

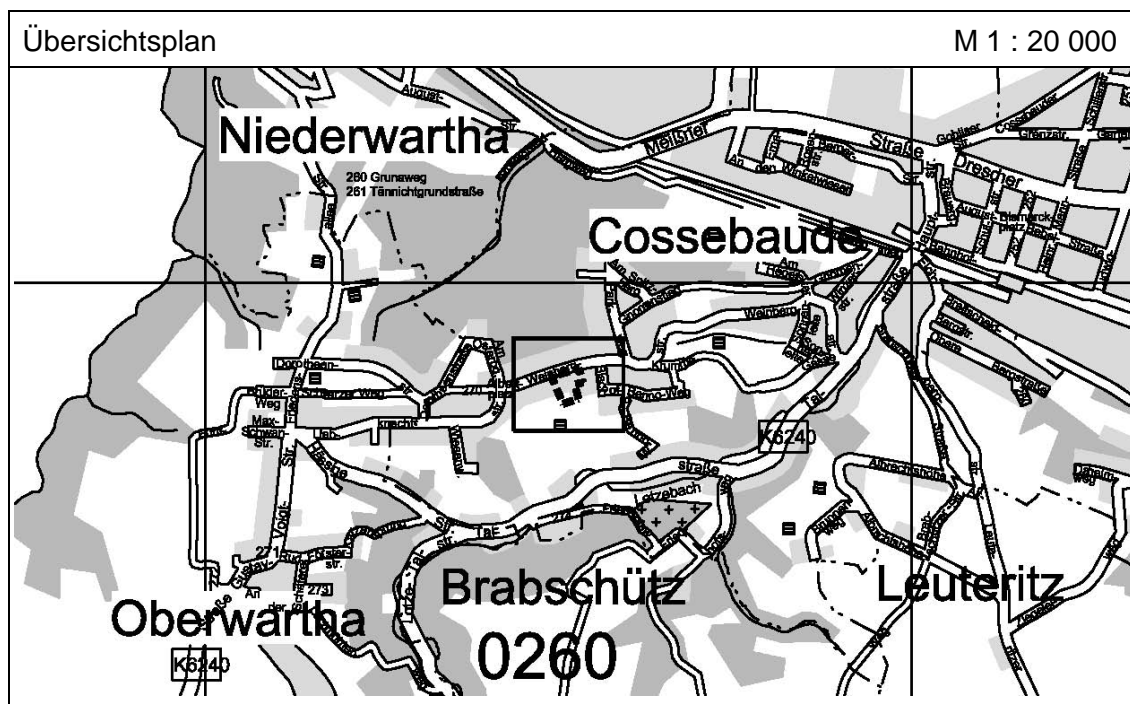
# Anlage 2

**Begründung**  
zur  
Satzung der Landeshauptstadt Dresden  
über den

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

**- Entwurf zur öffentlichen Auslegung-**

Fassung vom Dezember 2010



Dresden, 02.03.2011

gez. Szuggat

Szuggat  
Amtsleiter  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan**

Fassung vom Dezember 2010

Seite 2 von 20

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse</b>	
1.1 Geltungsbereich	4
1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika	4
1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen	4
1.4. Nutzungseignung	5
<b>2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung</b>	<b>5</b>
2.1. Planungserfordernis	5
2.2. Städtebauliche Zielstellung	6
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>7</b>
3.1. Raumordnung und Landesplanung	7
3.2. Flächennutzungsplanung	7
3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden	7
3.4. Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse	8
3.5. Weitere rechtliche Bindungen	8
3.6. Gender Mainstreaming	8
<b>4. Umweltbelange / Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
4.1. Geologie und Boden	9
4.2. Oberflächen- und Grundwasser	9
4.3. Klima	10
4.4. Biotop- und Nutzungstypen	11
4.5. Landschaftsbild und Erholung	11
4.6. Immissionsschutz	11
<b>5. Grünordnung</b>	<b>11</b>
<b>6. Erschließung</b>	<b>11</b>
6.1. Verkehrserschließung	11
6.1.1 Äußere und innere Erschließung	11
6.1.2. Anbindung an den ÖPNV	12
6.1.3. Ruhender Verkehr	12
6.2. Stadttechnische Erschließung	12
6.2.1 Trinkwasserversorgung	13
6.2.2 Löschwasserbereitstellung	13
6.2.3 Entwässerung	13
6.2.4 Energie- und Fernmeldeversorgung	14

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 3 von 20

	Seite
<b>7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>15</b>
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1.1. Art der baulichen Nutzung	15
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung	15
7.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
7.1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	16
7.1.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
7.2. Grünordnerische Festsetzungen	17
7.2.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.2.2. Bindungen für den Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
7.4. Hinweise	19
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>9. Plandurchführung</b>	<b>20</b>
<b>10. Gutachten</b>	<b>20</b>

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 4 von 20

### 1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

#### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 187 ist wie folgt begrenzt:

**im Norden:** durch die Weinbergstraße (die Weinbergstraße selbst liegt außerhalb des Plangebietes)

**im Osten:** durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 557c der Gemarkung Cossebaude

**im Süden:** durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 508/2 und 557c der Gemarkung Cossebaude

**im Westen:** durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 558k und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 557e der Gemarkung Cossebaude.

Der Geltungsbereich ist im Rechtsplan zur Satzung zeichnerisch festgesetzt und umfasst die Flurstücke 557/3, 557/4, 557/5, 557e, 558/17, 558/18, 558/19, 558/20 und 558/21 der Gemarkung Cossebaude. Maßgebend für das Nachvollziehen des Geltungsbereiches ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 500.

Die Größe des zu beplanenden Bereiches beträgt damit ca. 0,5 ha.

#### 1.2. Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Landeshauptstadt Dresden. Es liegt am Südhang der Dresdner Elbtalweitung im Ortsamtsbereich Cossebaude. Der Ortsamtsbereich Cossebaude liegt in landschaftlich reizvoller Lage und erstreckt sich von der Elbaue bis zu den Elbhängen. Landwirtschaft und Weinbau prägten über Jahrhunderte hinweg die wirtschaftliche Entwicklung, die Landschaft und die Siedlungsstruktur von Cossebaude.

Das Plangebiet befindet sich am Rand der Siedlungsbebauung Weinbergstraße und ist über die Weinbergstraße an das Hauptstraßennetz angebunden.

Es ist geprägt durch seine Lage auf einer Höhe von 225 m bis 231 m NHN. Das Gelände fällt von West nach Ost entlang der Weinbergstraße um bis zu 4,5 m ab.

Geprägt wird das Gelände durch zwei Böschungen. Die in West-Ostrichtung verlaufende Böschung ist mit markanten Gehölzen und Sträuchern bewachsen. Die Nord-Südböschung verläuft entlang des vorhandenen unbefestigten Erschließungsweges und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 558/18.

#### 1.3. Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die Weinbergstraße verbindet die Ortslage von Cossebaude mit dem Ortsteil Oberwartha. Die Bebauung entlang dieser Straße besteht vor allem aus 1 bis 2-geschossigen Wohngebäuden in reizvoller und unverwechselbarer Hanglage als Einzelhausbebauung. Gegenüber dem Plangebiet auf der Nordseite der Weinbergstraße liegt eine kleine Siedlungsanlage mit zweigeschossigen Wohngebäuden, die Ende der 20er bzw. Anfang der 30er Jahre errichtet wurde.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 5 von 20

An das Plangebiet grenzen nördlich, östlich und westlich allseitig Nutzungen an, die ihrem Charakter nach reine Wohnnutzungen darstellen. In südlicher Richtung befinden sich Weinberge, die sich zwischen der Talstraße und der Weinbergstraße erstrecken. Die zahlreichen Weinbergflächen prägen markant das Bild des Bereiches, insbesondere aus der Blickbeziehung von der gegenüberliegenden Hangseite.

Innerhalb des Plangebietes wurden bereits 4 Wohngebäude straßenbegleitend zur Weinbergstraße auf der genehmigungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB realisiert.

Auf Teilflächen der Flurstücke 557e und 557/3 befindet sich eine Wochenendgartennutzung. Der übrige Teil des Plangebietes ist aktuell eine Wiesenfläche mit vereinzelt stehenden Bäumen.

### 1.4. Nutzungseignung

Das Plangebiet stellt mit seiner ruhigen Lage, der überschaubaren Größe und der Nachbarschaft zum durchgrünten Einfamilienhausgebiet der Weinbergstraße einen attraktiven Wohnstandort in Dresden-Cossebaude dar.

Die hohe Wohnqualität ist eng verbunden mit den umgebenden qualitätvollen Siedlungs- und Freiraumstrukturen, der angemessenen verkehrlichen Anbindung an das Hauptstraßennetz und dem Fehlen störender Nutzungen.

Eine sinnvolle planerische Alternative am Standort besteht nicht. Sowohl die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, als auch die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse sind für die geplante bauliche Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet ausschlaggebend.

## 2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

### 2.1. Planungserfordernis

Der Gemeinderat der ehemals selbstständigen Gemeinde Cossebaude hat am 08.07.1996 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Weinbergstraße gefasst (Beschlussnummer 4/28/96). Der Beschluss wurde im Informationsblatt von Cossebaude im August 1996 öffentlich bekannt gemacht. Parallel erfolgte mit Beschluss 5/28/96 die Billigung des Bebauungsplanentwurfes (Planzeichnung, Textfestsetzung und Begründung). Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes hat im Zeitraum vom 19.08.1996 bis 20.09.1996 stattgefunden. Aus der der Landeshauptstadt Dresden im Zuge des Eingemeindungsverfahrens übergebenen Verfahrensakte sind Verfahrensfehler in Zusammenhang mit der Verfahrensbeteiligung zu entnehmen. In Anbetracht des zeitlichen Ablaufes des Aufstellungsverfahrens, das im Wesentlichen lediglich auf einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange aus dem Jahr 1996 beruht, aufgrund verfahrensrechtlicher Fehler und bedingt durch geänderte städtebauliche Zielvorstellungen wird das Verfahren unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen neu begonnen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 6 von 20

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung und insbesondere die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB) mit der Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB im Plangebiet nicht hinreichend gesichert werden können.

Da das Vorhaben sich an einen bestehenden Siedlungsbereich angliedert und damit der Innenentwicklung dient, erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren entsprechend § 13 a BauGB. Das Vorhaben ist an einem integrierten Standort zur Weiterentwicklung eines Siedlungsgefüges vorgesehen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Nach Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 des UVP-Gesetzes unterliegen Städtebauprojekte in dieser Größenordnung der Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die überschlägige Vorprüfung wurde durch das Umweltamt der Landeshauptstadt Dresden durchgeführt.

Da keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgüter zu erkennen sind, ist eine Führung des Verfahrens nach § 13 a BauGB möglich.

### 2.2. Städtebauliche Zielstellung

Bei dem zu beplanenden Standort an der Weinbergstraße handelt es sich um ein Gebiet, welches bereits seit 1996 für eine Bebauung vorgesehen war. Mit der Überplanung des Gebietes bietet sich die Möglichkeit, innerhalb eines bereits durch Wohnnutzung geprägten und mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur ausgestatteten Stadtteiles Flächen ergänzend für eine Eigenheimbebauung auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan sollen in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Bebauung aus Einzelhäusern mit Sattel- oder Flachdach geschaffen werden. Die bestehende Bebauung straßenbegleitend zur Weinbergstraße wird dabei in die Planung integriert. Für die Errichtung der 3 Wohngebäude im südlichen Plangebietsbereich wird eine Neuordnung der Parzellenstruktur erforderlich.

Mit der geplanten Bebauung an der Weinbergstraße entsteht eine offene und durchgrünte Wohnbebauung, die der Lage und Spezifik des Standortes gerecht wird und sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt.

Allgemeine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Planungsziele herzustellen:

- Berücksichtigung und Sicherung des Bestandes an Wohngebäuden
- Ausweisung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser durch Ergänzung des bestehenden lückenhaften Baubestandes
- Berücksichtigung der Siedlungstypik, die durch eine geringe Baudichte auf den Grundstücken mit maximalen Bebauungshöhen von bis zu 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von max. 0,3 geprägt ist
- Sicherung der stadttechnischen Erschließung und der verkehrlichen Erschließung des Gebietes
- Ausweisung des Gebietes als Reines Wohngebiet
- Berücksichtigung und Bestandssicherung von markanten Grünstrukturen und Großgehölzen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 7 von 20

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Raumordnung und Landesplanung

Dresden ist nach dem Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP 2003) als Oberzentrum eingestuft. Damit sind der Stadt als Bestandteil des Sachsendreiecks in ihrem räumlichen Wirkungsbereich über Sachsen hinaus Entwicklungsfunktionen zur Außendarstellung des Freistaates, zur Entwicklung der europäischen Metropolregion und als Innovations-, Handels-, Wirtschafts-, Wissenschafts- und Verkehrszentrum zugewiesen.

Die Ziele und Grundsätze des LEP werden im Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge weiter qualifiziert. Der rechtswirksame Regionalplan (Bekanntmachung vom 26.10.2009) weist dem Oberzentrum Dresden eine große Bedeutung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort und Schwerpunkt von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Dabei kommt der Nutzung von Brachen sowie der Verdichtung/Auslastung bereits vorhandener bzw. baurechtlich genehmigter Gebiete eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehendes Siedlungsgebiet dargestellt. Es sind folgende Aussagen für den Bereich getroffen:

- unmittelbar südlich der Bebauung Weinbergstraße ist eine Vorrangausweisung für Natur und Landschaft/Vorrangausweisung Weinbau festgelegt
- der Gebietsbereich ist als Bereich mit hohem landschaftsästhetischen Wert gekennzeichnet
- der Gebietsbereich ist als Kaltluftentstehungsgebiet gekennzeichnet; abriegelnde Bebauung und großflächige Versiegelung sind zu vermeiden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt die Intentionen der Raumordnung und der Landesplanung, da er u. a. die Vorrangausweisung für Weinbauflächen unmittelbar respektiert und auch aufgrund der geplanten offenen Bauweise keine Barrierewirkung für den Kaltluftabzug hervorruft.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Cossebaude vom 24.09.1993 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dresden

Im Jahr 2002 wurde durch den Dresdner Stadtrat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden u. a. für den Bereich Wohnen Ziele für die weitere Entwicklung von Wohnbaustandorten formuliert und abgesteckt. Im INSEK ist festgehalten, dass insgesamt ein Überangebot an Wohnraum in Dresden besteht. Dies bezieht sich aber nicht auf die Eigenheime im Stadtgebiet.

Nach Angaben aus der Kommunalen Bürgerumfrage 2007 und mit Fortschreibung des Trends aus der Bautätigkeit wird bis zum Jahr 2020 ein Bedarf an circa 6000 Eigenheimen eingeschätzt.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 8 von 20

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 187 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von weiteren Eigenheimstandorten im Stadtgebiet entsprochen.

### 3.4. Andere Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse

In direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 187 bestehen keine anderweitigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

### 3.5. Weitere rechtliche Bindungen

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach geltendem Denkmalschutz- oder Naturschutzgesetz vorhanden. Auch besonders geschützte Einzelobjekte nach § 26 SächsNatSchG liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es befindet sich weder in einem Gebiet mit Nutzungsbeschränkungen nach Bergbauschutzgesetz noch in einem Wasserschutzgebiet.

#### Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Dies belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

#### Gehölzschutz

Bäume und andere wertvolle Gehölze sind durch die Gehölzschutzsatzung der Stadt Dresden, (zuletzt geändert am 19.10.2010) geschützt. Die geschützten Gehölze dürfen nicht ohne Genehmigung beschädigt, zerstört oder entfernt werden. Sie dürfen auch nicht durch Versiegelung, Beschädigung oder Schadstoffgefährdung der Wurzelbereiche beeinträchtigt werden. Die Gehölzschutzsatzung gilt flächendeckend ungeachtet der Festsetzungen über den Schutz von Gehölzen im Bebauungsplan, die für bestimmte Zielstellungen getroffen werden.

### 3.6 Gender Mainstreaming

Gender Mainstreaming oder Geschlechtergerechtigkeit in der Stadtplanung bedeutet, dass Augenmerk auf die Beziehungen zwischen Gleichberechtigung und der Entwicklung menschlicher Siedlungen zu richten ist. Ziel der Planung soll sein, für gleichwertige Lebensbedingungen von Frauen und Männern Sorge zu tragen. Für die Bauleitplanung können Handlungsansätze beispielsweise in der Einordnung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, auch und vor allem in der Nähe der Wohnungen oder Arbeitsplätze, der Sicherung der Nahversorgung, der Schaffung oder Sicherung von Parks und Grünanlagen in der Nähe der Wohnungen oder von kurzen Wegen zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs liegen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Anforderungen durch die integrierte Lage mit guten Wegebeziehungen zu dem zentralen Versorgungsbereich von Cossebaude sowie zum ÖPNV und die gute Erreichbarkeit von Kinderbetreuungseinrichtungen sowie von öffentlichen Spielplätzen.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 9 von 20

### 4. Umweltbelange/Umweltprüfung

Im Bebauungsplan wird eine Größe der Grundflächen von insgesamt 1000 m<sup>2</sup> und damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen durch die Planung keine Anhaltspunkte.

Da es sich bei dem Planverfahren um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, erübrigt sich in entsprechender Anwendung von § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Um trotzdem den Maßgaben einer nachhaltigen und umweltgerechten Planung zu folgen und dies zu dokumentieren, werden nachfolgend Aussagen zu den umweltrelevanten Sachverhalten getroffen.

#### 4.1. Geologie und Boden

Der Baustandort liegt im Bereich der sich linkselbisch zwischen Dresden und Meißen erstreckenden Hochflächenlandschaft mit ihren kleinen Seitentälern. Den tieferen Untergrund bilden Pläner sowie Syenit, der im Untergrund ein stark gegliedertes Relief aufweist und an den Talflanken der Täler abschnittsweise zutage tritt. Oberhalb des festen bis klüftigen Festgesteins befindet sich eine Verwitterungs- bzw. Zersatzzone, die sandig-kiesig, örtlich auch schluffig/tonig ausgeprägt sein kann. Sie wird teilweise durch gering mächtigen pleistozänen Gehängelehm überdeckt. In Senken und Rinnen, wie Bachläufen stehen zuoberst häufig holozäne Schwemmsande und Auelehme an. In bebauten Gebieten sind vielfach geringmächtige Auffüllungen, z. B. aus Erschließungsmaßnahmen zu erwarten. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist im Flächenabschnitt mit folgender Baugrundsichtung zu rechnen:

- Oberboden: Schluff (organisch bzw. humos, grobsandig)
- Gehängelehm: Schluff (schwach tonig, feinsandig)
- Felsersatz<sup>1</sup>.

Das Plangebiet ist durch ein geogen bedingtes hohes Radonrisiko gekennzeichnet. Eine radiologische Vorprüfung wurde aufgrund der Differenziertheit des geologischen und hydrogeologischen Untergrundes als nicht zweckmäßig angesehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten können. Im Einzelfall kann sich aufgrund einer Messung der Radonemissionen in der Baugrube die Notwendigkeit einer radongeschützten Bauweise erübrigen.

#### 4.2. Oberflächen- und Grundwasser

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind weder fließende noch stehende Gewässer (Flüsse, Bäche, Seen, Teiche etc.) vorhanden. Der Lotzebach und der Tännichtgrundbach stellen die nächstgelegenen Oberflächengewässer dar.

<sup>1</sup> Gutachten zur Versickerung vom 10.09.2009, Konrad Kuntze-Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, Klipphausen

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 10 von 20

### Grundwasser /Versickerungseignung

Die genauere Situation des Grundwassers und die Versickerungsmöglichkeiten wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung durch ein gesondertes Gutachten<sup>2</sup> geklärt (Ausführungen zur Versickerung auch ergänzend unter Punkt 6. 2 der Begründung).

Die hydrogeologische Situation am untersuchten Standort lässt sich wie folgt beschreiben: Unter der Oberbodendecke und dem gering mächtigen Gehängelehm folgen Zersatz- und Verwitterungsprodukte des liegenden Festgesteins. Diese sind nach den durchgeführten Versuchen als überwiegend mittel bis gut durchlässige Bodenarten zu beurteilen. Die lokal zwischengelagerten tonig-schluffigen Bestandteile können örtlich die Versickerungswege beeinflussen, bilden aber keine durchgängig stauenden Schichten aus.

Das zusammenhängende Grundwasser bewegt sich in der tieferen Verwitterungszone (ab ca. 3,5 m unter Geländeoberkante) sowie im Kluftsystem des liegenden Festgesteins und ist damit für eine Versickerungsanlage ohne Bedeutung. Der Grundwasserspiegel eines benachbarten Brunnens wurde bei 2,70 m unter Geländeoberkante eingemessen.

Die im Gutachten ermittelten Werte sind charakterisiert durch relativ niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte. Da die durchgeführten Aufschlüsse die vorhandenen Untergrundverhältnisse verfahrensbedingt nur punktuell repräsentieren, sind im Falle der Anordnung von Versickerungsanlagen weitere abschließende Erkundungen durchzuführen.

### **4.3. Klima**

Das Plangebiet liegt am Rande des Einflussbereiches der klimabegünstigten Elbtalweitung. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei +9°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 640 bis 680 mm. Hauptwindrichtung ist Südwest-West. Über dem Ballungsraum des Dresdner Elbtals sind im Winter häufiger Inversionswetterlagen zu verzeichnen. Für das Plangebiet werden diese nur in Einzelfällen wirksam, wenn die Inversionsschicht über die Höhenstufe hinausreicht. In der Regel ist die bioklimatische Situation des Gebietes als sehr günstig anzusehen. Die Nähe zum Elbtal lässt die positiven Wirkungen des Weinbauklimas spürbar werden, ohne die klimatischen Nachteile der Beckenlage zu teilen. Größere Kaltluftentstehungsgebiete im Westen des Ortes und eine gute Durchlüftung neben geringer eigener Aufheizungstendenz sorgen für eine positive lufthygienische Situation, deren Qualität mit zur Gründung der Siedlung Weinbergstraße beigetragen hat. Das klimatische Regenerationspotenzial, das die Flur von Cossebaude/Oberwartha für den Elballungsraum bietet, liegt in den Kaltluftentstehungsgebieten der Landwirtschaftsflächen und den wirksamen Abflussschneisen durch die bewaldeten Täler.

Daraus ergibt sich die Forderung des Landschaftsplanes, dieses Potenzial nicht durch Bebauungsformen, die zur Abriegelung der Kaltluft führen könnten oder durch Flächenversiegelungen, die zur Aufwärmung beitragen, zu gefährden.

---

<sup>2</sup> Gutachten zur Versickerung vom 10.09.2009, Konrad Kuntze-Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, Klipphausen

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 11 von 20

### 4.4. Biotop- und Nutzungstypen

Die vorhandenen Biotoptypen innerhalb des Plangebietes sind in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz insgesamt als gering- bis mittelwertig einzustufen. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen bzw. Lebensräume sind für das Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet gibt es einige Großgehölze und markante Heckenstrukturen.

### 4.5. Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild und Erholungsqualität des Plangebietes werden positiv beeinflusst durch die Geländegestalt mit den von der Siedlungsfläche abfallenden Hängen und damit verbundenen Möglichkeiten des weiten Ausblicks auf Weinberge sowie vom Waldreichtum der Umgebung, der starken Durchgrünung und der Ruhe des Gebietes und der gediegenen Struktur der vorhandenen Siedlungsbereiche. Auch die klimatischen Bedingungen sind förderlich für den Erholungswert. Für Spaziergänge in die nähere Umgebung sind vielfältige Ziele vorhanden, z.B. der alte Dorfkern Oberwartha, der Obere Stausee, die Waldgründe Amselgrund, Tännichtgrund und Lotzebachtal sowie die Gertraudenquelle mit Gedenkstein.

### 4.6. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird geringfügig durch den Verkehrslärm der Weinbergstraße beeinträchtigt. Eine Berechnung der Verkehrslärmimmission liegt für den betrachteten Bereich nicht vor. Die Lärmbelastung wird jedoch durch das Umweltamt als nicht erheblich angesehen.

## 5. Grünordnung

Allgemeine Planungsziele im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sowie Orts- und Landschaftsbild werden wie folgt formuliert:

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse durch ausreichende Begrünung und Schaffung guter Belichtungsverhältnisse; Nord-Südausrichtung der Gebäude und dadurch optimale Ausrichtung der Gebäude für die Ausnutzung der Sonnenenergie für thermische und energetische Anlagen
- weitgehende Erhaltung der Einzelgehölze bzw. der Gehölzflächen/ -reihen (Erhalt der Hecken-Buchen-Pflanzung und des Nussbaumes auf Flurstück 557/3)
- Anpflanzung von Gehölzen auf den privaten Baugrundstücken
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz des Oberflächen- und Grundwassers

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

#### 6.1.1 Äußere und innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das Hauptstraßennetz (Bundesstraße B 6) erfolgt über die Sammelstraße Weinbergstraße und die Kreisstraßen Talstraße/Hauptstraße. Über die Bundesstraße B 6 kann die Bundesautobahn BAB 4 über die Anschlussstelle Dresden-Altstadt erreicht werden.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 12 von 20

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Weinbergstraße an. Damit gilt die äußere Erschließung des Plangebietes als gesichert. Durch die vorgesehene maßvolle Einwohnerentwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Ausbau der äußeren Erschließungsstraßen notwendig.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu zu errichtende private Anliegerstraße. In diesem Zusammenhang wurde eine Vorplanung zur stadt- und verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes durch das Büro CIC Bauingenieure GmbH Dresden erarbeitet. Im Rahmen dieser Vorplanung wurden die Grundzüge der Erschließung des Baugebietes mit den Ver- und Versorgungsunternehmen abgestimmt<sup>3</sup>.

Die für die Erschließung der Grundstücke erforderliche private Anliegerstraße wurde im Bebauungsplan in der erforderlichen Dimensionierung festgesetzt. Die erforderliche Ausbaubreite der privaten Erschließungsstraße beträgt in der Regel 3,50 m. Im Einmündungsbereich der Weinbergstraße und im Bereich der Aufstellfläche der Feuerwehr ist die Verkehrsfläche auf eine Breite von 5 m erweitert. Die gewählte L-förmige Geometrie sichert die Erschließung der geplanten Baufelder.

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen der geplanten privaten Anliegerstraße und des östlich angrenzenden Grundstücks Weinbergstraße Hausnummer 73 ist eine begrünte Böschung und teilweise eine Stützmauer zur Sicherung der Anliegerstraße anzulegen. Da am Beginn der Anliegerstraße im Einmündungsbereich zur Weinbergstraße die Platzverhältnisse beengt sind, ist hier abschnittsweise eine Stützmauer auszubilden.

### 6.1.2 Anbindung an den ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt durch die städtische Buslinie 93, die Oberwartha mit dem zentralen Umsteigepunkt am Bahnhof Cossebaude verbindet. Im Bereich des Parkweges und am Albertplatz befinden sich die entsprechenden Bushaltestellen. Durch die vorhandene Busverbindung ist das Plangebiet befriedigend an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Ausgangspunkte des öffentlichen Fernverkehrs (Dresdner Hauptbahnhof, Bahnhof Dresden-Neustadt sowie der Flughafen Dresden-Klotzsche) sind über das Dresdner ÖPNV-Netz (S-Bahn und Bus einschließlich Regionalbus am Cossebauder Bahnhof anliegend) erreichbar.

### 6.1.3 Ruhender Verkehr

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die privaten Stellplätze grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz und dem Erhalt des Erscheinungsbildes der Straßenräume im Plangebiet und dient darüber hinaus den gesetzlichen Forderungen hinsichtlich der Nachweispflicht für erforderliche Stellplätze entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung der LH Dresden und der Sächsischen Bauordnung.

## 6.2 Stadttechnische Erschließung

Grundlage der Erschließung des Plangebietes ist die mit den maßgebenden Ämtern der Landeshauptstadt Dresden und den Versorgungsunternehmen abgestimmte Vorplanung zur stadt- und verkehrstechnischen Erschließung des Bebauungsplangebietes<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Vorplanung zur stadt- und verkehrstechnischen Erschließung, CIC Bauingenieure GmbH Dresden - November 2010

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 13 von 20

### 6.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der 3 Gebäude im rückwärtigen Plangebiet ist über eine neue Trinkwasserleitung (DN 63 x 5,8 PE) zu realisieren. Diese wird an die bestehende Trinkwasserleitung DN 100 GG der Weinbergstraße angebunden. Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb der privaten Erschließungsstraße.

Die bereits errichteten Wohngebäude der Weinbergstraße sind an das Netzsystem der Weinbergstraße angebunden. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die bestehende private Trinkwasseranschlussleitung und der bestehende Wasserzählerschacht des Wohngebäudes Weinbergstraße 77. Beide dienen auch zur Versorgung des Pachtgartens. Bauliche Veränderungen zur Umverlegung und Umbindung der privaten Anlagen (Trinkwasseranschlussleitung/Wasserzählerschacht) sind mit dem Eigentümer abzustimmen.

### 6.2.2 Löschwasserbereitstellung

Im Zuge der Ertüchtigung des Trinkwassernetzes im Bereich Oberwartha durch die DREWAG, die Auswechslungen der TW-Leitungen in der Gustav-Voigt-Straße, der Liebknechtstraße und der Weinbergstraße 2010/2011/2012 vorsieht, kann der Löschwassergrundschatz in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden für das Bebauungsplangebiet gedeckt werden. Alternativ kann die Differenzmenge zum erforderlichen Grundschatz durch die Errichtung eines 50 m<sup>3</sup> Löschwasserbehälters am Albertplatz sichergestellt werden.

Im Zuge der Baugenehmigung für die Errichtung der 4 Wohngebäude entlang der Weinbergstraße gab es die Forderung nach Errichtung eines privaten Löschwasserbehälters mit einem Fassungsvermögen von 30 m<sup>3</sup>. Der errichtete private Löschwasserbehälter kann nach der Bereitstellung des Löschwassergrundschatzes zu gegebener Zeit außer Betrieb genommen werden.

### 6.2.3 Entwässerung

Schmutzwasser und Regenwasser

Der gegenwärtige Bestand an Regen- und Schmutzwasserkanälen endet unterhalb des Bebauungsplangebietes. Der Schmutzwasserkanal endet derzeit in Höhe der Hausnummer Weinbergstraße 64; der Regenwasserkanal DN 300 endet in Höhe der Hausnummer Weinbergstraße 53. Damit fehlen bis zum Anschluss des Gebietes noch ca. 100 m Schmutzwasserkanal bzw. 200 m Regenwasserkanal.

Die Realisierung der Weiterführung der vorhandenen Kanäle in der Weinbergstraße bis zum Albertplatz erfolgt seitens der SEDD GmbH im Jahr 2011. Mit Vorliegen der Vorflut bis in Höhe des Plangebietes ist eine Entwässerung im Trennsystem möglich.

#### Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt bei drei Bestandsgebäuden durch abflusslose Gruben, die turnusmäßig zu entleeren sind. Ein Bestandsgebäude verfügt über eine biologische Kleinkläranlage.

Im Zuge der Verlegung des Schmutzwasserkanals in der Weinbergstraße sind die bisher durch abflusslose Gruben und durch die biologische Kleinkläranlage bewirtschafteten Grundstücke schrittweise an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Die in der Rücklage geplanten Baugrundstücke sind über einen neu zu errichtenden privaten SW-Kanal DN 250, der in der privaten Anliegerstraße verlaufen wird, an die geplante Vorflut der Weinbergstraße anzuschließen. Für den Schmutzwasseranfall des Gebietes ist bei einer Schmutzwassermenge

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 14 von 20

von durchschnittlich 0,005 l/s je Einwohner mit einem durchschnittlichen Schmutzwasseranfall von max. 0,2 l/s zu rechnen.

### Niederschlagswasser

Entsprechend des Versickerungsgutachtens wurde ermittelt, dass im Gebiet für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungünstige Baugrundverhältnisse vorliegen.

Die bereits vorhandenen Gebäude entwässern in private Regenwasserzisternen, deren Überlauf versickert wird. Für die drei weiteren Baugrundstücke kann dies analog erfolgen, wenn durch Versickerungsversuche auf den geplanten Versickerungsflächen nachgewiesen wird, dass der Überlauf schadlos versickert werden kann, ohne dass Nachbargrundstücke gefährdet werden.

Das auf den versiegelten Flächen der privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zurückzuhalten, zu verwerten und zu versickern. Falls eine Versickerung nicht schadlos möglich ist, kann eine gedrosselte Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal erfolgen.

Für den Drosselabfluss der vorzusehenden privaten Regenwasserrückhalteanlagen (z. B. in Form von Retentionszisternen) wird eine Drosselmenge von maximal 1 l/s je Grundstück (berechnet für ein 10-jährliches Regenereignis) in den Regenwasserkanal gestattet.

Für das auf der privaten Erschließungsstraße anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird von der Stadtentwässerung Dresden eine Einleitmenge von maximal 5 l/s in den neuen Regenwasserkanal in der Weinbergstraße gestattet.

Alternativ kann von der künftigen Eigentümergemeinschaft der privaten Erschließungsstraße ein privater Stauraumkanal mit einem Drosselabfluss von 8 l/s betrieben werden, der das Niederschlagswasser der 3 rückwärtigen Baugrundstücke (Parzellen 1 bis 3) sowie der privaten Verkehrsfläche speichert.

### 6.2.4 Energie- und Fernmeldeversorgung

Anlagen der Energie- und Gasversorgung sowie Anlagen der Telekom liegen in der Weinbergstraße an. Damit ist eine Versorgung der Bauflächen von der Weinbergstraße aus prinzipiell möglich.

#### Energieversorgung/Gasversorgung

Die ENSO als Energieversorgungsunternehmen kann die Versorgung der Bauflächen im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraße durch Mitverlegung der Energieversorgungskabel sichern. Dabei ist ein Mastfeld der Freileitungsanlage erdverlegt herzustellen.

Auch die Gasversorgung ist nach entsprechender Antragstellung von der Weinbergstraße aus möglich. Die entsprechenden Anträge sind bei der Enso rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen.

#### Anlagen der Fernmeldeversorgung

Der Bau der privaten Anliegerstraße erfordert die Umsetzung eines Telekom Freileitungsmastes. Ein Teil der Freileitungsanlage ist seitens der Telekom durch eine erdverkabelte Trasse zu ersetzen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 15 von 20

### 7. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

#### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO). Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungen (sprich: 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 des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

##### **Begründung:**

Die ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich dem Wohnungsbau vorbehalten. Hier soll die Bebauung der umgebenden Bereiche, die fast ausnahmslos durch Wohngebäude geprägt wird, abgerundet werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zuzulassen, entspricht der geplanten Kleinteiligkeit der Struktur, die i. V. m. der maximal zulässigen Grundflächenzahl eine Unterbringung der o. g. Nutzungen ohnehin nur bedingt zuließe. Hinzu kommt, dass für einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen die Randlage des Plangebiets von Nachteil wäre und dass sich die Baugrundstücke wenig eignen, einen aus den o. g. Nutzungen resultierenden Quell- und Zielverkehr aufzunehmen.

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

Der Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Traufhöhe/Firsthöhe fest. Ergänzend wurde die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgelegt.

##### **Begründung:**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Baukonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes eines locker bebauten durchgrüntes Wohngebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche als Maximalwert festgelegt.

Die Grundflächenzahl wurde als ein typischer Wert aus der umgebenden Siedlungsbebauung ermittelt. Der Überbauungsanteil ist auf max. 30 % der Grundstücksfläche beschränkt.

Die Gebäudehöhe wird mit einer zulässigen Traufhöhe von maximal 6,0 m und einer Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Die Festsetzungen der Traufhöhe und der Firsthöhe erfolgten vor allem im Hinblick auf die umgebende Bautypologie. Damit wird eine gebietstypische ein- bis zweigeschossige Bebauung ermöglicht und eine übermäßige Höhenentwicklung der Baukörper verhindert. Die Siedlungsrandlage macht eine harmonische Ergänzung des Bestandes erforderlich.

Mit der Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird die beabsichtigte gleichmäßige Höhenentwicklung der Bebauung gesichert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Gebiet (das Gelände steigt nach Westen an) wird die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe für jedes Baugrundstück unter Berücksichtigung des natürlichen Gelände-

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 16 von 20

niveaus festgelegt. Eine geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Höhenlage um maximal 0,30 m wird textlich zugelassen.

### 7.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt. Zulässig sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung zwingend Einzelhäuser.

#### **Begründung:**

Im B-Plan wird die künftige Lage der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Mit dieser Festsetzung lässt sich die beabsichtigte städtebauliche Struktur in ausreichendem Maße umsetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen so dimensioniert, dass ein gewisses Maß an Flexibilität gegeben ist. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile wird zugelassen, da dies keine Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtkonzept hat.

Das Plangebiet soll, in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen als Baugebiet für Einzelhäuser entwickelt werden. Reihenhäuser würden eine harmonische Erweiterung des Siedlungsgebietes beeinträchtigen.

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

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen wird textlich festgesetzt. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur Anlagen für Spiel, Freizeit, Erholung und Abstellräume z. B. als Gartengerätehäuser oder Müllstellplatzanlagen zugelassen. Die Grundflächen der Nebenanlagen werden auf maximal 15 m<sup>2</sup> je Baugrundstück begrenzt.

Pro Einzelhaus werden maximal eine freistehende Garage/Carport und ein Stellplatz zugelassen.

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan schränkt die nach § 14 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nebenanlagen ein, da diese sonst das Risiko unangemessener und ortsbildschädlicher Größe und Ausformung bergen können. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz und dem Erhalt des Erscheinungsbildes des Straßenraumes und der in den Straßenraum wirkenden privaten Freiflächen im Plangebiet.

Auf der verkehrsberuhigten Anliegerstraße, die der inneren Erschließung des Plangebietes dient, ist im Bereich der Einmündung ein privater Müllbereitstellungsplatz festgesetzt. Das Aufstellen der Müll- und Abfallbehälter ist ausschließlich an den Tagen der Entsorgung zulässig. Aufgrund des Verzichtes auf eine flächenintensive Wendeanlage kann die Abfallentsorgung nur von der Weinbergstraße erfolgen. Im Bereich der privaten Erschließungsstraße ist die Entsorgung der Müllbehälter durch Abholung bis zu einer Entfernung von 15 m vom öffentlichen Straßenraum durch das Abfallunternehmen kostenfrei gesichert. Da sich die Grundstücke in einem größeren Abstand als 15 m zur Straße befinden, ist eine Beistellung der Müllbehälter an den entsprechenden Tagen der Abholung auf der festgesetzten Fläche erforderlich.



## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 17 von 20

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken anzuordnen. Hinsichtlich ihrer Anzahl wurden diese ebenso auf das notwendige Maß beschränkt, um eine Begrünung der privaten Freiflächen und nicht eine Dominanz von Garagenbauten oder Stellplatzanlagen zu bewirken.

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

Der B-Plan setzt Flächen fest, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Flurstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten sind. Die private Erschließungsstraße zur Erschließung der rückwärtigen südlichen Parzellen von der Weinbergstraße aus macht die zeichnerische Festsetzung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen erforderlich.

#### **Begründung:**

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird eine private Erschließungsstraße festgesetzt. Die Breite der Anliegerstraße mit ca. 3,5 m ist für den beabsichtigten Nutzungszweck prinzipiell ausreichend.

Diese Festsetzung erfolgt, da eine Flächensicherung in Form einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche weder funktional noch ökonomisch sinnvoll und erforderlich wäre. Gleichzeitig muss aber die Erreichbarkeit und Erschließung der nicht unmittelbar an der Straße anliegenden Baugrundstücke (Parzellen 1, 2 und 3) gewährleistet sein. Im Weiteren ist die bestehende vertragliche Regelung zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des südlich angrenzenden Grundstücks Weinbergstraße 77 (Flurstück 558/2 der Gemarkung Cossebaude) im Bebauungsplan rechtlich nachzuvollziehen, damit die Erschließung dieses Grundstücks gesichert bleibt.

## 7.2. Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, welche die negativen Auswirkungen der Bebauung auf den Boden, den Wasserhaushalt und die Vegetation begrenzen.

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

#### Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen der Baugrundstücke sind gemäß textlicher Festsetzung in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen.

#### **Begründung:**

Vermeidbare Bodenversiegelungen sollen durch entsprechende Festsetzungen vermieden werden. Die Festsetzung trägt zur Reduzierung der Bodenversiegelung bei und entspricht damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

#### Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf der privaten Verkehrsfläche (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser mit einer maximalen Einleitmenge von 5 l/s in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Weinbergstraße einzuleiten ist.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 18 von 20

Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück vollständig zurückzuhalten. Nur im Fall, dass eine vollständige Verwertung oder Versickerung nicht möglich ist, kann eine Drosselmenge von maximal 1 l/s (Rückhaltevolumen berechnet für ein 10-jährliches Regenereignis) bzw. ein Notüberlauf je Baugrundstück in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Weinbergstraße eingeleitet werden.

### **Begründung:**

Durchgeführte punktuelle Baugrunduntersuchungen ergeben eine ungünstige hydrogeologische Situation (Schluff und Felsschichtung). Diese hydrogeologische Situation ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungünstig. Um das Ziel einer Reduzierung der Regenwasserabflussmengen im Starkregenfall und der damit einhergehenden Überlastung der Vorflut (hier: Lotzebach) zu erreichen, muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Nur für den Fall, dass eine Versickerung nicht schadlos erfolgen kann, kann Regenwasser entsprechend der maximal möglichen Drosselmenge in den Regenwasserkanal abgegeben werden.

Im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren sind die notwendigen baulichen Maßnahmen im Zuge der Objektplanung konkret durch den Planer zu untersuchen und festzulegen.

### **7.2.2. Bindungen für den Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt eines markanten Einzelbaumes. Er setzt zudem private Grünflächen in der mittigen Plangebietslage mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch fest. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit mindestens einem standorttypischen Laub- oder Obstbaum pro Baugrundstück zu bepflanzen. Die Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zu verwendender Arten sowie zu Qualität und Quantität des Pflanzmaterials.

### **Begründung:**

Bäume und Sträucher stellen wesentliche und prägende Elemente des Landschafts- und Ortsbildes dar. Die vorhandenen Gehölze (die vorhandene Hainbuchenhecke, der vorhandene Gehölzbestand/Nußbaum) sind sowohl aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht, als auch aus städtebaulicher Sicht bedeutsam. Die im Plan festgesetzten Gehölze sollen erhalten und durch Anpflanzungen in den privaten Wohngrundstücken ergänzt werden. Die Festsetzungen gemäß Artenlisten sichern eine Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen mit geeigneten Gehölzen, die im Sinne des Arten- und Biotopschutzes ökologisch wertvoll sind und der Landschaftscharakteristik entsprechen.

### **7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Einfriedungen und zu Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes.

### **Begründung:**

Es werden die für das Ortsbild unverzichtbaren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Sie beinhalten im Wesentlichen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der geplanten Gebäude bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbe-

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 19 von 20

reich, um eine weitgehende Angleichung an die ortstypische Bebauung zu erreichen und um gestalterische Fehlplanungen zu vermeiden. Aufgrund der Fernwirkung der Bebauung werden grelles Weiß als Fassadenfarbe und reflektierende, glänzende Oberflächen ausgeschlossen.

Neben der Fassadengestaltung ist für die Außenwirkung des Gebietes vor allem die Dachgestaltung von Bedeutung. In Bezug auf die künftige Dachlandschaft werden traditionelle Satteldächer festgesetzt und Dachüberstände und Dachaufbauten auf das ortstypische Maß begrenzt. Die Dachneigung der Satteldächer wird mit 35°- 45° festgesetzt. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft sind außerdem Festsetzungen zur Größe und Anordnung der Dachgaupen und zur Vermeidung von Dacheinschnitten getroffen worden. Im Weiteren werden auch Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5 ° festgesetzt, um gezielt eine Architektursprache zuzulassen, die für die Baukultur des 21. Jahrhunderts charakteristisch ist.

Um das innere Erscheinungsbild des Baugebietes vom Straßenraum her relativ einheitlich und an die Umgebung angepasst zu gestalten, werden Material und Höhe der Einfriedungen festgesetzt und Festsetzungen zur Veränderung der Geländetopographie getroffen.

### 7.4 Hinweise

#### Altlasten

Auf Grund der Vornutzung des Plangebietes wurden keine Flächen ermittelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sie können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Sicherung der geordneten Entsorgung kontaminierter Aushubmaterialien wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen.

#### Bodenschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden. Die Verdichtung der Bebauung erhöht die Bodenversiegelung und damit die Zerstörung von gewachsenem Boden. Zum Schutz des Bodens soll der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub getrennt und wiederverwendet werden.

#### Bodenfunde

Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, so sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

#### Radonschutz

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis bezüglich einer radongeschützten Bauausführung der Gebäude im gesamten Plangebiet. Auf der Grundlage der Radonrisikokarte für das Dresdner Stadtgebiet ist aufgrund der geologischen Verhältnisse von einem erhöhten geogen bedingten Radonrisiko auszugehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass in der Baugrube erhöhte Radonimmissionen auftreten.

Bei einem Baugrund mit Radonkonzentrationen größer 15 kBq/m<sup>3</sup> in der Bodenluft ist zu befürchten, dass ohne Schutzmaßnahmen der Richtwert von 200 Bq/m<sup>3</sup> im Gebäude überschritten wird. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Wohnräume empfiehlt die deutsche Strahlenschutzkommission bei der Errichtung von Neubauten eine radongeschützte Bauweise vorzusehen.

## Begründung zum Bebauungsplan

Fassung vom Dezember 2010

Seite 20 von 20

### 8. Flächenbilanz

#### Bestand

Die Ausgangssituation im Bebauungsplangebiet stellt sich folgendermaßen dar:

- Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	<b>5225 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
- Gebäudeflächen	572 m <sup>2</sup>	11,0 %
- Verkehrsflächen (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen)	227 m <sup>2</sup>	4,3 %
- unversiegelte begrünte Grundstücksflächen	4206 m <sup>2</sup>	80,5 %
- versiegelte Grundstücksflächen durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen	220 m <sup>2</sup>	4,2 %

#### Planung

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	<b>5225 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
- Gebäudeflächen	931 m <sup>2</sup>	17,8 %
- Verkehrsflächen (mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen)	320 m <sup>2</sup>	6,1 %
- unversiegelte begrünte Grundstücksflächen	3589 m <sup>2</sup>	68,7 %
- versiegelte Grundstücksflächen durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen	385 m <sup>2</sup>	7,4 %

Im Plangebiet können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 3 Einzelhäuser neu errichtet werden. 4 Einzelhäuser werden im Bestand gesichert.

### 9. Plandurchführung

Die bereits bebauten Flächen zur Weinbergstraße innerhalb des Geltungsbereiches gehören privaten Grundstückseigentümern. Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden. Auf Teilflächen der städtischen Flurstücke 557 e und 557/3 befindet sich aktuell eine Wochenendgartennutzung.

Auf Grund der bestehenden Flurstückszuschnitte ist eine Flurstücksneuordnung für den südlichen Plangebietsbereich erforderlich. Die Herstellung der privaten Erschließungsanlage einschließlich Müllstandplatz erfolgt durch die künftige Eigentümergemeinschaft der Bauparzellen 1 bis 3 bzw. im Falle der Veräußerung der städtischen Flächen an einen Bau- oder Erschließungsträger durch diesen.

### 10. Gutachten

Gutachten zur Versickerung vom 10.09.2009,  
Konrad Kuntze - Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen, Klipphausen

Vorplanung zur stadt- und verkehrstechnischen Erschließung,  
CIC Bauingenieure GmbH Dresden - November 2010