

# Bebauungsplan Nr. 329

# Dresden-Pappritz Nr. 4

# Am Mieschenhang

**Satzung der Landeshauptstadt Dresden**

**Bebauungsplan Nr. 329**  
**Dresden-Pappritz Nr. 4**  
**Am Mieschenhang**

Vom ..... 202.

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. I 186), 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 (SächsGVBl. I 62), zuletzt geändert am 29. Mai 2024 (SächsGVBl. Seite 500), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am ..... 202. den Bebauungsplan Nr. 329, Dresden-Pappritz Nr. 4 für das Gebiet Am Mieschenhang, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu billigst.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

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

2.1 Ausnahme vom festgesetzten Maß der zulässigen Grundfläche (§ 16 Abs. 6 BauNVO)  
In den Reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche bzw. die festgesetzte Grundflächengrenze durch die Grundfläche von Terrassen bis maximal 20 m² überschritten werden.

2.2 Ausnahme bestimmt die Überdeckung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)  
In den Reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 darf die festgesetzte Grundflächengrenze durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächengrenze von 0,4 überschritten werden.  
Im reinen Wohngebiet WR 4 wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der festgesetzten Grundfläche auf maximal 40 m² begrenzt.

2.3 Bezeichnung der Höhenbezugspunkte (§ 19 Abs. 1 BauNVO)  
Die Oberfläche eines Erdgeschossröhrlandes darf um maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen dient die gemittelte Höhenlage des natürlichen Geländes innerhalb der Grundfläche des Hauptgebäudes.

3 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Baugrundstücke müssen mindestens 550 m² groß sein.  
Hierzu ausgenommen sind die Flurstücke/ Baugrundstücke 105h, 105/5, 105/6, 106/13 und 107/19 der Gemarkung Pappritz.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)  
4.1 Ausschluss und Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)  
Freistehende Anlagen zur Nutzung der Windenergie sind nicht zulässig.  
Freistehende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf Dachflächen zulässig.

5 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Abgrabungen und/oder Aufschüttungen zur Schaffung einer ebenen Geländeoberfläche des gesamten Baugrundstückes sind nicht zulässig.  
Ausnahmen sind angrenzend an die betreffende Grundstücksfäche Abgräben und/oder Aufschüttungen im Tiefenbereich der Baugruben in Verbindungen von maximal 0,40 m Höhe darunter. Die Geländeoberfläche sind mittels Stützwänden bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m und/oder Böschungen mit einem maximalen Böschungswinkel von 45° auszulegen.

6 Flächen für Stützkonstruktionen zugunsten des Straßenbaukörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Innerhalb der reinen Wohngebiete werden auf folgenden Flurstücken die in den Längsplänen ersichtlichen und im Text bezeichneten Flächen für Stützkonstruktionen für Straßenbaukörper festgesetzt:  
Am Hügel:

- Flurstücke 108/45, 108/27, 108/28 und 108/33 der Gemarkung Pappritz entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 1,30 m bis 1,60 m

Am Hügel:

- Flurstücke 108/45, 108/27, 108/28 und 108/33 der Gemarkung Pappritz entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 1,30 m bis 1,60 m

• Flurstücke 108/1 und 108/16 der Gemarkung Pappritz entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 0,30 m

• Flurstücke 108/34 und 108/50 der Gemarkung Pappritz entlang ihrer südlichen Grundstücksgrenze auf einer Breite von 1,00 m bis 1,60 m sowie Flurstück 387 der Gemarkung Pappritz südwestlich der zukünftigen Kurvenausrundung auf einer Breite von 1,40 m

9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Innenliegende Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Innerhalb der reichenartig festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische standortgerechte Laubgehölze der Pflanzlisten A, B und C zu ersetzen.

9.2 Erhalt von Einzelbäumen und Sträuchern  
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Sträucher sind während der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch einheimische standortgerechte Laubgehölze der Pflanzlisten A, B und C zu ersetzen.

10 Zuordnungsfestsetzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Den im Gelungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Kompenationsmaßnahmen E1 bis E12 zugeordnet:

E1: Aufstellung/Herstellung eines naturnahen, gestuften Waldsaums auf dem Flurstück 205 der Gemarkung Dresden-Malschendorf mit einer Fläche von anteilig 3.000 m²

Die Kompenationsfläche und -maßnahme E1 wird folgenden Eingriffsstücken zugeordnet: Flurstücke 106/13, 106/12, 106/3, 100/2, 100/1, 100/2, 102/3, 102/6, 100/3, 100/1, 100/2, 100/16, 100/6, 100/1, 98, 97, 96, 96/10, 96/12, 96/13, 94/6, 94/1, 94/2 und 93/1 der Gemarkung Pappritz

E3: Rückbau und Entseigeltung einer ehemaligen Schweiinemastanlage in Schönfeld, Teile der Gemarkung Pappritz auf einer Fläche von 1.000 m² des Baugrundstückes 4 auf den Flurstücken 656 und 657 der Gemarkung Dresden-Schönfeld

Die Kompenationsfläche und -maßnahme E3 wird folgenden Eingriffsstücken zugeordnet: Flurstücke 101/7 und 101/15 der Gemarkung Pappritz sowie Flurstücke 12/3, 12/1, 231 und 232/2 der Gemarkung Wachwitz.

E4: Rückbau und Entseigeltung einer ehemaligen Schweiinemastanlage in Schönfeld, Teile der Gemarkung Pappritz auf einer Fläche von 1.000 m² des Baugrundstückes 4 auf den Flurstücken 656 und 657 der Gemarkung Dresden-Schönfeld

Die Kompenationsfläche und -maßnahme E4 wird der Verkehrserschließung zugewiesen.

E5: Rückbau und Entseigeltung einer ehemaligen Schweiinemastanlage in Schönfeld, Teile der Gemarkung Pappritz auf einer Fläche von 1.000 m² des Baugrundstückes 4 auf den Flurstücken 655, 656 und 657 der Gemarkung Dresden-Schönfeld

Die Kompenationsfläche und -maßnahme E5 wird der Verkehrserschließung zugewiesen.

Die Erhebung der Kostenersatzungsbeiträge für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft regelt die Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Kostenersatzungssatzung für Eingriffe in Natur und Landschaft) gemäß § 135c BauGB vom 7. Februar 2002.

Von den genannten Kompenationsmaßnahmen werden die Maßnahmen E1, E4 und E5 gänzlich der Herstellung der Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB zugeordnet.

**II Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

1 Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfeld Hochland“  
Die Flurstücke 114/32 und 237/8 der Gemarkung Pappritz sowie 12/1, 12/3, 231, 232 a und 232/1 der Gemarkung Dresden-Wachwitz und Teile der Flurstücke 81/33, 83, 105/17, 658/12, 114/33, 84/11, 84/1, 85/9, 92/2, 92/3 der Gemarkung Pappritz befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfeld Hochland“.

2 Denkmalschutzgebiet „Elbhänge Dresden“  
Die teilweise im Gelungsbereich gelegenen Flurstücke 12/1, 12/3, 231, 232/a und 232/1 der Gemarkung Wachwitz befinden sich innerhalb des Denkmalschutzgebiets „Elbhänge Dresden“.

3 Regelungen nach Sächsischem Waldgesetz SächsWaldG  
Im Planzeichnung ist der nach § 25 SächsWaldG durch bauliche Anlagen mit Feuerstätten einzuhaltende Waldabstand von 30 m nachrichtlich übernommen.

**III Hinweise**

1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor zu hohen Radionmissionen  
Im Plangebiet ist eine radargeschützte Bauausführung der Gebäude vorzusehen, sofern Räume zum längeren Aufenthalt von Personen im Keller eingerichtet werden sollen.

Bei der Neuerichtung von Gebäuden ist durch eine Untersuchung des Bodens in der Baugruben die Radiklosigkeit des Baugruben zu bestimmen. Die Bauausführung von Gebäuden ist auf die Einhaltung des Planungswertes von  $\leq 500 \text{ Bq/m}^3$  auszurichten. Die Einhaltung des Planungswertes ist durch eine Messung der Raumluft nachzuweisen.

Für Bauten besteht unter der folgenden Adresse die Möglichkeit, sich über Fragen des Radonschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen beraten zu lassen: Staatliche Betriebsgesellschaft Dresden, Straßen 10, 01311 Dresden, Tel. Kontakt: Tel.: (0371) 46124-221 oder E-Mail: radonberatung@smekul.sachsen.de

Abhängig von der ermittelten Radonklasse sind die Angaben hinsichtlich den Anforderungen an den bautechnischen Radonschutz der Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungs-Hilfe für Bauvorhaben“ bei der Betriebsgesellschaft des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, April 2016, zu erkennen. Die PDF-Datei kann unter <https://publikationen.sachsen.de/bdb/article/26126/heruntergeladen> werden.

Die übergeordnete Zuständigkeit für die Bewertung und den Umgang mit radioaktiven Stoffen bei Baumaßnahmen (bspw. auch Bodenausbau) oder gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Radonschutz liegt beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfU).

2 Hinweise zum Artenschutz

2.1 Baustelleneinrichtung (Vermeidungsmaßnahme V1)  
Der Eingriff in die Fläche und die Ausdehnung der Baustelle sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren. Für Baumaßnahmen sind grundsätzlich so wenig wie möglich Flächen und Fahrwege vorzusehen. Bei dem Anlegen von Baugruben und allen anfallenden Arbeiten sind dabei entstehende mögliche Fallen für Kleintiere, Amphibien und Vogel zu vermeiden.

Die Beleuchtung der Baustelle ist aufgrund der Lichtempfindlichkeit einiger Fledermäuse- und Vogelarten während der Abend- und Nachtzeiten zu vermeiden.

2.2 Gehördärfüllungen, Gebäudeabrisse, Bauteileneinrichtung (Vermeidungsmaßnahme V2)  
Unter den § 39 Abs. 5 BauNVO sind für zulässige Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan erforderliche Gehördärfüllungen und Fallmaßnahmen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Diese Phase liegt außerhalb der Brutzeit der Vögel.

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn sind nur in diesem Zeitraum zulässig. Ausnahmen hierfür sind im Umlaufende zu beantragen. Für die im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Arbeiten zur Fallmaßnahme einschließlich Gehördärfüllungen notwendige Befreiung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ist nach § 67 BNatSchG eine Befreiung von den Verbotsbeständen des § 44 BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzhörde zu beantragen.

2.3 Beauftragung Fledermaus- und Vogelarten für besondere Artenschutz vor Baufeldfreimachung (Vermeidungsmaßnahme V3)  
Ein Fachgruppen-10- besondere Artenschutz ist vor Baufeldfreimachung zu beauftragen, um die Baufeldfreimachung und die baulichen Maßnahmen im Plangebiet fachlich zu begleiten. Zu betreuende bauliche Maßnahmen sind Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, Straßenbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, Medienverlegungen durch die verschiedenen Leitungsträger einschließlich der Beauftragung der Leitungsträger.

Bei einem Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sowie sonstigen baulichen Anlagen sind diese vor Abriss und Baufeldfreimachung durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.

Werden durch den hinzugetretenen Gutachter im Rahmen der Prisenkontrolle Individuen nachgewiesen, so sind der weitere Untersuchungsumfang und sich daraus ableitende Maßnahmen zum Individuenschutz der unteren Naturschutzhörde abzustimmen.

Die gutachterlichen Tätigkeiten im Rahmen der Bauvorhaben sind zu dokumentieren und dem Umweltamt zur Kenntnis zu geben.

2.4 Anbringen von Nisthilfen und Ersatzlebensstätten bei öffentlichen Baumaßnahmen (Vermeidungsmaßnahme V4)  
Im Zuge der Genehmigungsplanung zur abwassertechnischen Erschließung im Bereich der Leipzigerstraße der Stadt Dresden ist der Druckentlastungskanal als erstmaligen Erschließungsbauwerk des Mieschenhangs und das erforderliche Anbringen von Nistkästen/Fröschequarterien für Brutvögel und für Fledermäuse auf dem Flurstück 233 der Gemarkung Wachwitz zu berücksichtigen. Für das Vorhaben „Leipzigerstraße“ sind demnach bei Fällung von Habitatebaumwurzeln jeweils 2 artpassende Nistkästen pro gefälltem Baum auf Flurstück 233 der Gemarkung Wachwitz aufzuhängen und zusätzlich 2 x Hohlräumhöhlene und 1 x Nistkasten Specht.

2.5 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel (Vermeidungsmaßnahme V6)  
Die Beleuchtung der Gebäude und des Freiraums ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer und -intensität ist durch Bewegmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Eigentlich sind vor der Aufführung „Wand- und Deckenleuchten“ sowie „Deckenleuchten“ und „Deckenleuchten“ zu entfernen. Um ansonsten Abstrahlungen in die Landschaft zu vermeiden, ist die Aufstellfläche der Lampen möglichst niedrig zu wählen, sowie Lampentypen auszuwählen, die horizontale bzw. nach oben abstrahlende Lichtkegel vermeiden.

2.6 Vermeidung des Kollisionsrisikos an Glasflächen (Vermeidungsmaßnahme V7)  
Bei Gebäuden mit großen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelsturzes erforderlich. Vogelsturze sind bereits vor dem Bau eines Gebäudes einzusehen. Bei planmäßigen Situationen ist der Einbau von verspiegelten Glas-, gläsernen Glasscheiben, Eckverglasungen, verglasten Dach-terrassen und gläsernen Verbindungsriegeln sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Bei spiegelnden Glasflächen sind Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% zu verwenden.

Bei unvermeidbaren Situationen mit Glasflächen wie z. B. bei Eckverglasungen und Verglasungen mit höherem Reflexionsgrad ist die Verwendung von markenrechten oder Einsatz geeigneter Glasscheine die betrifftenden Glasscheine sichtbar zu machen. Den Vorzug haben dabei halbtransparente Materialien wie Milchglas, strukturierte bzw. mattierte Gläser, Ornamentglas, Glasbausteine oder

**GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN**

**Bauge setzbuch (BauGB)**  
Vom 1. Mai 2016 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 394)

**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)

**Bau nutzungsverordnung (BauNVO)**  
Vom 21. November 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3785), zuletzt geändert am 3. Mai 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 176)

**Sächsische Bauordnung (SächsBO)**  
Vom 21. November 2013 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3785), zuletzt geändert am 1. März 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 22. Juli 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 169)

**Stadtverwaltung Dresden**  
Amt für Stadtplanung und Mobilität  
Amtsleiter

**Planungsbüro**  
Vorhabenträger  
Datum der letzten Änderung

**Plantechniker** in Sachbearbeiter in SGL 61.3.2 Abt.-Br. 61.3 SGL 61.1.3 Abt.-Br. 61.1

**Übersichtskarte**  
M 1:20 000

**LANDESHAUPTSTADT DRESDEN**

**Bebauungsplan Nr. 329**  
Dresden-Pappritz Nr. 4  
Am Mieschenhang

- Entwurf zur erneuten Veröffentlichung -

Maßstab 1:1000 Blatt 2 von 2