

# Bebauungsplan Nr. 3066 Dresden-Nickern Nr. 5 Neuer Kaufpark Nickern

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 3066

Dresden-Nickern Nr. 5  
Neuer Kaufpark Nickern  
vom .....202..

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Nr. 46) ... zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2939) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 16. Dezember 2020 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 722), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am .....202.. den Bauungsplan Nr. 3066, Dresden-Nickern Nr. 5, für das Gebiet Neuer Kaufpark Nickern, bestehend aus der Flanzzeichnung mit Zeichenklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung des Sondergebietes:

Das sonstige Sondergebiet wird als „Gebiet für Einkaufszentren“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Allgemein zulässige Nutzungen:

1.2.1 Im Sondergebiet sind Einkaufszentren mit einer jeweiligen Gesamtverkaufsfläche von mindestens 29.000 m² und höchstens 37.700 m² und dem nachfolgend genannten Warensortiment zulässig:

- a) Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nach Maßgabe der folgenden Vorgaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 29.800 m², und zwar:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 8.800 m²:
o Apotheken-Sortimente
o Drogerieartikel, Parfümerieartikel
o Lebensmittel
o Schnittblumen
o Zeitungen und Zeitschriften

- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung (ohne Sportbekleidung) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.800 m²
- Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m²

- Sport- und Campingartikel (einschließlich Sportbekleidung und Sportschuhe; ohne Campingmöbel, Boote) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.800 m²
o davon maximal 1.200 m² für Sportbekleidung und Sportschuhe
o davon maximal 1.600 m² für Sportartwaren (Sportausrüstung, Sportkleingeräte, Fahrräder und Zubehör)

- Elektrische Haushaltsgeräte, Elektrische Haushaltskleingeräte, Telekommunikationsgeräte, Unterhaltungselektronik mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.500 m²

- Sonstige zentrenrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 m², und zwar:
• Uhren, Schmuck mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²
• nachfolgende Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² je Sortiment:
o Antiquariat-Sortimente
o Antiquitäten und antike Teppiche
o Baby- / Kinderbedarf
o Bespielte Ton- und Bildträger
o Bücher
o Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
o Erotikartikel
o Gardinen, Vorhänge
o Haushaltsgegenstände (ohne Elektrogeräte)
o Heimtextilien (ohne Teppiche)
o Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
o Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
o Lampen und Leuchten
o Medizinische und orthopädische Artikel
o Musikinstrumente, Musikalien
o Papierwaren, Schul- und Büroartikel
o Spielwaren
o Waffen und Munition

- b) Nicht zentrenrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.900 m², und zwar:
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf sowie Metallwerkzeugen, Kleinserwaren, Rolläden, Werkzeuge mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- Gartenortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m²
- Zoobedarf mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- Kfz-Zubehör mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- Boote
- Brenn- und Treibstoffe
- Kamme, Öfen
- Kfz-Handel
- Matratzen
- Metall- und Kunststoffwaren a.n.g. (ohne Rolläden)
- Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten
- Wohn- und Büromöbel, Gartennmöbel

c) In Einkaufszentren integriert sind darüber hinaus folgende Nutzungen mit einer Geschossfläche von maximal 8.000 m² je Einkaufszentrum zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften mit einer Geschossfläche von maximal 6.000 m²,
- Bankfilialen, Fotostudios, Frisörsalons, Kosmetik- und Nagelstudios, Sonnenstudios, Reisebüros, Schuhmacher und Schlüsselreien mit einer Geschossfläche von maximal 2.900 m².

1.2.2 Im Sondergebiet sind sowohl in Einkaufszentren integriert als auch selbstständige Nutzung zulässig:
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Indoorspielfläze und Indoorkletterparks (Kinderland) auf maximal 6 % der zulässigen Geschossfläche pro Baugrundstück,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit Ausnahme solcher Anlagen, die der Beherbergung oder Übernachtung von Personen dienen,
- Räume für freie Berufe.

1.2.3 Im Sondergebiet können sowohl in Einkaufszentren integriert als auch selbstständige Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Abweichende Bestimmung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)

1. Anrechnung von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen auf die Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen.

2.2.2 Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen auf die Geschossfläche (§ 21 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind auf die Geschossfläche nicht anzurechnen.

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

2.3.1 Bestimmung des Höhenbezugs punktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist m über NHN.

2.3.2 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die zulässigen Oberkanten baulicher Anlagen dürfen ausnahmsweise durch Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn sie von der Attika der Dachaufbauten um mindestens 2,50 m zurückgesetzt sind und 10 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten.

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

Ausnahmen von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Nebenanlagen

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Werbeplyone und Werbestellen nur innerhalb der jeweils in der Flanzzeichnung besonders festgesetzten Flächen zulässig.

5. Festsetzungen zur Grünordnung

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

5.1.1 Befestigung von Flächen

Ebenerdige Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig mit einem Abflussbewerk von maximal 0,7 zu gestalten.

5.1.2 Umgang mit Bodenbelastungen

Auf der in der Flanzzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche „A 01“ ist auf Freiflächen eine für die Nutzung hinreichend mächtige, gesundheitlich unbedenkliche Oberbodenschicht nachzuweisen oder nachweislich dauerhaft herzustellen. Die Mächtigkeit muss auf den gewerblich genutzten Grundstücken 0,10 m betragen. Die Bodeneingriffe sind ingenieurtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren (siehe Hinweisblatt „Aufbau Altlasten“). Der Nachweis der gefahrungsfreien Herrichtung der geplanten Freiflächen ist durch Sachverständige für die Gefährdungsbewertung Wirkungspfad Boden-Mensch i.S.d. § 18 BBodSchG zu erstellen und dem Bauaufsichtsmant spätestens zwei Monate nach Nutzungsaufnahme vorzulegen. Mit dieser Dokumentation ist auch der Nachweis für die gefahrungsfreie Nutzung der bereits vorhandenen Freiflächen zu ergänzen.

Auf der in der Flanzzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche „A 01“ sind alle Erdbaumaßnahmen durch Sachverständige i.S.d. § 18 BBodSchG (Sachgebiet Gefährdungsbewertung Wirkungspfad Boden-Mensch) zu begleiten. Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Raumluft-Mensch ist durch repräsentative Untersuchung oder durch bauliche Maßnahmen auszuschließen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der unteren Bodenutzungsbehörde abzustimmen. Der Ausschluss von Gefährdungen durch Bodenbelastung ist in einem Überwachungsbericht nachvollziehbar zu dokumentieren und dem Stadtplanungsaamt spätestens zwei Monate nach Rohbaufertigstellung der Bauteile / Geschosse mit Bodenkontakt vorzulegen.

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

5.2.1 Flächen zum Anpflanzen

Die in der Flanzzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2.2 Begrünung ebenerdiger Stellplatzflächen

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Für die Anpflanzungen sind geschützte Baumscheiben vorzusehen, die jeweils mindestens der Größe eines Stellplatzes entsprechen. Die erforderlichen Baumscheiben sind zwischen den Stellplätzen mit Regenwasserabfluss zu den Baumstandorten anzuordnen. Die Baumscheiben sind flächig mit Bodendeckern zu bepflanzen.

5.2.3 Begrünung nicht überbauter Flächen

Auf den nicht überbauten Flächen innerhalb des Sondergebietes, mit Ausnahme der nach 5.2.2 festgesetzten Flächen, sind standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je 50 m² ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder je 150 m² ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen (Hochstamm) oder Stammbusch, Pflanzqualität mind. 3ev, 18-20 cm Stammumfang). Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen. Mindestens 50 % der nicht überbauten Fläche sind zusätzlich mit Sträuchern heckenartig zu bepflanzen (Pflanzliste 2 Sträucher / 3 m², Pflanzqualität mindestens 60-100 cm). Die Heckenneulänge sind als geschlossene Pflanzung auf Teillängen von mindestens 25 m anzulegen. Die übrige Fläche ist mit einer arten- und blütenreichen, heimischen und standortgerechten Wiesensmischung anzulegen.

5.2.4 Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden intensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen, der Abflussbeiwert muss ≤ 0,4 sein. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen. Es ist eine Bewässerung vorzusehen, die unter dem Substrat erfolgt und hauptsächlich durch Niederschlagswasser gespeist wird. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2.5 Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden sind anteilig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Es sind Arten der Pflanzliste 4a zu verwenden. Die Begrünung hat mindestens 15 % der Wandfläche der Gebäude zu betragen. Bei Gerüstkletterpflanzen oder für die Direktbewässerung ungeeigneten Wänden sind zusätzlich Rankensysteme vorzusehen. Es ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mindestens 3 m³ pro Pflanzbereich anzulegen. Die Pflanzscheiben sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2.6 Begrünung von Spundwänden

Spundwände an Geländegrünungen sind zu begrünen. Es sind Arten der Pflanzliste 4a zu verwenden. Ausgenommen sind Spundwände zur Abstützung von Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und -Parkdecks und Spundwände mit einem Abstand von weniger als 12,0 m zu Außenwänden von Gebäuden. Je zwei laufenden Metern ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze anzupflanzen. Bei Gerüstkletterpflanzen oder für den Direktbewässerung ungeeigneten Wänden sind zusätzlich Rankensysteme vorzusehen. Es ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mindestens 3 m³ pro Pflanzbereich anzulegen. Die Pflanzscheiben sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2.7 Begrünung von Stützwänden

Stützwände aus höhenversetzten Böschungen- und Stützmaurelementen sind mit standortgerechten Zwergrsträuchern und Stauden zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 4b zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe stattfinden (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Flächen des Bebauungsplans, die einem Eingriff unterliegen, folgende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

Ersatzmaßnahme 1 (Beteiligung Gewässerrenaturierungsmaßnahmen): Offenlegung und naturnahe Umgestaltung des Kotschgrabens beispielsweise Dohnauer Straße im Bereich Spitzwiesestraße auf den Flurstücken 332, 332a, 249/5 sowie Teilen der Flurstücke 244, 25, 28, 29/1, 29/2, 32/5, 33/1, 34/2, 34/4, 204/3, 248/5, 249/4, 257/14 und 894/2 in der Gemarkung Leubnitz-Neuostra sowie Teile der Flurstücke 393/2 und 902 der Gemarkung Strehlen.

Ersatzmaßnahme 2 (Entwicklung und Pflege von Auwiesen): Entwicklung und Pflege von entlang 5.200 m² Auwiese am Lockwitzbachtaler auf den Flurstücken 282, 283 sowie Teilen der Flurstücke 120/2,123/a und 127 der Gemarkung Kleinschwitzwitz.

5.3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - ebenerdige Stellplätze

- Acer opalus Schneeball-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen' Spitz-Ahorn 'Emerald Queen'
Fraxinus angustifolia 'Raywood' Schmalblättrige Esche 'Raywood'
Fraxinus ornus Manna-Esche
Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Zelkova serrata Zelkove

Pflanzliste 2 - nicht überbaute Flächen innerhalb des Sondergebietes

- Großkronige Bäume (1. Ordnung)
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Corylus colurna Baumhasel
Pterocarya fraxinifolia Kaukasische Flügelruess
Quercus cerris Zerreiche
Quercus ilex Ungarische Eiche
Sophora japonica Schnurbaum
Tilia cordata Winter-Linde
Tilia europaea Holländische Linde

- Kleinkronige Bäume (2. Ordnung)
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Celtis australis Zürgelbaum
Crategeus laevigata Zwergriffiger Weißdorn
Crategeus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Clethra tricuspidata Lederhülsebaum
Sorbus torminalis Elsbeere

- Sträucher
Amelanchier rotundifolia Echte Felsenbeme
Berberis vulgaris Sauerdorn
Cornus mas Kornelkirsche
Sambdorn
Perfumtstrauch
Dünen-Rose
Frühlings-Tamariske
Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3 - Dachbegrünung

- Alum flavum Gelber Lauch
Eriophyllum lanatum Großes Weißbalt
Festuca rupicaprina Gälmsen-Schwingel
Heracium pilosella Kleines Habichtskraut
Melica ciliata Wimper-Perlgas
Potentilla verna Frühlings-Fingerkraut
Ranunculus bulbosus Großblütige Braunelle
Ranunculus repens Knolliger Hahnenfuß
Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album Weiße Mauerpfeffer
Sedum sexangulare Milder Mauerpfeffer
Sempervivum spec. Dachwurz in Arten
Teucrium spec. Gamander in Arten
Thymus serpyllum Sand-Thymian
Tunica saxifraga Steinbrech-Felsenneke

Pflanzliste 4a - Fassadenbegrünung und Begrünung Spundwände

- Gerüstkletterpflanzen sind mit (G) gekennzeichnet.
Aristolochia macrrophylla (G) Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus (G) Baumwürger
Clematis vitalba (G) Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica (G) Schlingknöterich
Gleditsia helix Gewöhnlicher Efeu
Hedera helix Immergrünes Gelblblatt
Parthenocissus quinquefolia Selbstkletternde Jungfernenrebe
Parietocissus trincaudata Dreispitzige Jungfernenrebe
Wisteria floribunda (G) Blauregen, Japanische Wisterie
Wisteria sinensis (G) Blauregen, Chinesische Wisterie

Pflanzliste 4b - Begrünung Stützwände

- Zwergrsträucher
Berberis thunbergii 'Kobold' Teppichmispe' 'Jürgi'
Cotoneaster dammeri 'Jürgi' Cyttus beani
Clematis tinctoria Duftender Kniehänger
Ligustrum vulgare 'Lodense' Färber-Ginster
Ribes alpinum 'Schmidt' Zwergr-Liguster 'Lodense'
Rosa nitida Alpen-Johannisbeere 'Schmidt' Glanz-Rose
Stephanandra incisa 'Crispa' Niedrige Kranzspiere

- Stauden
Achillea ageratifolia Dalmatiner-Schafgarbe
Arabis caucasica Gänsekresse 'Schneehaube'
Armeria maritima Gänsekresse
Campanula cochlearifolia Zwergr-Glockenblume
Blut-Schorstobaum
Sedum hybridum Immergrünes Fettblatt 'Immergrünchen'
Thymus x citriodorus Zitronen-Thymian
Veronica prostrata Niederegeliger Ehrenpreis

6. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schalldämmung der Außenbauteile

Es ist für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außenüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern durch bauliche Maßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 4109: 2018-01 vorzusehen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Nebenzeichnung zu entnehmen, wobei diese in den Schlafräumen in den nach 1.2.3 zulässigen Wohnungen um 2 dB(A) zu erhöhen sind.

Darüber hinaus ist eine ausreichende Belüftung über eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung in diesen Räumen sicherzustellen, falls der notwendige Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird.

Von den angegebenen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung für das zu betrachtende Außenbauteil geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind die Emissionsansätze zugrunde zu legen, die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan verwendet worden sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Bei der Farbgestaltung der zur Dohnauer Straße und Tschirnhausstraße orientierten Fassaden ist die Verwendung von leuchtenden (grell) oder fluoreszierenden Farbtonen unzulässig.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken- oder Strauchpflanzungen oder offene Zäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf gemessen ab der natürlichen Geländeöhe 2,0 m nicht überschreiten. Als natürliche Geländeöhe gilt die Fläche, die von der Erdmündung überdeckt wird. Die Festsetzung gilt nicht für erforderliche Stütz- und Spundwände zum Abfangen von Geländeverprägungen.

Anforderungen zum Radonschutz: Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Rado-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 erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.

III. Hinweise

1. Einsichtnahme von DIN-Normen

Die erwähnten DIN-Normen sind beziehbar über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, und einsehbar in den DIN-Normen-Ausgestellen wie z.B. der Ausgestellte der Sächsischen Landesbibliothek - Staats- und Universitätsbibliothek Dresden.

2. Gehölzschutzsatzung

Für das Plangebiet - sowohl für die Baugrundstücke als auch für das öffentliche Straßenland - gelten die Regelungen der Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungssatzung vom 25. November 1999.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §§ 44ff. BNatSchG sind geeignete, auch vorgezogene, Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu treffen.

- Dazu zählen beispielsweise:
a) vor Abruch / Gehölzabsechtung und
b) mit der Errichtung von Gebäuden,
- Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung in Abstimmung auf die Brutzeit von Vögeln bzw. die Reproduktionszeit von Fledermäusen,
- Ökologische Bau- und Fällbegleitung,
- Insektenfreundliche Beleuchtung,
- Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag: Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags sind bereits vor dem Bau eines Gebäudes einzuplanen. Vor Baubeginn ist ein mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmtes Maßnahmenkonzept vorzulegen. Alle Verglasungen größer 2 m², z.B. Spiegelflächen, Eckverglasungen und gläserne Verbindungsgänge etc. sind möglichst auszuschließen oder so zu gestalten, dass eine Kollision von Vögeln mit Glasteilen vermieden wird. Hierfür sind die aktuell geltenden fachlichen Standards zu beachten und anzuwenden.

4. Altlasten

Wird bei den Bauarbeiten kontaminierter Boden festgelegt, ist durch den Grundstückseigentümer oder den Inhaber der tatsächlichen Gewalt das kontaminierte Aushubmaterial so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden (§ 3 SächsBO i.V.m. § 4 BBodSchG). Die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde ist gemäß § 13 Abs. 3 SächsKrWBoBodSchG darüber hinaus umgehend zu informieren.

Standortereignis Bodenmaterial kann innerhalb des Baugrundstückes umgelagert werden, wenn die Schadstoffgehalte die zukünftig nutzungsrelevanten Prüfwerte nach Anhang 2 BBodSchV nicht überschreiten.

Die Verwertung standortfremden Bodenmaterials erfordert in der Regel eine Zertifizierung nach LAGA-Teil II - TR-Boden (i.d.R. Einbauklassen Z0) für die uneingeschränkte Verwendung bzw. Z1,1/21,2/22-Boden für eingeschränkt zulässige Einbaukonfigurationen).

Für den Einbau von standort eigenem oder standortfremdem Baustoffrecyclingmaterial in technischen Bauwerken sind die entsprechenden der Einbaukonfiguration zulässigen W-Werte (SMUL-Erlass, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) nachweislich einzuhalten.

Bei Baumaßnahmen auf der Fläche A 01 wird darauf hingewiesen, dass im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzgl. Abfall- und Bodenschutzrecht eigenverantwortlich eingehalten werden.

Die Landeshauptstadt Dresden stellt auf „www.dresden.de“ Informationsblätter für Bauherren zu den Themen „Abruch und Entsorgung“ sowie „Bauen auf Altlasten“ zur Verfügung.

5. Bodenschutz / Niederschlagswasser

Für die schadhose Versickerung von Niederschlagswasser in definierte schadstoffbelastete Bereiche des Bebauungsplangebietes sind im Rahmen eines Sicherheitskonzeptes zusätzliche Untersuchungen durchzuführen und davon Maßnahmen abzuleiten mit dem Ziel, eine Gefährdung des Wirkungspfadef Boden-Grundwasser auszuschließen. Die Untersuchungen / Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu führen.

6. Archäologie / Bodenfunde

Innerhalb des Bebauungsgebietes können im Rahmen der Baumaßnahmen bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Entsprechend § 20 Abs. 1 SächsBO sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht bei auftretenden archäologischen 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.

7. Geogene Bodenbelastung (Radon)

Zur Erkundung radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 31. Dezember 2018 die neue Strahlenschutzgesetzgebung in Kraft getreten ist, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält.

Anforderungen zum Radonschutz:

Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Rado-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 erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.

8. Stromführende Freileitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 110 kV-Freileitungen unterschiedlicher Netzbetreiber. Hierdurch kann es zu nachteiligen Beeinflussungen von technischen, medizinischen oder anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierende Geräten kommen. Nähere Auskünfte sind bei dem jeweiligen Netzbetreiber einzuholen.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3534), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2939)
Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 9. Februar 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 293)
Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)
Sächsisches Bauordnungsrecht (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)
Sächsisches Bauordnungsrecht (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)
Sächsisches Bauordnungsrecht (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)

Baumutzungsverordnung (BauNVO 1990) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 25. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2020)
Sächsisches Bauordnungsrecht (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517)
Sächsisches Bauordnungsrecht (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 12. April 2021 (Sächsis