

Bebauungsplan Nr. 187 Wohngebiet Weinbergstraße

Dresden-Cossebaude Nr. 4

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsvermerk**
Der Gemeinderat Cossebaude hat mit Beschluss-Nr. V.../11 am2011, als Sitzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.
Dresden, Siegel
Die Oberbürgermeisterin
- Beschleunigtes Verfahren; Vermerk über Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung und über Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung für die Öffentlichkeit**
Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Siedlungsbebauung und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, demzufolge konnte er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.
In Anwendung des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Stattdessen wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit mit dem Hinweis, dass Änderungen vorgebracht werden können, am 20.08.2009 im Dresdner Amtsblatt Nr. 34/2009, bekannt gemacht.
Die Unterlagen, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten konnte, wurden am 31.08.2009 bis einschließlich 11.09.2009 im Stadtplanungsamt zur Einsicht bereit gehalten.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss-Nr. V.../11 vom2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung gebilligt und nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2011 im Dresdner Amtsblatt Nr./2011 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom2011 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung haben in der Zeit vom2011 bis einschließlich2011 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal, Raum 13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegt.
4. **Abwägungsvermerk**
Der Stadtrat hat die während der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange am2011 geprüft und mit Beschluss-Nr. V.../11, über sie beschlossenen. Das Ergebnis wurde den Einwohnern mit Schreiben vom2011, mitgeteilt.
Dresden, Siegel
Die Oberbürgermeisterin
- Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung im beschleunigten Verfahren**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau hat mit Beschluss-Nr. V.../11 vom2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung gebilligt und nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am2011 im Dresdner Amtsblatt Nr./2011 bekannt gemacht.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom2011 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung haben in der Zeit vom2011 bis einschließlich2011 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, Rathaus, 1. Etage, Flurbereich (gegenüber dem Sitzungssaal, Raum 13), Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden öffentlich ausgelegt.
- Bekanntmachungsvermerke**
Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr./2011, am2011, bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der SächsGemO hingewiesen.
Dresden, Siegel
Die Oberbürgermeisterin

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)**

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

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

TH 6,0 maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 6,0 m über NHN

FH 9,0 maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 9,0 m über NHN

+ 230 m Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in m über NHN, z. B. 230 m über NHN

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

Bauweise (22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St/Ga Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

M Umgrenzung der Fläche für die Bereitstellung von Müll- und Abfallbehältern

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

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

Zweckbestimmung:

P1 begrünzte Böschung

P2 begrünter Randstreifen

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

Erhaltung:

Bäume

Sträucher / Hecke

6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

GFL 1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Parzelle 1, 2 und 3 (P 1; P 2; P3), sowie Flurstück 508/2 und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

GFL 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Parzelle 1, 2 und 3 (P 1; P 2; P3) und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen

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

SD Satteldach

DN 35°-45° Dachneigung, 35° bis 45°

FD Flachdach

DN < 5° Dachneigung, < 5°

III. Hinweise

1. **Planzeichen der Kartengrundlage**

Grenze vorhandener Flurstücke (kalastermäßiger Bestand)

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

Böschung

Höhenpunkte

bestehende Bäume

Hecke

Stützmauer

2. **Sonstige erläuternde Planzeichen**

Maßkette

geplante Flurstücksgrenze

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Bauweise

Dachform

maximal zulässige Firsthöhe

maximal zulässige Traufhöhe

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 187

Dresden-Cossebaude Nr. 4 Wohngebiet Weinbergstraße

Vom2011.

Liste der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze (Pflanzliste)

Pflanzliste 1

- Klein Kronige Bäume, (STU) 16/18 cm und Sträucher, mind. 2x vierpflanzt*
- Feldahorn
 - Kahle Felsenbirne
 - Weißdorn
 - Haselnuss
 - Baumhasel
 - Kornelkirsche
 - Roter Hartiegele
 - Hainbuche
 - Pflaumenhüthen
 - Liguster
 - Geißblatt
 - Holzappel
 - Schlehe
 - Vogelkirsche
 - Wildbirne
 - Zwetschge
 - Hundsrose
 - Schottische Zaunrose
 - Schwarzer Holunder
 - Eberesche
 - Schwedische Mehlbeere
 - Elsbeere
 - Wolliger Schneeball
 - Gemeiner Schneeball

5.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort und die zeichnerisch festgesetzte Heckenreihe sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Liste der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze (Pflanzliste)

Pflanzliste 2

- Obstgehölze (Hoch- und Halbstamm), (SIU) 10/12 cm*
- Acer campestre
 - Amelanchier laevis
 - Crataegus monogyna
 - Corylus avellana
 - Corylus colurna
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Carpinus betulus
 - Euonymus europaea
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Malus sylvestris
 - Prunus domestica
 - Prunus domestica
 - Prunus domestica
 - Rosa canina
 - Rosa rubiginosa
 - Sambucus nigra
 - Sorbus intermedia
 - Sorbus torminalis
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus

Pflanzliste 3

- Kletterpflanzen*
- Oktober-Waldrebe
 - Gemeine Waldrebe
 - Kletterspindelstrauch
 - Gemeiner Efeu
 - Hopfen
 - Jelängerjehäule
 - Wilder Wein
 - Schling-Knöterich
 - Clematis paniculata
 - Clematis vitalba
 - Euonymus fort. 'Radicans'
 - Hedera helix
 - Humulus lupulus
 - Lonicera caprifolium
 - Parthenocissus quinquefolia
 - Polygonum Aubertii

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind im gesamten Geltungsbereich mit Putz oder Holz zu gestalten. Für die Fassadenfarbe sind gedeckte, aus Erdfarben entwickelte Farben zu wählen.

Dächer

Satteldächer sind ausschließlich nur mit gegenüberliegenden gleich geneigten Dachflächen zulässig. Dachüberstände sind bis zu maximal 0,50 m zulässig. Pro Baukörper darf nur eine einseitige Gaupenform ausgeführt werden. Die Gesamtlänge der Gaupen darf maximal 1/2 der Gesamtlänge des Wohngebäudes betragen.

2. Freiflächengestaltung

Einfriedungen

Die Grundstücke sind einzufrieden. Als Einfriedung sind vertikal gegliederte Zäune und geschnittene Hecken in Kombination mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Verwendung von Koniferen als Hecke ist nicht zulässig.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe/Tiefe von max. 0,50 m in Bezug auf das natürliche Geländeneiveau zulässig.

III. Hinweise

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über Ablagerungen/Altlasten vor. Werden bei Abbruch-/Bodenauubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 Abs. 2 SächsABG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Vorgehensweise (gemäß § 3 SächsBO in Verbindung mit § 12 SächsABG).

Bodenschutz

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

Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) Vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585, 2617)

Baumutzungsverordnung (BauNVO) Vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I, Seite 466)

Planzeichenverordnung (PlanZV) Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) Vom 3. Juli 2007 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 321), zuletzt geändert am 15. Dezember 2010 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 387, 398)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) Vom 28. Mai 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 209), zuletzt geändert am 19. Mai 2010 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 142, 143)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 29. Januar 2008 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 138, 146)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) Vom 18. Oktober 2004 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 462), zuletzt geändert am 23. September 2010 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 270)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

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

Bestimmung des Höhen Bezugspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die festgesetzte Bezugshöhe bei der Errichtung von baulichen Anlagen bezieht sich auf die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG). Die festgesetzte Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKFF EG) darf um maximal 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

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

Ausnahmen von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Wintergärten, Eingangsbereiche und Vordächer ausnahmsweise um jeweils 1,50 m in der Tiefe und bis zu einer Länge von 30 % der Fassadenlänge überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung und Abstellräume zulässig. Die Grundfläche der Nebenanlagen darf in der Summe maximal 15 m² pro Baugrundstück betragen.

Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den Baugrundstücken anzuordnen. Pro Baugrundstück sind maximal eine freistehende oberirdische Garage (Einzelgarage oder -carport) und ein Stellplatz zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen anzuordnen.

Fläche für die Bereitstellung von Müll- und Abfallbehältern

Der festgesetzte Müllereinstellungsplatz ist durch die Grundstückseigentümer der Parzellen P1, P2 und P3 dauerhaft zu unterhalten. Das Abstellen der Müll- und Abfallbehälter auf dieser Fläche ist ausschließlich an den Tagen der Entsorgung zulässig.

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

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

Befestigung von Flächen
Wege, Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Zulässig sind z. B. Natursteinpflaster, Rasenpflaster und -gittersteine oder Ökopflaster.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zurückzuführen. Die mögliche Drosselmenge bei Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist je Grundstück auf maximal 1 l/s begrenzt (Rückhaltvolumen berechnet für ein 10-jährliches Regenereignis). Die Einleitmenge für das auf der Fläche mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht (private Verkehrsfläche) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal ist auf maximal 5 l/s begrenzt.

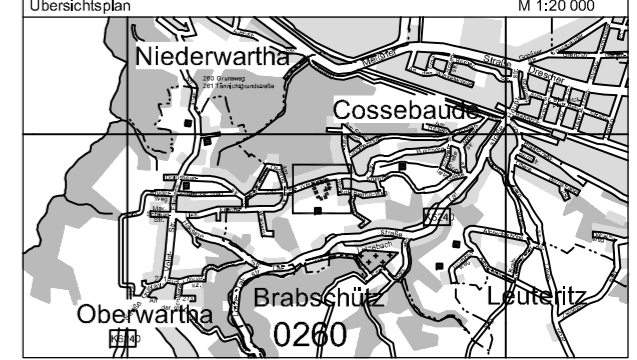
5.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

Ungegliederte Fassaden von Garagen bzw. Carports sowie von Nebenanlagen sind mit Klettergehölzen aus der Pflanzliste 3 zu begrünen.

Die Stützmauern des Müllereinstellungsplatzes sind mit Klettergehölzen aus der Pflanzliste 3 zu begrünen.

Stadtverwaltung Dresden Stadtplanungsamt Amtsleiter	Fassung Dezember 2010
Planungsbüro	Datum der letzten Änderung
Planzeichner/in	Sachbearbeiter/in
SGL 61,3,3	Abt.-Lfr. 61,3
SGL 61,1,3	Abt.-Lfr. 61,1



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 187
Dresden-Cossebaude Nr. 4
Wohngebiet Weinbergstraße

- Entwurf zur öffentlichen Auslegung -