

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 1 von 9

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (MI)

Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Geschossweise Bestimmung bestimmter Nutzungen (§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m² sind nur im Untergeschoss (entspricht Höhenlage Planstraße Ost) zulässig.

Ab dem 2. Obergeschoss sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Bezug der festgesetzten Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen (HGH) gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand vom Bezugspunkt bis zur Oberkante der Attika.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die mittlere Höhe des geplanten Geländeneiveaus (OKG) und wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1 (Baufeld West): 145,50 m ü. NHN
- WA 2 (Baufeld Ost): 143,50 m ü. NHN
- MI (Baufeld Ost): 143,40 m ü. NHN

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 2 von 9

Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

Zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 5, § 20 BauNVO)

Bei Ausnutzung der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (V) ist das oberste Vollgeschoss allseitig um mindestens 1,50 m von der Außenkante des jeweiligen Baukörpers zurückgesetzt auszubilden (Staffelgeschoss).

Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und ihre Zufahrten wie folgt überschritten werden:

- WA 1 (Baufeld West): bis zu einer GRZ von 0,6
- WA 2 (Baufeld Ost): bis zu einer GRZ von 0,7

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

Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 1,80 m und bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

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

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

Oberirdische Garagen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur Anlagen für Spiel, Freizeit und Erholung sowie überdachte Fahrradabstellanlagen und Mülleinhausungen zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche im WA 2 (Baufeld Ost) ist die Errichtung von maximal zwei baulichen Anlagen in Form eingeschossiger pavillonartiger Bauten mit einer Grundfläche von maximal 100 m² zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule sind Anlagen zum Ballspielen nur im östlichen Grundstücksbereich zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 3 von 9

5. Festsetzung zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen und privaten Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen (ausgenommen der Bereich der Tiefgaragenzufahrten) anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen vollständig zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b sind die Flächen für Kfz-Verkehr so herzustellen, dass das Niederschlagswasser über mindestens 10 cm belebte Bodenschicht versickert. Flächen für den Fußgänger- und Radverkehr sind in die angrenzenden Freiflächen zu entwässern. Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist ohne Kontakt zu Aufschüttungen zu versickern.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen ist nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind nur im Bereich der Planstraße Ost zulässig.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Altlasten

In der mit „A 01“ gekennzeichneten Fläche ist auf den nicht überbauten Flächen eine für die konkrete Wohnnutzung bezüglich Mächtigkeit und Schadstofffreiheit geeignete Oberbodenschicht von mindestens 35 cm herzustellen.

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

9.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind als Aufenthalts- und Spielanlage zu gestalten und mit Bäumen sowie ergänzenden Strauchpflanzungen zu begrünen. Pro 300 m² Fläche ist mindestens 1 mittel- bis großkroniger Baum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 50 % der in der Pflanzliste 3 aufgeführten Baumarten zu verwenden

Innerhalb der Grünflächen sind Feuerwehrezufahrten mit maximal 3,50 m Breite in teilversiegelter Ausführung (z. B. Schotterrassen) zulässig. 30 % der Flächen können für begehbbare Flächen und für Sitzflächen teilversiegelt werden.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 4 von 9

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

Flächenbefestigung

Versiegelungen der privaten Zuwegungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässigem Aufbau der Trag- und Deckschichten herzustellen.

Flächen für die Feuerweherschließung sind – soweit sie nicht auf sonstigen Zuwegungen liegen – wasserdurchlässig auszuführen.

Begrünung der Dachflächen

Die Dachflächen der obersten Geschosse (Staffelgeschosse) sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit Magersubstrat anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke der für die Bepflanzung vorgesehenen Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Die Aufstellung von Anlagen zur Sonnenenergieverwendung über den Dachbegrünungen ist zulässig. Die brandschutztechnisch erforderlichen Abstandsflächen sind mit Kies zu belegen.

Tiefgaragenüberdeckung

Die nicht überbauten Flächen über den Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung der OK Geschossdecke der Tiefgarage muss im Baufeld West (WA 1) mindestens 60 cm und im Baufeld Ost (WA 2) mindestens 100 cm betragen.

Für Bepflanzungen sind Bäume der Pflanzliste 3 zu verwenden.

9.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Straßenbegleitende Baumreihen

Auf die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen. Innerhalb eines Straßenzuges ist nur eine Baumart und Sorte zulässig. Für jeden Baum muss eine Pflanzscheibe von mindestens 2,25 m² offengehalten und vor Verdichtung durch Überfahren geschützt werden. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mind. 12 m³ anzulegen.

Mindestqualität: Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 18-20 cm

Arten: entlang der Planstraße Ost gemäß Pflanzliste 1
an Straßen und Plätzen im Vorhabengebiet gemäß Pflanzliste 2

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 5 von 9

Anpflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Zur Bepflanzung innerhalb der privaten Baugrundstücke sind überwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden. Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

9.4 Populationsschützende Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

9.4.1 CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der im Plangebiet nachgewiesenen besonders geschützten Arten (Zauneidechse, Schlingnatter) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmefläche M1 „Habitat I“ für Zauneidechsen

Die Maßnahmenfläche M 1 im nördlichen Teil des Plangebiets ist als Lebensraum für Zauneidechsen herzurichten und zu bewirtschaften. Die Fläche im Umfang von 2,8 ha soll als extensives und strukturiertes Offenland mit Trockenrasen, einheimischen Einzelbäumen und Baum- und Strauchgruppen sowie mit südexponierten Böschungen und Trockenmauern entwickelt werden.

Pro 500 m² Fläche ist mindestens 1 mittel- bis großkroniger Baum (3 x v., m. B.) zu pflanzen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sind die in der Pflanzliste 4 aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Bei der Verteilung der Gehölze ist auf ausreichende Besonnung der Flächen zu achten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der festgesetzten Arteneinschränkung und Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Fläche ist dauerhaft 1,80 m hoch einzuzäunen. Wege sind nur in Randlage als Wiesen- oder Schotterrassenwege zulässig. Die Wegeverbindung zur Dresdner Heide ist mit einer brückenartigen Konstruktion über die Habitatfläche zu führen.

Maßnahmefläche M2 „Habitat II“ für Schlingnattern

Die externe Maßnahmenfläche M 2 im Umfang von 2,8 ha besteht aus mehreren Teilflächen in der Dresdner Heide, Flurstück 2878 der Gemarkung Dresden-Neustadt. Die Flächen sind als extensive und strukturierte vorwiegend offene Waldwiesenflächen mit Trockenrasen, einheimischen Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen, südexponierten Böschungen und Natursteinschüttungen sowie mit Wurzelstockablagerungen und Totholzstapeln zu entwickeln und zu bewirtschaften.

Strauchpflanzungen sind vorwiegend an den verschatteten Waldrändern und in Einzelfällen auf den freien Flächen vorzunehmen. Es sind Gehölzarten der Pflanzliste 4 zu verwenden.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 6 von 9

Pflege der Habitatflächen

Die Flächen sind dauerhaft auf jährlich abwechselnden Flächen in einem zweijährigen Mahd-rhythmus zu pflegen. Die Mahd ist in 10 cm Höhe und erst nach dem Ausreifen der meisten Samen durchzuführen. Die ausreichende Besonnung der Flächen ist sicherzustellen. Eine weitere Verbreitung von nicht standortheimischen Bäumen und das Zuwachsen der Trockenmauern und Steinschüttungen sind zu verhindern.

Pflegeschnitte sind im 5jährigen Rhythmus vorzunehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Abgangs in der festgesetzten Arteneinschränkung und Pflanzqualität zu ersetzen.

9.4.2 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Vermeidung von Tötungen (Reptilien)

Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Schlingnattern, Zauneidechsen und Blindschleichen durch dazu befugte Personen zu fangen und in die entsprechenden Habitate I und II umzusetzen. Die Tiere können bis zur vollständigen Fertigstellung der Habitate in einer Teilfläche des Habitats I für den Zeitraum von bis zu einem Jahr verbleiben.

Ökologische Bauüberwachung/Baubegleitung

Alle Baumaßnahmen sind durch eine spezialisierte ökologische Bauüberwachung zu begleiten.

Zeitvorgaben für Oberbodenabtrag

Der Oberbodenabtrag für die Baufeldfreimachung soll zum Schutz der ggf. im Boden überwinternden Zauneidechsen und Schlingnattern nur im Sommerhalbjahr von April bis Oktober durchgeführt werden.

Vermeidung von Wiederbesiedlung der Bauflächen durch Reptilien

Das Baugelände ist entlang seiner Nordgrenze, der bauseitigen Grenze des Habitat 1I, und der Westgrenze des Sportgeländes Borea mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen.

Minderung von Lichtimmissionen und Anlockwirkung für Insekten

Zur Reduzierung der Anlockwirkungen für Insekten sind die Straßen und Wegebeleuchtungen mit einer artenschutzkonforme Beleuchtung (Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen) auszustatten. Die Beleuchtung ist von Habitat I und den angrenzenden Waldflächen abgewandt, zur Wohnbebauung hin auszurichten. Dies gilt auch während der Bauphase für den Baustellenbereich.

Vermeidung von Vogelkollisionen mit Glasfassaden

An den dem Habitat I zugewandten Gebäudefassaden sind großflächige Glasflächen unzulässig. Die Glasflächen sind in einem Abstand von 1,5 - 2 m zu untergliedern. Durchsichten durch Glasflächen sind unzulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 7 von 9

9.5 Pflanzlisten

Liste 1 Straßenbäume Planstraße Ost

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rebona-Ulme	<i>Ulmus-Hybrid 'Rebona'</i>

Liste 2 Erschließungsstraßen und Plätze im Vorhabengebiet

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer ploatanoides</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petrea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordatata 'Greenspire'</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarzkiefer	<i>Pinus nigra</i>
Blasenescle	<i>Koelreuteria paniculata</i>
Gleditsie	<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline', dornenlsc</i>

Liste 3 Private Grünflächen

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer ploatanoides</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petrea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordatata 'Greenspire'</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schwarzkiefer	<i>Pinus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus arcuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Liste 4 Habitatflächen I und II

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Färber-Ginster	<i>Genista tinctoria</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus</i>
Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 8 von 9

Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordatata
Stechginster	Ulex europaeus

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

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind als Sichtmauerwerk (zweischalige Fassadenkonstruktion mit Vormauerschale aus Ziegel oder Klinker) in dezent wechselnden Farbtönen auszuführen.

Gliedernde Fassadenbereiche wie Gewände, Faschen oder Gesimse können aus Architektur-beton-Fertigteilen, Naturstein oder Putzflächen ausgeführt werden.

Die Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind nicht zulässig.

Außenraumflächen/Freisitze der Wohnungen sind in den Obergeschossen wahlweise als Loggien oder frei kragende Balkone mit einer maximalen Auskragung von 1,80 m vorzusehen.

Mischformen zwischen beiden Typologien sind zulässig.

Dachgestaltung

Die Dächer sind als extensiv begrünte Flachdächer auszuführen.

Technische Dachaufbauten und Antennen auf den Flachdächern müssen von der vorderen, seitlichen und rückwärtigen Begrenzung des jeweiligen Gebäudeteils um mindestens 3 m von der Attika zurücktreten. Sie dürfen weder straßen- noch gartenseitig in Erscheinung treten.

Größere Technikaufbauten auf dem Dach sind ausschließlich innerhalb des Mischgebiets zulässig und sind mit einem umlaufenden Sichtschutz zu versehen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche (abzüglich der Fensteröffnungen) nicht überschreiten. Selbstleuchtende flächige Werbeanlagen und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

Fassung vom Mai 2017

Seite 9 von 9

III. HINWEISE

Waldersatz

Die Umwandlung der Waldfläche im Vorhabensgebiet (ca. 5,07 ha) bedarf der Genehmigung durch die Forstbehörde. Als Ersatz für die Waldfläche sind 6,08 ha Erstaufforstung von Ackerland in Dresden-Graupa (Flurstücke 353 c, d und e sowie Teile der Flurstücke 353 a und b der Gemarkung Graupa nachzuweisen ((anerkannte Ökokontomaßnahme 628-13-003-WA).

Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf der Fläche „A 01“ sind im Sinne von § 52 SächsBO in nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren der Bauherr und alle am Bau Beteiligten verantwortlich dafür, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, eingehalten werden.

Versickerung

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen gemäß §§ 2, 3 und 7 WHG und §§ 11 und 13 SächsWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Da das Plangebiet in einer Trinkwasserschutzzone liegt, ist eine erlaubnisfreie Versickerung gemäß ErlFreihVO ausgeschlossen.

Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet ist eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist ein Antrag zur Kampfmittelsuche beim Brand- und Katastrophenschutzamt der Landeshauptstadt Dresden zu stellen.

Grundwassermessstelle

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundwassermessstelle auf dem Flurstück 1963/92 der Gemarkung Neustadt ist zu erhalten.