Bebauungsplan Nr. 357 C Dresden-Neustadt Nr. 41 Leipziger Straße/Alexander-Puschkin-Platz

<p>Satzung der Landeshauptstadt Dresden</p> <p>Bebauungsplan Nr. 357 C</p> <p>Dresden-Neustadt-Nr.41</p> <p>Leipziger Straße / Alexander-Puschkin-Platz</p> <p>vom201.</p> <p><i>Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Baugesetzblatt I, Seite 3634), sowie des § 89 Absatz 1 Nummern 6 und Absatz 2 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 10. Februar 2017 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 50, 79) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 3. März 2014 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 146), zuletzt geändert am 13. Dezember 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 649, 652), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am201, den Bebauungsplan Nr. 357 C, Dresden-Neustadt Nr. 41, "Leipziger Straße / Alexander-Puschkin-Platz", bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.</i></p>	<p>Private Grünfläche Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park-, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen ist die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Wegen sowie von Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen auf maximal 40 % der Fläche zulässig. Die private Grünfläche ist mit Rasen und Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind 20 Bäume, Qualität Hochstamm, Stammumfang (StU) 16/18 cm zu pflanzen. Die Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 15 % mit Sträuchern, Qualität vStr., 60/80 cm zu begrünen. Von den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern müssen mindestens 80 % der Gehölze aus einheimischen Arten bestehen. Jeder Bestandsbaum der dauerhaft erhalten bleibt, wird angerechnet und es kann dafür auf jeweils einen neu zu pflanzenden Baum verzichtet werden. Es sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten B, C und D zu pflanzen.</p> <p>6. Festsetzungen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)</p> <p>6.1 Hochwasserangepasste Bauweise Auf den als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Elbe, Grundhochwasser und Rückstaufwasser der Kanalisation. Unterhalb einer Höhe von 11,50 m ü NNH sind nur Nutzungen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuweisen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.</p> <p>6.2 Erhaltung von Abflussbereich und Retentionsraum Der Geländeprägung zwischen privater und öffentlicher Grünfläche ist in der jetzigen Ausprägung zu erhalten. Ein zusätzlicher Massauftrag ist auf den öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig. Der Hochwasserabflussbereich sowie der Retentionsraum dürfen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Bäume und Sträucher sind in einem solchen Abstand zu pflanzen, dass im Hochwasserfall keine Barrierewirkung entsteht.</p> <p>6.3 Zuordnung von Flächen für den Retentionsraumausgleich Zum Ausgleich des mit der Anhebung der Geländeoberfläche im Plangebiet verbundenen Retentionsraumverlustes wird dem Plangebiet eine Fläche in Dresden-Kaditz (Teile der Flurstücke 1500/1, 1600 und 1696/9 der Gemarkung Kaditz) zugeordnet.</p> <p>7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)</p> <p>7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Flächenbefestigung Versiegelungen der privaten Zugewungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässigem Aufbau der Trag- und Deckschichten herzustellen. Private Stellplätze im Plangebiet sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Befestigung zulässig.</p> <p>Begrünung der Dächflächen Die Dächer der Neubauten sind extensiv zu begrünen. Die Schichtdicke des Pflanzsubstrates muss mindestens 15 cm betragen. Für die Nutzung des Gebäudes erforderliche haustechnische Dachaufbauten sowie Photovoltaikanlagen sind zulässig. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste F zu verwenden. Intensivere Begrünungsformen sind zulässig.</p> <p>Tiefgaragenüberdeckung Die Oberkante der Geschosdecke der Tiefgaragenbereiche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, muss mindestens 80 cm unter der Oberkante des Geländes liegen. Tiefgaragen, die nicht durch Hauptgebäude oder Nebenanlagen überbauten Grundstücksflächen sind, müssen mit mindestens 60 cm Substratschicht überdeckt und bepflanzt werden. Für die Bepflanzung mit Bäumen muss eine Substratschichtüberdeckung von mindestens 100 cm gewährleistet sein. Die Pflanzgrube für die Bäume muss einen durchwurzelbaren Erdraum von mindestens 12 m² haben. Für Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher der Pflanzlisten D und E zu verwenden.</p> <p>Populationschützende Maßnahmen für den Artenschutz Anbringung von Brutplätzen und Fledermausquartieren Innerhalb des Plangebietes sind Fledermaus-Ersatzquartiere im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens anzubringen bzw. einzubauen. Dabei sind je Fledermausquartier, das im Bestand verloren geht, mindestens 2 Ersatzquartiere zu schaffen. Zugleich sind innerhalb des Plangebietes mindestens 48 Nistkästen für verschiedene Brutvogel-Arten anzubringen. Für den Hausrotschwanz, ZB für Haus- und Feldspirler (koloniarartig), 4 für Mauersegler, 3 für Gartenschwanz, 3 für Stur- und Felsenschwanz sowie für die folgenden Arten: Die genaue Anzahl der Nisthilfen/Ersatzquartiere für Fledermäuse und Brutvögel wird in Abstimmung mit dem Umweltamt auf Grundlage der Ergebnisse einer Kontrolle im Zuge einer ökologischen Baubegleitung für den Artenschutz festgelegt (siehe Hinweise). An großen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz von Vögeln gegen Kollision umzusetzen.</p> <p>Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtung Für die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden (Beleuchtung von Glaswänden bzw. Fassaden) und zur Beleuchtung der Grün- und Freiflächen sind artenschutzkonforme Beleuchtungsmittel zu verwenden.</p> <p>7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern und die Anlage sonstiger begrünter Flächen entsprechend der nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können bis zu 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Befestigung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und soll ausgereift durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.</p> <p>Baumplanungen im öffentlichen Verkehrsraum Innerhalb der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche sind an den zurückliegenden Laubbäumen als Hochstamm, Stammumfang (StU) 18/20 cm zu pflanzen. Es ist einheitlich eine Art der Pflanzliste A zu verwenden.</p> <p>Begrünung von Freiflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 Die nicht durch Hauptgebäude oder Nebenanlagen überbauten Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes 1 sind mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Die Grünflächen sind mit einem Anteil von mindestens 10 % mit Sträuchern in der Qualität vStr., 60/80 cm zu bepflanzen. Die restlichen Flächen - mit Ausnahme der erforderlichen privaten Zugewungen - sind als Rasen anzulegen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind insgesamt mindestens 16 Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen, StU 14/16 cm zu pflanzen. Davon sind mindestens 8 Bäume auf dem Dach der Gemeinschaftsiefgarage zu pflanzen. Innerhalb des Mischgebietes 1 sind mindestens 5 Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3xv mit Drahtballen, StU 14/16 cm zu pflanzen. Jeder Bestandsbaum der dauerhaft erhalten bleibt, wird angerechnet und es kann dafür auf jeweils einen neu zu pflanzenden Baum verzichtet werden. Es sind Arten der Pflanzlisten C, D und E zu verwenden.</p> <p>Begrünung von Freiflächen innerhalb des Mischgebietes 2 Die nicht durch Hauptgebäude oder Nebenanlagen überbauten Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes 2 sind mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Die Grünflächen sind mit einem Anteil von mindestens 10 % mit Sträuchern in der Qualität vStr., 60/80 cm zu bepflanzen. Die restlichen Flächen - mit Ausnahme der erforderlichen privaten Zugewungen - sind als Rasen anzulegen.</p>	<p>Innerhalb des Mischgebietes 2 sind mindestens 6 Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3xv mit Drahtballen, StU 14/16 cm zu pflanzen. Davon sind mindestens 4 Bäume auf dem Dach der Gemeinschaftsiefgarage zu pflanzen. Jeder Bestandsbaum der dauerhaft erhalten bleibt, wird angerechnet und es kann dafür auf jeweils einen neu zu pflanzenden Baum verzichtet werden. Es sind Arten der Pflanzlisten C, D und E zu verwenden. Auf Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätzen ein standortgerechter Baum, Qualität H., StU 18/20 cm zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste A und E zu verwenden. Für jeden Baum muss eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offengehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden, der durchwurzelbare Erdraum ist mit mindestens 12 m² anzulegen.</p> <p>7.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)</p> <p>Erhalt von Einzelbäumen Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Pflanzliste 2 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., StU 18/20 cm zu ersetzen.</p> <p>7.4 Zuordnung von Flächen für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB) Den Baufeldern WA und MI 1 sowie der privaten Grünfläche wird die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt von geeigneten Gehölzstrukturen als Bruthabitats für baum- und gebäuschützende Vogelarten auf einer Fläche der Flurstücke 1501/1, 1592/3, 1641/4, 1641/5 und 1651/9 der Gemarkung Dresden-Leuben zugeordnet.</p> <p>7.5 Pflanzlisten</p> <p>Pflanzliste A Bäume im Straßenraum und an Stellplätzen Feld-Ahorn Acer campestre Acer monspessulanum Liriodendron tulipifera "Fastigiatum" Hofenbuche Ostrya carpinifolia Vogelkirsche Prunus avium "Plena" Winter-Linde Tilia cordata "Greenspire"</p> <p>Pflanzliste B Bäume auf privaten Grünflächen - einheimische Arten Feld-Ahorn Acer campestre Alnus glutinosa Hainbuche Carpinus betulus Fraxinus excelsior Quercus petraea Quercus robur Salk alba Sorbus aria Sorbus aucuparia Winter-Linde Flatter-Lime Ulmus laevis</p> <p>Sträucher auf privaten Grünflächen - einheimische Arten Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselstrauch Corylus avellana Gem. Spindelstrauch Euonymus europaea Ligustrum vulgare Gemeine Heckenkirsche Schele Prunus spinosa Hunds-Rose Sambucus nigra Schneespire Spirea arguta Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus</p> <p>Pflanzliste C Bäume auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen Feld-Ahorn Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus Weißdorn Crataegus monogyna Kirschenbaum Cercidiphyllum japonicum Trauben-Eiche Quercus petraea Steif-Eiche Quercus robur Sorb aria Sorbus aucuparia Eibe Sophora japonica Winter-Linde Tilia cordata</p> <p>Pflanzliste D Sträucher Berberitze Berberis spec. Hainbuche Cornus sanguinea Haselstrauch Corylus avellana Weiß-Dorn Euonymus europaea Hortensie Hydrangea grandiflora Liguster Ligustrum vulgare Gemeine Heckenkirsche Blauspiree Physocarpus opulifolius Schele Prunus spinosa Hunds-Rose Rosa canina Sambucus nigra Schneespire Spirea arguta Eibe Taxus baccata Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus</p> <p>Pflanzliste E Klein- und mittelkronige Bäume für das Gemeinschaftsiefgaragedach Feld-Ahorn Acer campestre "Elrijk" Fächerahorn Acer palmatum Seichebuche Nothofagus antarctica Vogelkirsche Prunus avium "Plena" Sorbus aucuparia</p> <p>Pflanzliste F Extensive Dachbegrünung geeignete Sedum- und Staudenarten wie: Blaugrüne Segge Carex flacca Kartäusermelke Dianthus barbatus Heidenkraut Koeleria glauca Lavendel Lavandula angustif. Fingerkraut Potentilla verna Große Brunelle Prunella grandiflora Sedum album Sedum reflexum Sedum spurium Kriechender Thymian Thymus serpyllum</p>	<p>8. Mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die mit GFLR bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten des angrenzenden Grundstückseigentümers und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Rettungsdienste sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsernehmer zu belasten. Die mit GR bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.</p> <p>9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) Die Errichtung von Gemeinschaftsflächen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nach Realisierung der Planstraße sind Tiefgaragen zu- und auszuführen nur im Bereich der Planstraße und des Flurstücks 1117 zulässig.</p> <p>10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) An den gekennzeichneten Fassaden müssen die Außenbauteile für Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 entsprechend den im Beiplan 1 bezeichneten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Für Schlafräume, für die gemäß der gekennzeichneten Fassaden im Beiplan 2 im Nachtzeitraum Beurteilungswert größer als 45 dB(A) ermittelt wurden (Gewerbe- oder Verkehrsärm), ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen. An den in Beiplan 3 gekennzeichneten Fassaden sind die Grundrisse so zu gestalten, dass sich keine Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen nach DIN 4109 an diesen Fassaden befinden. Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen können nur an diesen Fassaden angeordnet werden, wenn sie nicht mit Fenstern ausgestattet werden, die geöffnet werden können (Festverglasung). Ausnahmen von der Festsetzung sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweils maßgeblichen Richtwerte nach Nr. 6.1 (d, e) der TA-Lärm nicht überschritten werden.</p> <p>10.2 Altlasten Auf der mit „A 01“ gekennzeichneten Fläche ist bei Abriss-, Rückbau- und Aushubmaßnahmen sowie sonstigen Bodeneingriffen eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation des Aushubs durch ein sachkundiges Ingenieurbüro erforderlich. Im Zuge der Abrissmaßnahmen ist eine orientierende Erkundung vorzunehmen. Bei organoleptischem Kontaminationsverdacht sind dem Boden repräsentative Proben zu entnehmen, analytisch zu untersuchen und hinsichtlich Gefahren- und Entsorgungsrelevanz zu beurteilen. Im Fall eines sich konkretisierenden Kontaminationsverdachts umfasst die ingenieurtechnische Begleitung auch die schutzbezogene Gefährdungsbewertung sowie die Ableitung eines ggf. erst während der Baumaßnahmen bekannt werdenden Handlungsbedarfs zur Gefahrenabwehr i. S. d. § 4 BBodSchG und § 5 WHG. Bei der beabsichtigten Nutzungsänderung auf der Fläche „A01“ ist zu gewährleisten, dass auf den unversiegelten Freiflächen mit geplanter sensibler Nutzung wie Kinderspielfläche oder Wohnnutzung eine nachweislich unbelastete Oberbodenstiefe von mindestens 30 cm vorliegt oder hergerichtet wird. In Bereichen mit gärtnerischer Nutzung ist ein mindestens 60 cm mächtiger Oberboden mit geeignetem Bodenmaterial herzustellen oder nachzuweisen. Nach Abschluss der Abriss-, Rückbau- und Aushubmaßnahmen ist dem Umweltamt eine Dokumentation der ingenieurtechnischen Begleitung vorzulegen. Diese muss eine schutz- und nutzungsbezogene Gefährdungsbewertung sowie die Bepflanzung enthalten, dass die sensibelste Nutzung uneingeschränkt möglich ist. Im Rahmen des Abrichts/Aushubs angeschnittene kontaminierte Bereiche sind vollständig zu entfernen. Es ist eine geordnete, fachgerechte, ordnungsgemäße und sachkundige Entsorgung von kontaminierten Materialien zu sichern. Der Abschlussbericht einschließlich der Entsorgungsbelege für die zu entsorgenden Abfälle ist dem Umweltamt vorzulegen.</p> <p>Beseitigung des Niederschlagswassers Sollte im Bereich der Fläche „A01“ eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser geplant werden, ist zu beachten, dass die Versickerung nur in den gewachsenen unbelasteten Boden erfolgen darf. Im Bereich der Altlastenfläche ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.</p> <p>11. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)</p> <p>11.1 Retentionsraumausgleich Die festgesetzte Anhebung der Geländeoberfläche im Plangebiet und die Errichtung von Neubauten innerhalb des Plangebietes sind erst dann zulässig, wenn der für das jeweilige Vorhaben erforderliche Ausgleich des Retentionsraumverlustes nachgewiesen ist (siehe Festsetzung 1.6).</p> <p>11.2 Immissionschutz Im allgemeinen Wohngebiet darf die Nutzung der Gebäude WA N und WA W erst nach Errichtung des Gebäudes WA S aufgenommen werden (Gebäudebezeichnung siehe Beiplan 3).</p> <p>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 5 SächsBO)</p> <p>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 sind die Fassaden über die Gestaltung, Konstruktion und/oder Materialität horizontal zu gliedern. Vertikale Elemente dürfen die horizontale Gliederung nicht dominieren. Einzelne vorgegebene Balkone sind nicht zulässig. Die Erdgeschosszonen sind gestalterisch an die darüber liegenden Geschosse anzuschließen. Die Fassaden sind als Pfosten-Riegel-Fassaden auszubilden und durch horizontale Fassadenelemente zu gliedern. Im Mischgebiet 2 sind die Fassaden horizontal zu gliedern und als Lochfassaden mit stehenden Fensterformen und außenliegendem Sonnenschutz auszuführen. Einzelne vorgegebene Balkone sind nur im Bereich des Innenhofs zulässig. Im Plangebiet sind zur Gestaltung der Außenwandflächen Materialien wie Holz, Beton, Aluminium oder Glas zu verwenden. Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) sind nicht zulässig. Die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind nicht zulässig.</p> <p>2. Freiflächengestaltung Die Gebäudevorflächen zur Planstraße sind zu befestigen. Straßenbegleitende Einfriedungen sind mit Ausnahme der vorhandenen Mauern und Zaunanlagen nicht zulässig. Standorte für Müll- und Abfallbehälter sind mit Sträuchern, Hecken, Holzbohlen bzw. -palisaden oder berankten Pergolen zu umgeben.</p> <p>3. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche (abzüglich der Fensteröffnungen) nicht überschreiten. Selbstklebende flächige Werbeanlagen und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p> <p>III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)</p> <p>Denkmalschutz Im Plangebiet befindet sich folgendes nach § 2 SächsSchG geschütztes Kulturdenkmal: - Villa Alexander-Puschkin-Platz 1 einschließlich Gartenanlage und Einfriedung. Maßnahmen, die das Kulturdenkmal betreffen - sowohl unmittelbar als auch in der Umgebung des Denkmals - bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.</p>	<p>Hochwasserschutz Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Elbe vom 25.10.2004, zuletzt geändert am 27.06.2016. Das Überschwemmungsgebiet wurde gemäß § 100 Abs. 3 SächsWG a. F. für ein 100jähriges Ereignis mit 924 cm Wasserstand am Pegel Dresden ausgewiesen. Nach § 106 Abs. 3 WHG gelten die vor dem 01.03.2010 festgesetzten Überschwemmungsgebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne von § 76 Abs. 2 WHG fort.</p> <p>IV. HINWEISE</p> <p>Hochwasserschutz Gemäß § 78 Abs. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist eine Bebauung zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass - die Hochwasserdargebietung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, - der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden, - das Vorhaben Hochwasserangepasst ausgeführt wird, - das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist die Aufschüttung des Geländes unter folgenden Voraussetzungen zulässig: - der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden, - die Belange des Wohls der Allgemeinheit dürfen dem Vorhaben (hier der Aufschüttung) nicht entgegen stehen, - die Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden dürfen nicht zu befürchten sein. Die Belange des Hochwasserschutzes einschließlich der wasserrechtlichen Vorschriften des § 78 WHG sind auch bei Nebenanlagen, wie z. B. der Umspannstation, sowie bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen innerhalb der privaten Grünflächen zu beachten. Der zeichnerisch dargestellte Trassenkorridor für einen möglichen Gebelshochwasserschutz ist zur Errichtung einer Anlage des öffentlichen Hochwasserschutzes (Gebelshutz) von baulichen Anlagen freizuhalten. Für die Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 ist eine einheitliche Hochwasserschutzstrategie zu entwickeln und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Während der Bauphase ist die entsprechende Sicherung des Hochwasserschutzes erforderlich. Für die Bauphase ist ein Hochwassermaßnahmenplan und für die Nutzungsphase ein Evakuierungsplan aufzustellen.</p> <p>Artenschutz Rechtzeitig vor Beginn der Baufeldreinemachung und möglichst in der Aktivitätsphase der Fledermäuse und Vögel (April-Juni) ist durch einen Fachgutachter eine Überprüfung der konkreten Situation und eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Folgende Maßnahmen sind durch den Bauherren und den Fachgutachter bzw. die ökologische Baubegleitung umzusetzen: V1 Konfliktvermeidende Bauzeitenregelung (außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Vögel und Fledermäuse) - Baumfällung von Bäumen mit Quartierpotenzial: September/ Oktober bis ca. Anfang/Mitte November - Beräumung der restlichen Vegetation: Oktober bis Ende Februar - Gebäudeabbruch: Anfang September bis Anfang März, wobei besonders geeignete Strukturen vor der Winterurphase der Fledermäuse am Anfang/Mitte November abgebaut/abgeräumt sein müssen</p> <p>V2 Ökologische Baubegleitung Das Plangebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten auf besetzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu kontrollieren. Ist eine Einhaltung der Bauzeitenregelung (V1) nicht möglich, so sind in diesem Fall die potenziellen und nachgewiesenen Brutplätze bzw. Brutplatzstrukturen vor der Brutzeit zu kontrollieren und möglichst unbrauchbar zu machen. Im Hinblick auf den Juchtenfänger ist zu ermitteln, ob sich im Baufeld tatsächlich starker dimensionierte Gehölze (bei Obstgehölzen BHD (Brusthöhenmesser) ab ca. 30 cm, bei allen anderen Laubgehölzen BHD ab ca. 60 cm) finden, die potenziell durch den Juchtenfänger besiedelt sein können. Werden während der ökologischen Abriss- und Fällbegleitung geschützte Tierarten gefunden, sind durch den Gutachter geeignete Schutzmaßnahmen zu benennen (z.B. Bergung/Umsiedung von Tierindividuen), deren Durchführung in Abstimmung mit Bauherren und UNB zu begleiten sind.</p> <p>V3 Verwendung artenschutzkonformer Beleuchtung während der Bauarbeiten Während der Bauarbeiten ist eine artenschutzkonforme Beleuchtung zu verwenden, damit so wenig Lichtemission wie möglich in bisher abgedunkelte Bereiche erfolgt. Dazu kann bspw. eine Beleuchtung mittels LED zum Schutz von Insekten genutzt werden.</p> <p>Gehölzschutz Gehölzbestände sind über die gesamte Bauzeit entsprechend DIN 18920 zu schützen. Für die Beseitigung von Gehölzen, die gemäß 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 i. V. mit dem Sächsischen Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29. April 2015) geschützt sind, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (Fällantrag) zu stellen.</p> <p>Bodenschutz Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende unkontaminierte Bodenaushub zu trennen und soweit möglich im Plangebiet wiederverwenden. Oberboden ist grundsätzlich gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.</p> <p>Archäologie Das Plangebiet befindet sich in einer seit dem 3. vorchristlichen Jahrtausend intensiv genutzten anthropogen überformten Landschaft. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten (auch im Zusammenhang mit Geländemodellierungen) müssen auf der Grundlage einer zwischen Bauherren und Landesamt für Archäologie (LA) abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung durch das LA im von Bauüblichkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.</p> <p>Kampfmittelbelastung Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmittelbeurteilung beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.</p> <p>Radonschutz Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist von einem erhöhten geogenen Radonrisiko auszugehen. Zum vorgeschlagenen Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch den Zutritt von Radon ist zum Daueranfallbereich vorgesehenen Räumen empfohlen die deutsche Strahlenschutzkommission bei der Errichtung von Neubauten eine radongeschützte Bauweise.</p> <p>Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht Gemäß § 4, 5 Lagerstättengesetz sind alle abzulebenden Bohrungen vor Beginn beim Geologischen Dienst Sachsen, Abteilung Geologie des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, anzumelden und die Ergebnisse zu übergeben. Die Bohranzeige kann über Internet unter ELBA.Sax bzw. www.bohranzeige.sachsen.de erfolgen.</p>	<p>VERFAHRENSVERMERKE</p> <p>1. Aufstellungsvermerk Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. V0395/15 vom 16.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.04.2015 im Dresdner Amtsblatt Nr. 17/2015 bekannt gemacht.</p> <p>2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Die öffentliche Unterrichtung und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.01.2016 im Dresdner Amtsblatt Nr. 12/2016 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung der Verlängerung der Auslegungsfrist für die öffentliche Unterrichtung und Erläuterung wurde am 11.02.2016 im Dresdner Amtsblatt Nr. 6/2016 bekannt gemacht. Die Erläuterung hat am 24.02.2016 im Ortsamt Neustadt, Bürgersaal, Hoyerswauder Straße 3, 10199 Dresden, stattgefunden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, seine Begründung und die Unterlagen zur Entwurfsverfasser haben in der Zeit vom 25.01.2016 bis einschließlich 01.03.2016 im Rathaus, 1. Etage, Flurbereich, Dr.-Külz-Ring 19, 10167 Dresden öffentlich ausgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) wurden mit Schreiben vom 22.01.2016 um Stellungnahme gebeten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr hat mit Beschluss-Nr. V1633/17 vom 17.05.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.07.2017 im Dresdner Amtsblatt Nr. 22/2017 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung für die Vorstellung der Planung wurde am 15.06.2017 im Dresdner Amtsblatt Nr. 24/2017 bekannt gemacht. Die Vorstellung der Planung hat am 05.07.2017 im Ortsamt Pieschen, Bürgersaal, Bürgerstraße 63, 01127 Dresden, stattgefunden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2017 um Stellungnahme gebeten und von der Öffentlichkeit auslegung beschlichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben haben in der Zeit vom 12.06.2017 bis einschließlich 13.07.2017 im World Trade Center, Atrium, Freiburger Straße 39, 10167 Dresden öffentlich ausgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erläschern von Entschädigungsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Bekanntmachung der Verkündung der Planung nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3, Abs. 2, Abs. 2 a und Abs. 3</p>
---	---	---	---	---	---