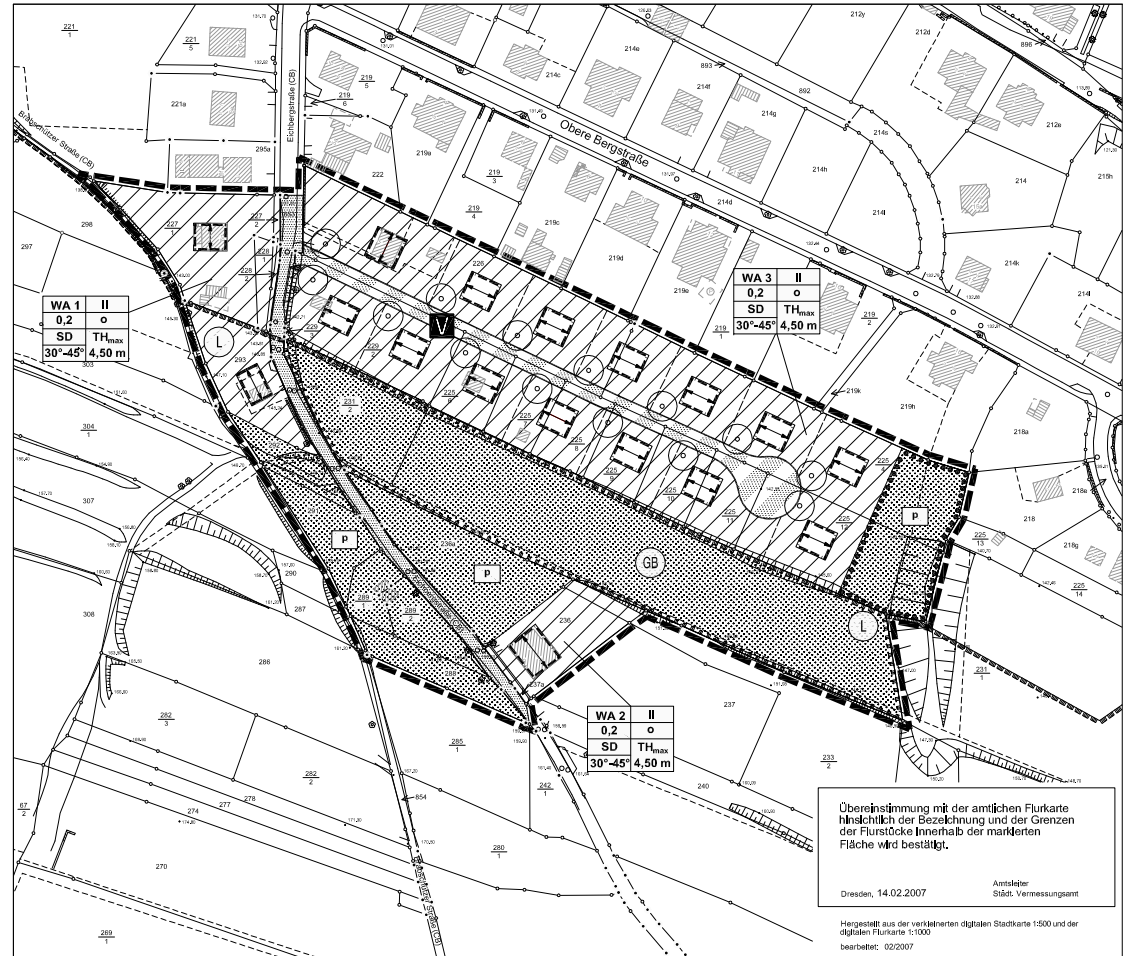


Bebauungsplan Nr. 305 Dresden-Cossebaude Nr. 6 Wohngebiet Eichberg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) z.B. WA 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

II zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

TH_{max} 4,50 m zulässige maximale Traufhöhe, z. B. 4,50 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen:

Ausrichtung der Längsachse der Gebäude

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

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

P Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

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

Anpflanzen:

Bäume

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

Dachform: SD Satteldach

30° - 45° Dachneigung, z. B. 30° - 45°

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Landschaftsschutzgebiet "Linkselsbische Täler zwischen Dresden und Meißen"

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geschütztes Biotop

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

Grenze vorhandener Flurstücke (katastermäßiger Bestand)

Flurstücksnummer

geplante Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Nutzungsschablonen:

WA	I	II	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	o		Grundflächenzahl	Bauweise
SD / TH _{max}		30°-45° 4,50 m	Dachform / Dachneigung	Traufhöhe

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 305

Dresden-Cossebaude Nr. 6

Wohngebiet Eichberg

Vom200.

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3316), sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 1 bis 4 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 200) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003, Seite 159), zuletzt geändert am 1. Juni 2006 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 151), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am200. den Bebauungsplan Nr. 305, Dresden-Cossebaude Nr. 6, für das Gebiet Eichberg, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (1 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)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)

Ausschluss von nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im WA 1 bis WA 3 sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für alle Grundstücke im WA 3 gilt als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufhöhe die Höhe der Oberkante des anstehenden Geländes auf der Hangoberseite gemessen in der Mitte der hierhin gerichteten Fassade. Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe im WA 1 (= Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

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

3.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hinter der straßenseitig festgesetzten Baugrenze zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Ausschluss der Zulässigkeit von Nebenanlagen- und -einrichtungen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauGB)

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

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

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

1.1 Dachgestaltung

Dachüberstände sind bis max. 0,50 m zulässig. Im Bereich von Gebäuderücksprüngen und Terrassen sind Dachüberstände bis max. 1,00 m zulässig.

Dacheindeckungen sind in naturroter bis rotbrauner Färbung zulässig.

Die First- bzw. Ansatzpunkte von Dachaufbauten wie Schlepp- und Giebelgauben müssen mind. 0,70 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachaufbauten müssen einen seitlichen Abstand zum Ortsgang von mind. 1,50 m einhalten. Pro Baukörper darf nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.

1.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden in Glattputz zulässig.

Fachwerkkonstruktionen und vollständige Holzfassaden sind nicht zulässig.

Für die Fassadenfarbe sind gedeckte, aus Erdfarben entwickelte Farben zu wählen. Grelles Weiß und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.1 Einfriedungen

Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege einzufrieden. Zulässig sind ausschließlich vertikal gegliederte Stabgitterzäune in Holz- oder Metallausführung mit einer Höhe von 1,20 m bis 1,50 m. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun, hinterpflanzt, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Geländemodellierung

Zufahrten, Wege und die Gebäudeeinordnung haben weitestgehend dem natürlichen Geländeverlauf zu folgen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,40 m zulässig.

III. Hinweise

1. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/Altlasten vor. Sollten im Zuge der Erd- oder sonstigen Bauarbeiten unbekanntes Kontaminationsherde (Ablagerungen unbekannter Stoffen u. a.) berührt oder geschnitten werden, so sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die untere Abfallbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Bodenschutz

Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Bebauungsplangebiet wieder zu verwenden. Mutterböden sind grundsätzlich gesondert zu gewinnen und bei nicht sofortiger Wiederverwendung getrennt zwischenzulagern. Für den Oberboden ist während der Zwischenlagerung eine maximale Schüttungshöhe von 2 m nicht zu überschreiten und ein Befahren zu vermeiden.

3. Archäologische Funde

Archäologische Funde (Bodenverfärbungen, Gefäßscheiben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

GELTENDE RECHTSAVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
 Vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I Seite 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990
 Vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 446)

Planzielerverordnung (PlanZV)
 Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 39)

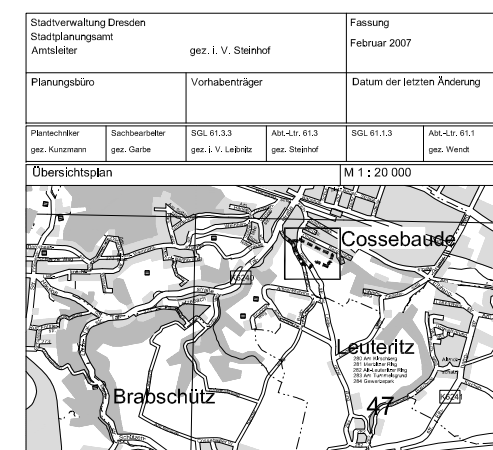
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 Vom 25. März 2002 (Bundesgesetzblatt I Seite 118), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (Bundesgesetzblatt I Seite 1618, 1627)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
 Vom 11. Oktober 1994 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 160), zuletzt geändert am 9. September 2005 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 299)

Sächsisches Bauordnung (SächsBO)
 Vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 200)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
 Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 229), zuletzt geändert am 5. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 148)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
 Vom 18. März 2003 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 55, ber. Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt 2003 Seite 159), zuletzt geändert am 1. Juni 2006 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 151)



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 305

Dresden-Cossebaude Nr. 6

Wohngebiet Eichberg

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Maßstab 1:1000 Blatt 1 von 1