Bebauungsplan Nr. 389 B Dresden-Altstadt I Nr. 45
Stadtquartier am Blüherpark-Mitte

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 389 B

Dresden-Altstadt I Nr. 45

Stadtquartier am Blüherpark-Mitte

vom 2024

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I, Nr. 394), sowie des § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert am 28. November 2023 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 870), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am . . . . . 2024 den Bebauungsplan Nr. 389 B, Dresden-Altstadt I Nr. 45, für das Gebiet Stadtquartier am Blüherpark-Mitte, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Vertikale Differenzierung der Nutzung durch teilweisen Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der Bebauung der vier äußeren Quartiersecken (Planstraße A/Pirnaische Straße, Pirnaische Straße/Blüherstraße, Planstraße A/Lingnerallee, Lingnerallee/ Blüherstraße) sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Zusätzlich sind innerhalb der Bebauung der südwestlichen und südöstlichen Quartiersecke (Planstraße A/ Lingnerallee, Lingnerallee/Blüherstraße) auch im 1. Obergeschoss Wohnungen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Ausnahme vom Maß der zulässigen Grundfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf ausnahmsweise auf den Eckgrundstücken bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Bestimmung des Höhenbezugspunktes (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsstraßen (Lingnerallee, Blüherstraße, Pirnaische Straße) an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände der Gebäudeabschnitte mit der Straßenbegrenzungslinie.

Bezugspunkt der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen an nicht fertig ausgebauten Verkehrsflächen (Planstraße A und B) ist die interpolierte Höhe an den Schnittpunkten der jeweils angrenzenden fertig ausgebauten Straßen mit Planstraße A bzw. B.

2.3 Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und der Geschosshöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bei Wohnnutzungen ist das Niveau des Erdgeschossfußbodens bei 0,90 m bis 1,10 m über dem Höhenbezugspunkt anzuordnen (Hochparterre). Maßgeblich ist die Oberkante des Fertigfußbodens. Bei den im Erdgeschoss festgesetzten andersartigen Nutzungen (äußere Quartiersecken) ist das Niveau des Erdgeschossfußbodens ausnahmsweise ebenerdig auf dem Höhenbezugspunkt einzuordnen. Geringfügige Anpassungen zugunsten einer ebenerdigen Einordnung sind zulässig.

Die Geschosshöhe des Erdgeschosses bei festgesetzter ebenerdiger Einordnung des Erdgeschossfußbodens (äußere Quartiersecken) muss mindestens 4,00 m betragen.

2.4 Festgesetzte Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In Abhängigkeit der Geschossigkeit sind maximal folgende Gebäudehöhen zulässig:
4 Geschosse 15,00 m; 5 Geschosse 18,00 m; 6 Geschosse 21,00 m; 7 Geschosse 24,00 m. Als Gebäudehöhe gilt die Oberkante Attika.

2.5 Ausnahmen von der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu 6 Geschossen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Treppenanlagen und Aufzüge um max. 3,00 m überschritten werden, sofern diese mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante des Regelgeschosses zurücktreten. Weitere technische Aufbauten sind nicht zulässig.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Geländer/Absturzsicherungen auf allen Dächern überschritten werden.

2.6 Staffelung der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Das 6. und 7. Vollgeschoss der Gebäude ist je Baugrundstück gestaffelt auszubilden. Dabei darf die Grundfläche des 6. Geschosses max. 70%, die des 7. Geschosses max. 60% des Regelgeschosses betragen. Die Rücksprünge sind sowohl straßen- als auch und hofseitig anzuordnen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB)

3.1 Ausnahmen von Baulinie oder Baugrenze
(§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinien dürfen oberhalb des 3. Obergeschosses zur Ausbildung von max. zwei Staffelgeschossen ausnahmsweise unterschritten werden.

Baulinien dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erkern ausnahmsweise auf bis zu 35% der jeweiligen Fassadenlänge um jeweils 1,25 m überschritten werden.

Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses zur Ausbildung von Balkonen, Loggien und Erkern ausnahmsweise um jeweils folgende Maße überschritten werden:
- Auskragende geschlossene Bauteile mit einer Tiefe von max. 1,25 m auf bis zu 35% der jeweiligen Fassadenlänge
- Offene Balkone mit einer Tiefe von max. 1,80 m auf bis zu 50% der jeweiligen Fassadenlänge.
- Die Summe der auskragenden Bauteile (Balkone, Loggien, Erker) darf 50% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

4 Höchst- und Mindestmaße für Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Breite von Baugrundstücken darf 25,00 m nicht überschreiten. Bei Baugrundstücken an den Quartiersecken darf die Breite der Bebauung auf beiden Straßenseiten 25,00 m nicht über- und 16,00 m nicht unterschreiten.

5 Flächen für den Sozialen Wohnungsbau
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 27 % der für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie
Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

6.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Fahrradabstellplätze sowie in den Innenhöfen auch Fahrradboxen und eingegrünte private Mülltonnenstellplätze.

6.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Baugebieten sind PKW-Stellplätze und Garagen nur in unterirdischen Geschossen (Tiefgaragen) zulässig. Die Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der Gebäude anzuordnen.

7 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wertstoffcontainerstandorte sind als Unterfluranlagen zu errichten.

8 Festsetzungen zu Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu nutzen, zu bewirtschaften oder ortsnah den belebten Bodenzonen zuzuführen.

Flächenbefestigungen
Wege-, Platzflächen und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zu befestigen. Flächenbefestigungen außerhalb der Verkehrsflächen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.

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

Begrünung nicht unterbauter Flächen
Nicht unterbaute Flächen sind zu begrünen und als Grünfläche zu erhalten. Die Flächen sind auf einem Anteil von mind. 20% mit Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen sind straßenseitige Bereiche vor gastronomischen Einrichtungen für Außensitzplätze. Spielanlagen sind zulässig. Der Standort von Bäumen darf bis zu 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

Begrünung unterbauter Grundstücksflächen
Mindestens 60% der nicht überbauten Flächen über Tiefgaragen sind mit einer durchschnittlichen Substratschichthöhe von mind. 80 cm als durchwurzelbare Bodenüberdeckung intensiv zu begrünen. Der Anteil des mit Stauden und Sträuchern begrünten Bereichs, darf 70% der intensiv begrünten Fläche nicht unterschreiten. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für Baum- und Strauchpflanzungen sowie für die Versickerung von Niederschlagswasser sind jeweils im Innenhof des WA 01 und WA 02 anteilig der Tiefgaragenfläche in Summe mind. 5% der Flächen von baulichen Anlagen oberund unterhalb der Geländeoberfläche freizuhalten und unversiegelt zu belassen.

Begrünung von Dächern
Flachdächer sind zu mind. 70% zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Bei der Wahl des Schichtaufbaus und der Vegetationsbedeckung ist ein Abflussbeiwert von höchstens 0,3 dauerhaft zu gewährleisten. Die begrünten Dach- flächen sind auf mind. 12 cm Substratauflage mit krautigen Pflanzen, Gräsern und Sedum so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche erzeugt wird. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit Dachbegrünungen zulässig. Die Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäude- außenkante zurücktreten.

Begrünung von Fassaden
Mindestens 20% der jeweiligen Fassadenflächen, mit Ausnahme der Fassaden zur Planstraße A und Planstraße B, sind durch bodengebunden Kletterpflanzen unter Ver- wendung geeigneter Rankhilfen zu begrünen, wobei die oberste Bemessungshöhe für die Berechnung des Umfangs der Verpflichtung 21,00 m Gebäudehöhe beträgt. Das sich hieraus ergebende Flächenmaß der Begrünung kann an den betreffenden Gebäudefronten frei angeordnet werden. Die Begrünung der Seitenflächen von Balkonen kann auf das geforderte Maß angerechnet werden. Schaufensterflächen im Erdgeschoß zählen zur Bemessungsgrundlage für die Fläche der Gebäudefronten. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebote, Festlegung der anzupflanzenden Arten, Anzahl und Qualitäten
Für die Pflanzgebote PG 1 bis PG 5 gilt: Die Bäume sind in nachfolgender Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artgleich zu ersetzen. Baumreihen sind einheitlich aus einer Baumart zu gestalten. Pflanzarten-, Pflanzstandorte und die Ausführung ist mit dem Amt für Stadtgrün und Abfallwirtschaft abzustimmen.

Mindestqualität PG 1, PG 2, PG 3, PG 4: Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Db, StU 18 – 20 cm

Mindestqualität PG 5: Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Db, StU 16 – 18 cm

PG 1: Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Planstraße A
Es sind 2 Baumreihen aus insgesamt 35 großkronigen Laubbäumen entlang der Planstraße A zu pflanzen.

PG 2: Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Planstraße B
Es sind mind. 13 Laubbäume entlang der Planstraße B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

PG 3: Pflanzung Bäume entlang der Pirnaischen Straße
Es sind mind. 6 Laubbäumen entlang der nördlichen Seite der Straße zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

PG 4: Pflanzung Baumreihe entlang der Blüherstraße
Es ist eine Baumreihe aus mind. 13 Laubbäumen entlang der westlichen Seite der Straße zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

PG 5: Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 3 standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

PG 6: Baumpflanzungen im Innenhof/Bereich Aussparung Tiefgarage
Im Innenhof WA 01 sind mind. 4 und im Innenhof WA 02 mind. 6 standortgerechte Laubbäume in nachfolgender Mindestqualität zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind artgleich zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Db, StU 18 – 20 cm

8.3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhalt von Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind inklusive der Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen. Während der Bauphase sind die Gehölze vor Beschädigungen wirksam zu schützen. In Bereichen, in denen Bauarbeiten bis an Wurzel- und/oder Kronenbereiche heranreichen, sind vor Baubeginn einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Die im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) gelegenen Abschnitte von Verkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Bei nicht reversibler Beschädigung oder Abgang von Bäumen sind diese zu ersetzen.

9 Flächen, die mit Gehrechten zu belasten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

10 Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden Ausgleich und Ersatzmaßnahmen nach entsprechender Bewertung im Rahmen des Entwurfs ergänzt.

11 Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Altlasten
Die Nutzungsaufnahme im Bereich der in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten Flächen ist erst zulässig, wenn dem Umweltamt nachgewiesen wird, dass nach durchgeführter Altlastensanierung und/oder bautechnischen Sicherungsmaßnahmen eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen ist (Gefährdungsbewertung).

Tiefgaragen
Im WA 01 und im WA 02 sind jeweils bis zu zwei gemeinschaftlich zu nutzende Tiefgaragen zu errichten, die sich in den Baugebieten in eine nördliche und südliche Gemeinschaftsgarage gliedern.

Die Errichtung von oberirdischen Gebäuden ist erst nach Fertigstellung der zugehörigen Tiefgarage zulässig.

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

1 Fassadengestaltung

Metallisch glänzende, grelle oder stark reflektierende Materialien oder Anstriche sind nicht zulässig. Für straßenseitige Fassaden sind folgende Materialien zulässig: Putz, Ziegel, Metall, Natur- und Kunststeinverkleidungen, Holz, Keramik sowie Sichtbeton.

Gebäudefassaden sind so auszubilden, dass sie keine spiegelnden Flächen und keine transparenten Glasflächen an exponierten Stellen (Durchsicht) aufweisen.

2 Dächer und Dachaufbauten

Flachdächer sind als Gründächer hinter einer Attika auszubilden. Photovoltaikanlagen sind in Höhe der Attika zulässig.

3 Gebäudeabschnitte

Die Baugebiete sind in Einzelhäuser mit gestalterisch ablesbaren Abschnitten zu gliedern. Die Gliederung ist ab dem 6. Obergeschoss durch eine differenzierte Dachgestaltung (Staffelgeschosse) zu unterstützen.

4 Einfriedungen von Vorbereichen

Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

III Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit *Alt. 01* gekennzeichnete Fläche ist Teilfläche einer im Altlastenkataster erfassten Altlastenverdachtsfläche (SALKA-Nr. 62/233022) mit der Altlastenbezeichnung: Robotron-Messelektronik "Otto Schoen".

Die in der Planzeichnung mit *Alt. 02* gekennzeichnete Fläche ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche (SALKA-Nr. 62/208398) mit der Altlastenbezeichnung: Dresdner Gold-u.Silber-Scheide-Anstalt erfasst.

Der Gefahrenverdacht und dessen Konfliktpotenziale sind soweit aufzuklären, dass im Rahmen der planungsgemäßen Nutzung eine Gesundheitsgefährdung durch Bodenkontaminationen oder schadstoffhaltige Bodenbeimengungen ausgeschlossen ist bzw. durch Sanierung und/oder bautechnische Sicherungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

IV Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kulturdenkmale

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Teile des Kulturdenkmals Sachgesamtheit "Blüherpark" sowie Teile des Kulturdenkmals Sachgesamtheit "Großer Garten". Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Sämtliche Maßnahmen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung oder denkmalschutzrechtlichen Zustimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

V Hinweise

1 Einsichtnahme in DIN-Norm

Die in der textlichen Festsetzung aufgeführte DIN-Norm kann im World Trade Center, Amt für Stadtplanung und Mobilität, Plankammer, 3. Obergeschoss, Zimmer 3342, Freiberger Straße 39, 01067 Dresden eingesehen werden.

2 Archäologische Bodenfunde

Bodeneingriffe bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG der Genehmigung des Landesamtes für Archäologie. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

3 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist vom Bauherrn ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Sachgebiet Zivilschutz des Brand- und Katastrophenschutzamtes der Stadt Dresden zu stellen. Bei auffälligen Funden ist ebenfalls das Brand- und Katastrophenschutzamt zu informieren.

4 Altlasten / Ablagerungen / Trümmerschuttvorkommen

Für das Plangebiet liegen Erkenntnisse vor, dass Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass weitere Ablagerungen/Altlasten im Plangebiet vorhanden sind. Werden bei Abbruch-/ Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so besteht die Verpflichtung nach § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzt (SächsKrWBodSchG) sofort die zuständige Behörde zu informieren.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Trümmerschuttverbreitungsgebietes. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf Freiflächen eine für die konkrete Nutzung geeignete Oberbodenschicht herzustellen bzw. nachzuweisen.

Im Plangebiet bedürfen Erdbaumaßnahmen der ingenieurtechnischen Begleitung und Dokumentation durch ein bzgl. der Abfall- und Altlastenbehandlung sachkundiges Ingenieurbüro. Vor Nutzungsaufnahme ist auf dauerhaft verbleibenden Freiflächen ein für die konkrete Nutzung geeigneter, unbelasteter Oberbodenhorizont nachweislich herzustellen.

5 Bodenschutz / Bodenaufschlüsse / Melde- und Mitteilungspflichten

Bei Durchführung von Bodenaufschlüssen und Bohrarbeiten bestehen gesetzliche Melde- und Mitteilungspflichten.

Werden im Rahmen der weiteren Planung Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen für Versickerungsanlagen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Verfügung zu stellen.

Gemäß Geologiedatengesetz (GeoIDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten (z. B. Bohranzeigedaten) an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen einzuhalten. Der im Zuge der Bauphase anfallende Oberboden ist, bei Eignung, getrennt vor Ort zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Schadstoffbelasteter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

6 Schutz vor zu hohen Radonimmissionen

Im Plangebiet sollen für die geplanten Gebäude Schutzmaßnahmen vor zu hohen Radonimmissionen vorgesehen werden. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel je Kubikmeter (Bq/m^3) für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft in Aufenthaltsräumen bzw. an Arbeitsplätzen ist zu gewährleisten.

7 Gehölzschutz

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung zu beachten.

8 Belange des Vermessungswesens

Vermessungs- und Grenzmarken sind entsprechend § 6 SächsVermKatG nicht zu entfernen bzw. zu verändern. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und ggf. Wiederherstellung betroffener Punkte zu beauftragen.

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017
(Bundesgesetzblatt I, Seite 3634),
zuletzt geändert am 20. Dezember 2023
(Bundesgesetzblatt 2023 I Nr. 394)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021
(Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022
(Bundesgesetzblatt I, Seite 2240)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

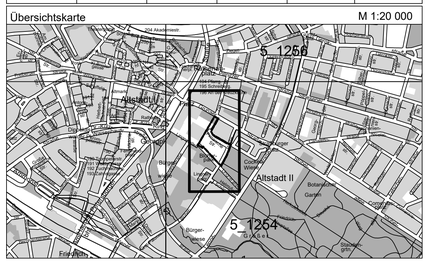
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)
Vom 3. März 1993 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)
Vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 28. November 2023 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 870

Stadtverwaltung Dresden Amt für Stadtplanung und Mobilität Amtsleiter				Fassung 5. Februar 2024
Planungsbüro BIELENBERG ARCHITEKTEN Architektur + Städtebau Böhmische Straße 28 . 01099 Dresden . Tel. 0351 - 858 43 45				Datum der letzten Änderung
Plantechniker/ in	Sachbearbeiter/ in	SGL 61.5.1	Abt.-Ltr. 61.5	SGL 61.1.3	Abt.-Ltr. 61.1

Übersichtskarte M 1:20 000



LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

Bebauungsplan Nr. 389 B
Dresden-Altstadt I Nr. 45
Stadtquartier am Blüherpark-Mitte

Bild3790922743.png

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Blatt 2 von 2

©BIELENBERG ARCHITEKTEN, Dresden 06.02.2024