
--	---	---

normale Sträucher (Höhe 1,5 - 3 m)

Kolkwitzie Liguster Tatarische Heckenkirsche Pfeifenstrauch Blut-Johannesbeere Vielfarbige Rose	Kolkwitzia amabilis Ligustrum vulgare Lonicera tatarica Philadelphus coronarius Ribes sanguineum Rosa multiflora	geeignet für Speichermulden geeignet für Speichermulden
--	---	--

Pflanzenliste 3 Bodendeckende Sträucher und Rosen

Blütensträucher

Fingerstrauch in Sorten Lorbeerkirsche Spierstrauch 'Anthony Waterer'	Potentilla fruticosa in Sorten Prunus lauraceranus 'Otto Luysken' Spirea x bumalda 'Anthony Waterer'	für Dichtpflanzungen/Hecken
---	--	-----------------------------

Decksträucher

Kriechspindelstrauch Efeu Mahonie	Evonymus fortunei 'Radicans' Hedera helix Mahonia aquifolium	auch kletternd, geeignet für Speichermulden geeignet für Speichermulden geeignet für Speichermulden
Alpen-Johannisbeere Niedrige Purpurbeere	Ribes alpinum 'Schmidt' Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'	geeignet für Speichermulden geeignet für Speichermulden
Kleinblättriges Immergrün	Vincia minor	geeignet für Speichermulden

Rosen

Rose 'Max Graf' Rose 'Rote Max Graf' Rose 'Weiße Max Graf'		
--	--	--

Pflanzenliste 4 Dachbegrünung

Acker-Ringelblume Heidenelke Kartäusemelke	Calendula arvensis Dianthus deltoides Dianthus carthusianorum	
--	---	--

Österreichischer Lein Nickendes Leimkraut Gewöhnlicher Thymian Gewöhnliches Zittergras Blauschwingel Steppen-Lieschgras	Linum austriacum Silene nutans Thymus pulegioides Briza media Festuca cinerea Phleum phleoides
--	---

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

In der festgesetzten Retentionsfläche wird die Anlage von Mulden und Rigolen mit nachgeschalteter Drosselung zur verzögerten und gedrosselten Regenwasserableitung festgesetzt.

8. Flächen mit Altlasten

In der mit „A01“ gekennzeichneten Fläche sind alle Erdarbeiten ingenieurtechnisch zu begleiten und ein min. 0,1 m mächtiger Oberbodenhorizont herzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB, § 89 Abs.1 und 4 SächsBO)

1 Farbgebung

Leuchtfarben und fluoerezierende Oberflächen sind unzulässig.

2 Werbeanlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO)

Werbeanlagen mit blendendem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

Am Gebäude sind ein Schriftzug und ein Logo bis zu einer Höhe von 3,90 m und einer Länge von 12,00 m zulässig. Der Schriftzug mit Logo darf die Attika um maximal 0,9 m überschreiten.

3 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 4 SächsBO)

3.1 Zur Einfriedigung des Grundstücks sind entlang der Grenzenur Zäune und Tore bis 1,8 m Höhe zulässig.

3.2 Zulässig ist die Errichtung eines transparenten Metallzaunes von bis zu 4,0 m Höhe zur Einfriedigung von Flächen zur Vorhaltung von Mietgeräten und Mietfahrzeugen im Freien innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Hinweise

Archäologie

Innerhalb des Plangebietes können während des Vollzugs des Bebauungsplans im Rahmen der Baumaßnahmen bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten. Entsprechend § 20 Abs.1 SächsDSchG sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht bei auftretenden Bodenfunden hinzuweisen. Bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige sind der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.

Umgang mit Bodenaushub

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung des Plangebietes sind beim Auftreten eines unbekanntes Kontaminationsherdes (z.B. verdeckte Deponie, Ablagerungen unbekannter Stoffe, Mineralölen, Verkipfung von Chemikalien u.a.) im Zuge der Baumaßnahmen, die Arbeiten einzustellen und die zuständige Abfallbehörde (im Amt für Umweltschutz) unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Gesetzliche Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht gemäß Lagerstättengesetz § 45 hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

Radonbelastung

Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderliche Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Im gesamten Plangebiet liegt eine geogene Bodenbelastung mit erhöhtem Radonrisiko vor.

Kontrolle der Baumaßnahmen

In der mit Planzeichen markierten Fläche „A 01“ ist die Verfüllung erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Es wird darauf verwiesen, daß in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren, der Bauherr i.m Sinne von § 52 SächsBO in Verbindung mit § 4 BBodSchG verantwortlich und verpflichtet ist, sich vor Beginn der Baumaßnahmen bei der zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde über die Verfahrensweise des Umgangs mit Abbruch und Aushubmaterial abzustimmen (§§10 und 12 SächsABG). Die vorschriftsmäßige Verwertung bzw. Beseitigung belasteter Materialien ist durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten und zu kontrollieren. Die Entsorgung von belastetem Aushubmaterial ist gemäß § 40 Abs.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz i.V.m. § 10 Abs.2 SächsABG gegenüber der zuständigen Abfall und Bodenschutzbehörde nachzuweisen.

Kampfmittelbeseitigung

Im Geltungsbereich ist eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren über die Beseitigung von Kampfmitteln vom 07. März 2000 ist bei Tiefbauarbeiten im Stadtgebiet vom jeweiligen Bauherrn ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes Dresden zu stellen.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1057, 1063)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (Bundesgesetzblatt I, Seite 706)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2254)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 14. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 782, 786)

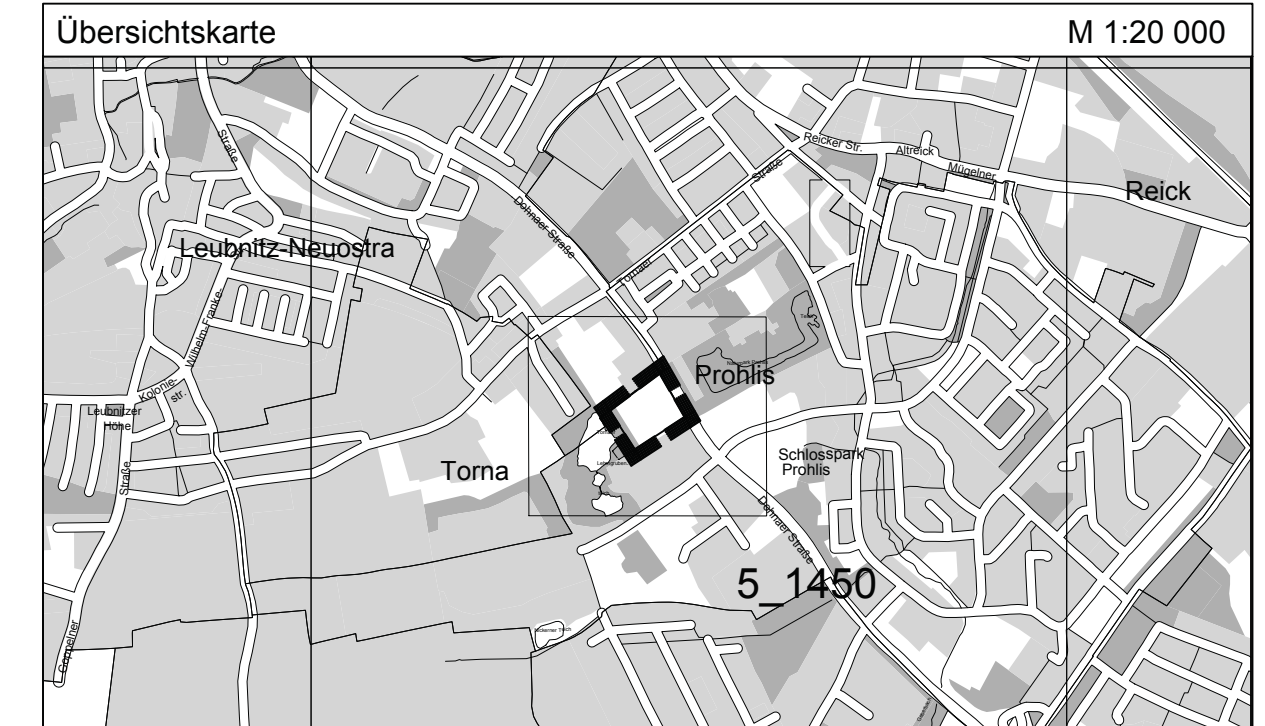
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 706,711)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 2. August 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 644)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert am 8. Juli 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 281, 287)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 25. Juni 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 494), zuletzt geändert am 2. Juli 2019 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 542, 548)

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Amtsleiter		Fassung Dezember 2019			
Planungsbüro NÖLE Stadtplanung Architektur Andrea Noke (Dipl.-Ing., B. Stadtplaner StL, B. Architekt StDA) Hermann-Kurt Städele 7, 70192 Stuttgart, T. 0711 5271949 mail: noeke@noeleplan.de www.noeleplan.de	Vorhabenträger Dorado Grundstücksverwaltungs-gesellschaft Emy-Roeder-Straße 2, 55129 Mainz	Datum der letzten Änderung			
Planteniker/in	Sachbearbeiter/in	SGL 61.3.3	Abt.-Ltr. 61.3	SGL 61.1.3	Abt.-Ltr. 61.1



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 6039**
Dresden-Prohlis
Drive In - Baumarkt Hornbach

- Rechtsplan-textliche Festsetzungen -
- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -

Blatt 2 von 3