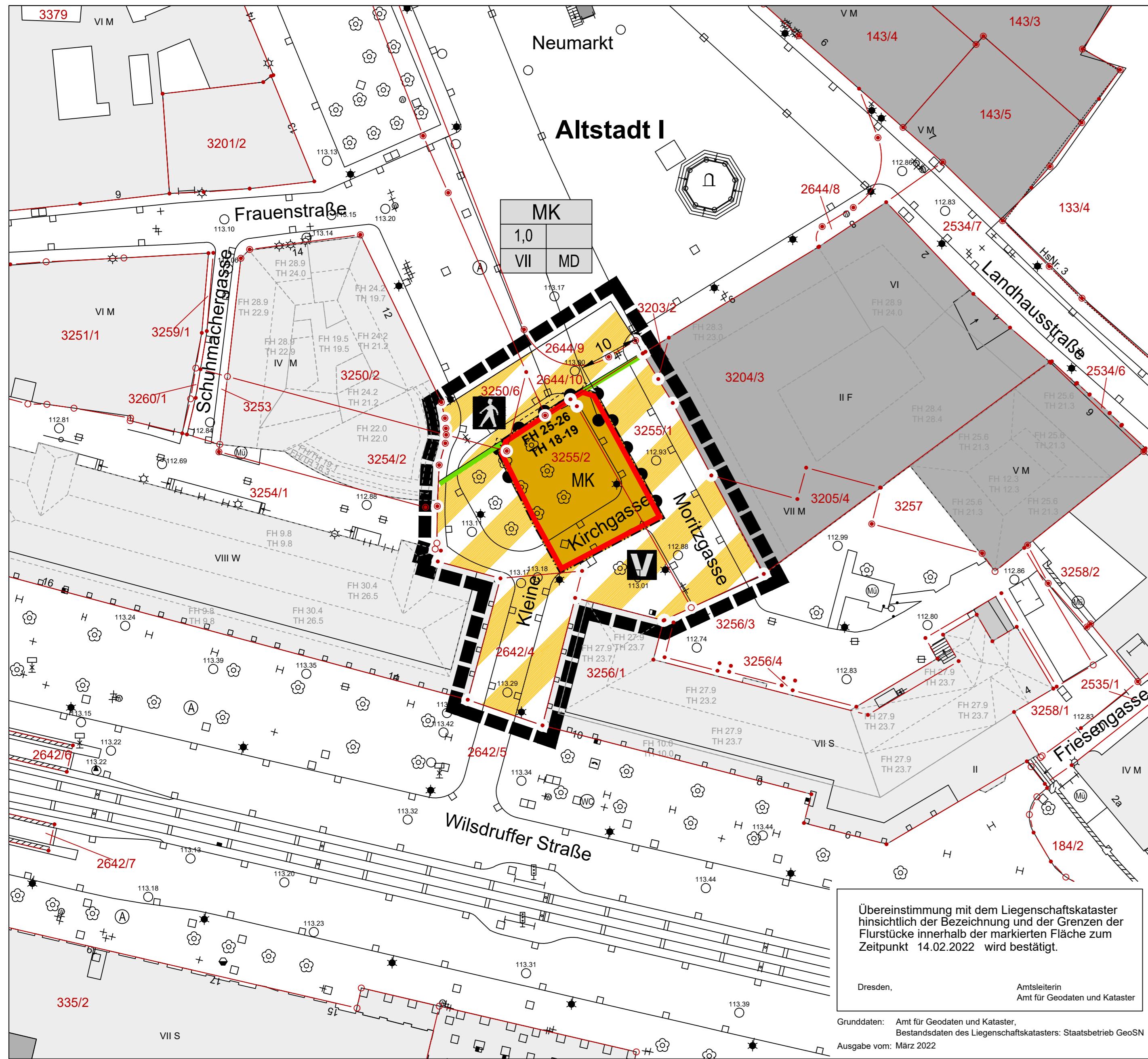


# Bebauungsplan Nr. 3057 Dresden-Altstadt I Nr. 51

## Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenzen 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)

Balkon (§ 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 besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhiger Bereich

Fußgängerbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Dachform:

Mansarddach

#### III. Hinweise

##### 1. Planzeichen der Kartengrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnr. z.B. 3255/2

Höhenangabe in Meter über NHN

Baulicher Bestand

##### 2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Bemaßung in Meter z.B. 10 m

MK

Grundflächenzahl (GRZ)

Anzahl der Vollgeschosse

Dachform

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51

Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom

Vom ..... 202.

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 Sachsischen Bauordnung (SachsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 1. März 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 169) und § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 1. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 62), zuletzt geändert am 20. Februar 2024 (Bundesgesetzblatt 2024 I, Nr. 100) wird die Satzung zum Verfahren der Bebauung des Gebietes 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 gebilligt.

### 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

- Vergnügungsstätten

##### 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 Scheitelpunkt, wenn ein senkrecht aufgehendem Mauerwerk und der Dachrahmen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe des angrenzenden fertig ausgebaute 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 gekennzeichnete Stellen sind Überschreitungen der Baulinie von bis zu 1,20 m zulässig.

im 1. bis 3. Obergeschoss zur Ausbildung von Erkern

im 4. Obergeschoss zur Ausbildung von Balkonen oberhalb der Erker

im 1. Obergeschoss zur Ausbildung eines Balkons

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

Reduzierung der Abstandsflächen

Innenhalb 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)

Innenhalb 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 Fahrerabstellplatzsatzung (StGaFaS), in der Fassung vom 29. Juni 2018, notwendigen Stellplätze zulässig.

##### II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 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 so gliedert, dass mindestens zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sowie zwischen 3. und 4. Obergeschoss. Weitere horizontale Gliederungen der Fassaden durch Gurtgesimse 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  
- grofformative Kunstone mit matten Oberflächen  
- Putzoberfläche  
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenziegel 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.  
- Segmentfenster 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 unregelmäßigen Dachflächen sind doppelseitige Dachziegeldeckungen aus unregelmäßigem Zink- und Tonziegel auszuführen.

- Sonstige technische Anlagen wie z.B. Entlüftungsrohre sind so anzordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind oder in Zierschornsteine integriert werden.

- Schornsteine sind auf den Straßenseiten des Dachflächen nur im Fristbereich in traditioneller Bauweise oder in angepasster Form zulässig.

- Eine Reihe Einzelgaben ist oberhalb der Traufe dann zulässig, wenn ihr Fensterformat um mindestens 10 % kleiner ist als das darunterliegenden letzten Hauptgeschosses. Eine zweite Reihe Einzelgaben kann deren Einzelfensterformat um mindestens 15% kleiner ist als das ersten Fenster.

- Dachziehlinie, liegende Dachfenster und Dachausstiegslüftungen 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 nicht über die Traufe hinausragen. Technische Anlagen sind generell nicht einsehbar unterhalb der Dachsohle unterzubringen.

- Antennen und sonstige Empfangseinrichtungen und Leitungen sind jeweils nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und so anzordnen, 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

Innenhalb 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 wiederhergestellt 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 Farbgestaltungskonzeption 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 Bodenauhub

Werden bei Abriss-/ Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen