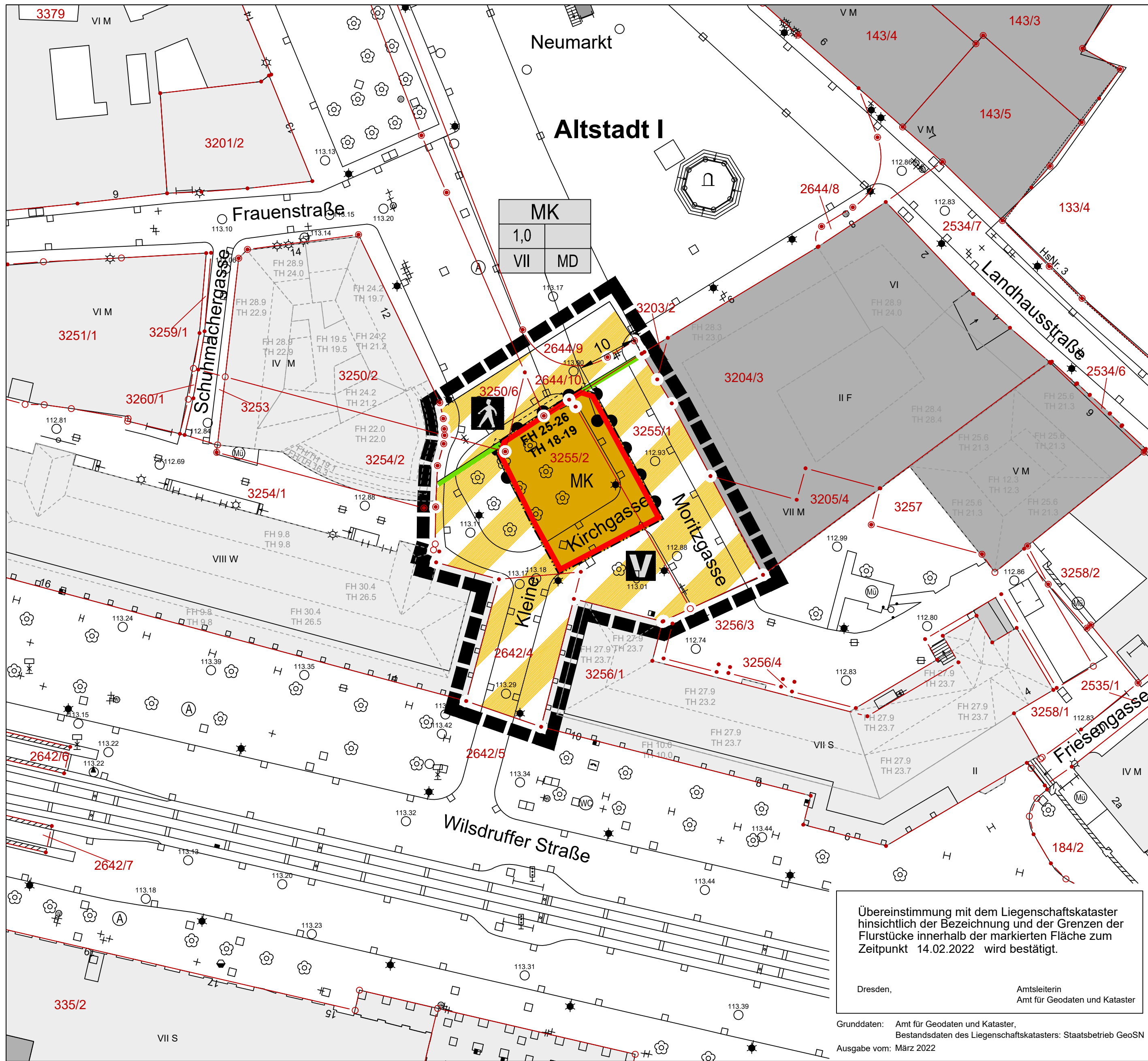


Bebauungsplan Nr. 3057 Dresden-Altstadt I Nr. 51

Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom



Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche zum Zeitpunkt 14.02.2022 wird bestätigt.

Dresden, Amtsleiterin
Amt für Geodaten und Kataster

Grunddaten: Amt für Geodaten und Kataster,
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoSN
Ausgabe vom: März 2022

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1,0 Grundflächenzahl, z.B. 1,0

VII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 7

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

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

----- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

- - - - - Erker bzw. darüber liegender Balkon

- - - - - Balkon 1. Obergeschoss

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

FH 25-26 Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über dem Bezugspunkt, z.B. 25 m bis 26 m

TH 18-19 Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über dem Bezugspunkt, z.B. 18 m bis 19 m

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

----- Straßenbegrenzungslinie



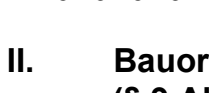
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



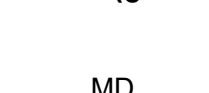
Zweckbestimmung:



Verkehrsberuhigter Bereich



Fußgängerbereich



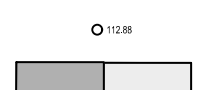
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



MD Mansarddach



vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt



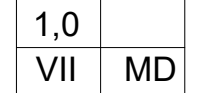
Flurstücksnummer z.B. 3255/2



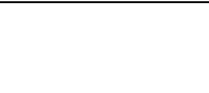
Höhenangabe in Meter über NHN



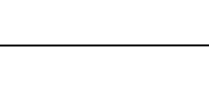
Baulicher Bestand



Bemaßung in Meter z.B. 10 m



MK Kerngebiet



1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

VII MD Anzahl der Vollgeschosse Dachform

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51

Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom

Vom2022.

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I, Nr. 189) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 196), zuletzt geändert am 1. März 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 169) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 27. Juni 2025 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 285), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am2022. den Bebauungsplan Nr. 3057, Dresden-Altstadt I Nr. 51, für das Gebiet Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung mit den textlichen Festsetzungen, als Satzung (1 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu begillt.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO

1.2 Geschossweise Festsetzungen von Nutzungen (§ 7 BauNVO Abs. 2 Nr. 5, Nr. 6 und Abs. 3 BauNVO)

Ab dem 4. Obergeschoss sind Wohnungen allgemein zulässig. Eine Büronutzung ist ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

1.3 Ausschluss von nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen im Kerngebiet (MK) (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Kerngebiet (MK) sind nicht zulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungstätten

1.4 Ausschluss von nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Kerngebiet (MK) (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Im Kerngebiet (MK) sind nicht zulässig:

- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen gilt die Oberkante des Hauptgesimses. Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen gilt bei Gebäuden mit geneigtem Dach der Schnittpunkt zwischen senkrecht aufgehendem Mauerwerk und der Dachhaut. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe des angrenzenden fertig ausgebauten öffentlichen Fußweges in der Mitte der zum Neumarkt orientierten Nordwestfassade.

2.2 Ausnahmen von festgesetzten Gebäudehöhen (9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)

Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 50 cm ist ausnahmsweise für den konstruktiven Aufbau des Gründaches zulässig. Für Zierschornsteine nach historischem Vorbild ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe von bis zu 1.60 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitungen der Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Überschreitungen der Baulinie von bis zu 1,20 m zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden die Abstandsflächen auf 3m festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind nur innerhalb von baulichen Anlagen zulässig.

6. Zulässigkeit von Garagen (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage einer Tiefgarage mit maximal zwei Untergeschossen zulässig.

7. Notwendige Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet sind maximal 20% der nach der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradstellplatzsatzung (StGaFaS), in der Fassung vom 29. Juni 2018, notwendigen Stellplätze zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 und Abs. 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§89 Abs. 1 Nr. 1 und 5 SächsBO)

1.1 Fassaden

Gliederung

- Alle Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden Fensteröffnungen auszubilden.
- Die Fassaden sind horizontal zu gliedern; mindestens zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sowie zwischen 3. und 4. Obergeschoss. Weitere horizontale Gliederungen der Fassaden durch Gurgelgesimse sind zulässig.
- Aufzugs- oder Versorgungsschächte sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin gestalterisch nicht ablesbar auszubilden.
- Vertikale Fensterbänder sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin oder von diesen einsehbar nicht zulässig.

Fassadenmaterialien

Als Fassadenmaterialien sind zulässig:

- feinkörnige, geriebene Kalk- sowie Kalk-Zementputze
- großformatige Kunststeine mit matten Oberflächen
- Putzoberflächen
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenzier sind Sandstein und im Sockelbereich des Erdgeschosses zusätzlich grauer Granit mit matter Oberfläche zulässig.

1.2 Tür- und Fensteröffnungen

- Tür- und Fensteröffnungen sind nur als rechteckige, stehende Elemente mit einem Seitenverhältnis von mindestens Breite: Höhe = 3:5 zulässig.
- Segmentbogenfenster oder - Portale sind untergeordnet zulässig.
- Alle Gebäudeöffnungen sind mit Gewänden oder Faschen in die Fassade einzubinden
- Schaufenster sind mit einem Sockel auszubilden
- Fenster und Türen sind aus Metall oder Holz auszuführen, Verbundkonstruktionen dieser Materialien sind zulässig.

1.3 Dächer und Dachaufbauten

Für die Dächer der zum Neumarkt, zur Moritzgasse und zur Heinrich-Schütz-Residenz orientierten Gebäude gilt:

- Die Hauptdächer sind nur als symmetrische Dächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Das Oberdach der Mansarddächer ist mit mindestens 15° Dachneigung auszubilden.
- Die Deckung ist nur mit grauem Schiefer in historischen Formaten zulässig. Auf untergeordneten Nebendachflächen sind außer- dem Doppelstegfalzdeckungen aus unbehandeltem Zink- und Titanzinkblech ausnahmsweise zulässig.
- Sonstige technische Anlagen wie z.B. Entlüftungsröhre sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind oder in Zierschornsteine integriert werden.
- Schornsteine sind auf der straßenseitigen Dachfläche nur im Firstbereich in traditioneller Bauweise oder in angepasster Form zulässig.
- Eine Reihe Einzelgauben ist oberhalb der Traufe dann zulässig, wenn ihr Fensterformat um mindestens 10 % kleiner ist als das des darunterliegenden letzten Hauptgeschosses. Eine zweite Reihe Gauben ist zulässig, wenn deren Einzelfensterformat um mindestens 15% kleiner ist als das der ersten Gaubenreihe.
- Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachausstiegsflächen sind zu den Straßenseiten der Gebäude nicht zulässig.
- Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegsbauwerke u.a. sind ausnahmsweise auf der vom Neumarkt abgewandten Seite des Daches zulässig, wenn sie technisch zwingend erforderlich sind. Sie dürfen den First nicht überragen. Technische Anlagen sind generell nicht einsehbar unterhalb der Dachhaut unterzubringen.
- Antennen und sonstige Empfangseinrichtungen und Leitungen sind jeweils nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.
- Flachdachflächen sind mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen; die Substratschicht muss mindestens 15 cm betragen. Erhaltende Pflegemaßnahmen sind zu gewährleisten.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Werbe- und Gestaltungssatzung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Werbe- und Gestaltungssatzung Dresden-Neumarkt G 08, rechtskräftig seit dem 11.08.2006.

IV Hinweise

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb des Plangebietes soll der historisch und architektonisch wertvolle Leitbau 'Hotel Stadt Rom' in seiner Kubatur und Hauptgrundrissstruktur mit den als Leitfassaden definierten Straßenfassaden zum Neumarkt, zur Moritzgasse und gegenüber der Heinrich Schütz- Residenz wiedererrichtet werden. Vorhandene Spolien des ehemaligen „Hotel Stadt Rom“ sollen nach Möglichkeit in den Neubau integriert werden.

2. Farbgestaltungskonzeption

Zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Dächer im Plangebiet ist die 'Farbgestaltungs-konzeption für den Neumarkt' zu berücksichtigen. Die Konzeption ist als Broschüre im Amt für Stadtplanung und Mobilität erhältlich.

3. Stadttechnische Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Im Gebiet ist auch eine zentrale Kälteversorgung vorhanden.

4. Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub

Werden bei Abbruch-/ Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 (2) SächsKrWBodSchG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V.m. 12 SächsABG).

5. Archäologie

Im Plangebiet müssen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und nach Möglichkeit in den Neubau zu integrieren.

Der Bauherr kann gem. §14 Abs. 3 SächsDSchG an den Grabungskosten beteiligt werden.

6. Belichtung

Aufgrund der reduzierten Abstandsflächen (textliche Festsetzung 1.4) sind für die vorgesehenen Nutzungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Verfahren Belichtungsnachweise zu führen.

7. Gehölzschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) vom 16.06.1995 (Dresdner Amtsblatt 37/95 v. 14.09.1995), geändert durch Änderungssatzung vom 25.11.1999 (Dresdner Amtsblatt 50/99 v. 16.12.1999).

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 12. August 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nr. 189)

Baumutzungsverordnung (BauNVO)

Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZv)

Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I, Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (Bundesgesetzblatt 2024 I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 12. August 2025 (Bundesgesetzblatt 2025 I Nr. 189)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 22. Juli 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 672)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 1. März 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 169)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 166), zuletzt geändert am 27. Juni 2025 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

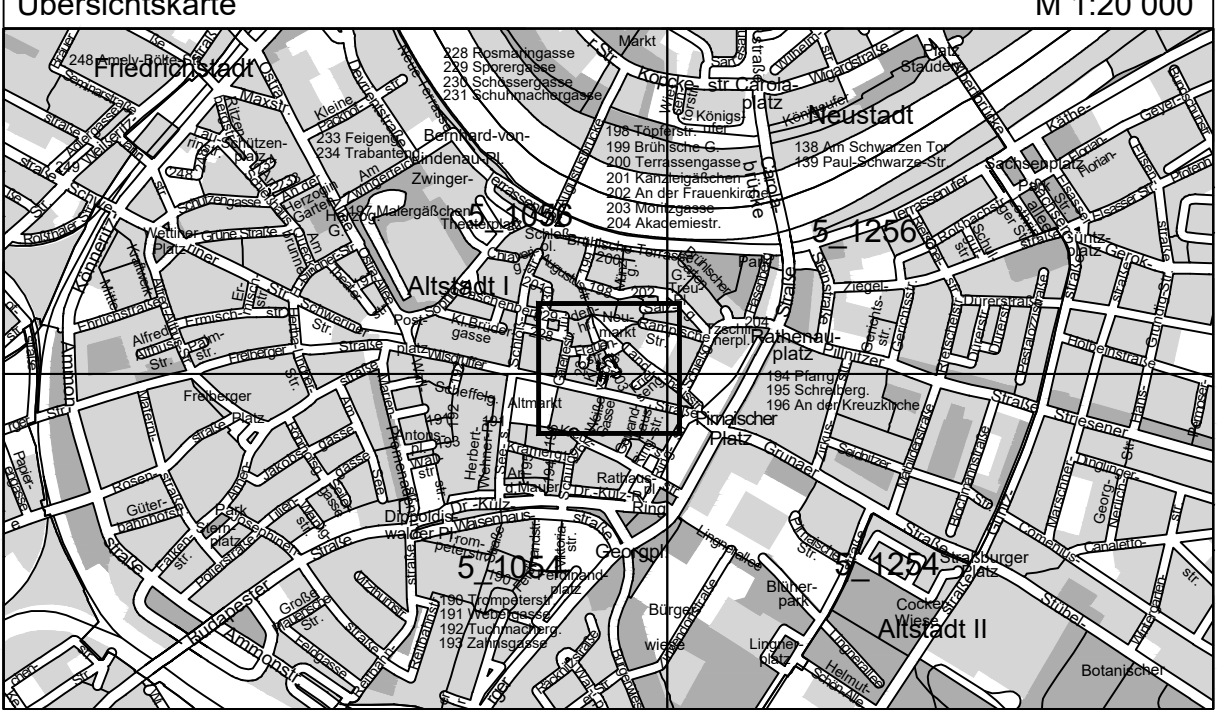
Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert am 27. Juni 2025 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 285)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)

Vom 9. März 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 52), zuletzt geändert am 27. Juni 2025 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 285)

Stadtverwaltung Dresden Amt für Stadtplanung und Mobilität	Fassung 29. Oktober 2025
Planungsbüro	Datum der letzten Änderung



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN



Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51

Neumarkt Quartier IV/Hotel Stadt Rom

- Entwurf -
- Rechtsplan/ Textliche Festsetzung -

Maßstab 1:500

Blatt 1 von 1