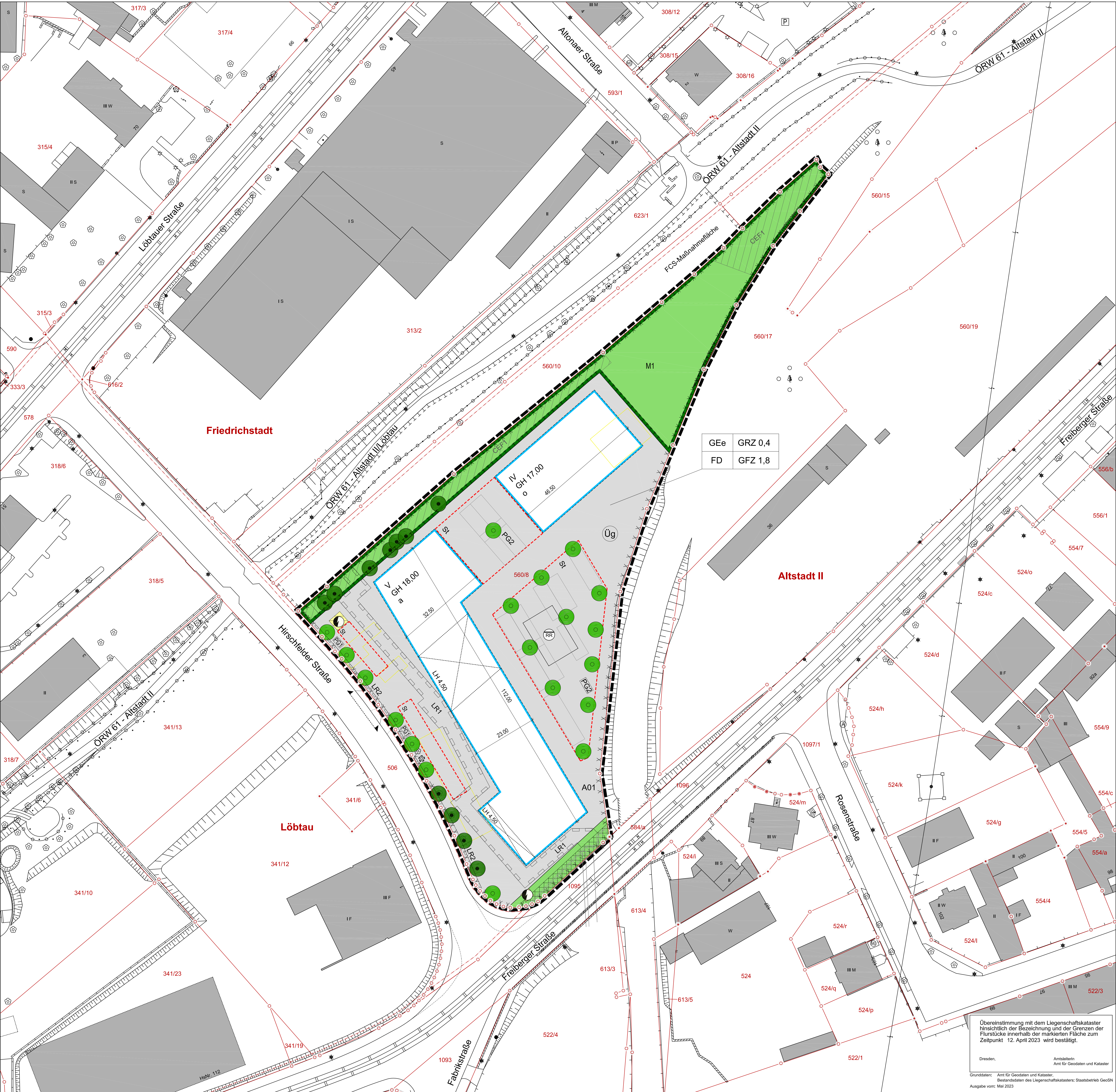


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059 Dresden-Altstadt II Gewerbestandort Hirschfelder Straße



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 1,8	Geschossflächenzahl
V	zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. 5
GH 18,00	zulässige höchste Gebäudehöhe in Metern, z. B. 18,00 m
LH 4,50	lichte Höhe in Metern, z. B. 4,50 m

#### 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze

#### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

	Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
	Zweckbestimmung:
St	Pkw-Stellplätze

#### 4. Verkehrsflächen und -anlagen

	zulässiger Bereich für Ein- und Ausfahrt
--	--

#### 5. Ver- und Entsorgungsanlagen

	Umspannstation
	Regenrückhalteanlage (unterirdisch)

#### 6. Festsetzungen zur Grünordnung

	Private Grünfläche
M1	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Maßnahmenfläche M1
CEP1	Fläche für CEP-Maßnahme 1 (Habitatfläche Zaunleidesches, im Textteil näher bestimmt)
PG1	Anpflanzen von Bäumen - z.B. Pflanzgebot PG 1 (im Textteil näher bestimmt)
	Erhalt von Bäumen

#### 7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

	Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen
	Zweckbestimmung:
LR 1	Leitungsrecht zugunsten der SachsenEnergie - Fernwärmeleitung
LR 2	Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS - Ferngasleitung

#### 8. Bedingte Festsetzung

	Grünfläche mit Folgenutzung Straßenverkehrsfläche (im Textteil näher bestimmt)
--	--

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

FD	zulässige Dachform: Flachdach
----	-------------------------------

### III. Kennzeichnungen

A01	Umgrenzung von Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altablagerung "Catschischer Brennstoffhandel GmbH" (AKZ 62/2,23.042)
Ug	Umgrenzung der Fläche (gesamtes Plangebiet), die bei Überschreiten eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) überschritten wird (Überschneidungsbereich des Gebietes Vordorf, Vordorf)

### IV. Nachrichtliche Übernahme

	Umgrenzung der Fläche (gesamtes Plangebiet), die bei Überschreiten eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) überschritten wird (Überschneidungsbereich des Gebietes Vordorf, Vordorf)
--	---

### V. Zeichnerische Hinweise

	Zeichenerklärung der Plangrundlage:
	Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
	Gemarkungsgrenze
	Gemarkungsname
	Gebäudebestand
	Gebäudeabriss
	Baumbestand
	vorhandene Stützmauer
	vorhandene Böschung
	Bemessung in Metern, z.B. 23 m
	Sonstige erläuternde Planzeichen:
	Anpassung der Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Freiberger Straße / Hirschfelder Straße (bereits umgesetzt)
	FCS-Maßnahmenfläche im Weißritzgrünzug
	Zuordnungsfestsetzung zum B-Plan Nr. 3015, Dresden-Altstadt Nr. 29, Ehemaliger Kohleerhöl - Schulstandort Altstadt West

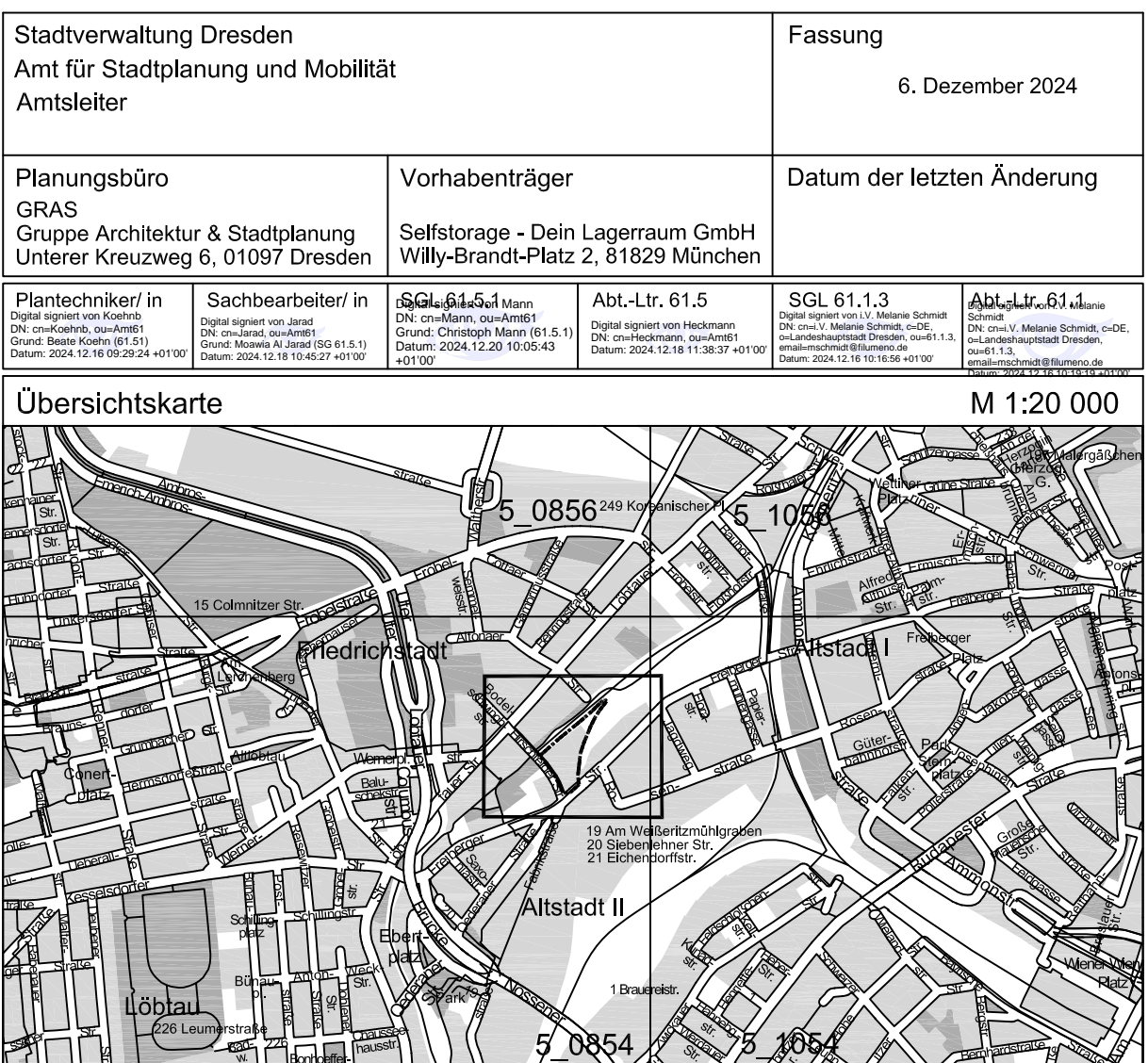
#### Füllschema der Nutzungsschablonen:

GEe	GRZ 0,4	Baugebiet	Grundflächenzahl
FD	GFZ 1,8	Dachform	Geschossflächenzahl

Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb der markierten Fläche zum Zeitpunkt 12. April 2023 wird bestätigt.

Dresden, Amt für Geodäsie und Kataster  
Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters: Staatsbetrieb GeoNN  
Ausgabe vom: Mai 2023

## Anlage 1 zur Vorlage



## LANDESHAUPTSTADT DRESDEN

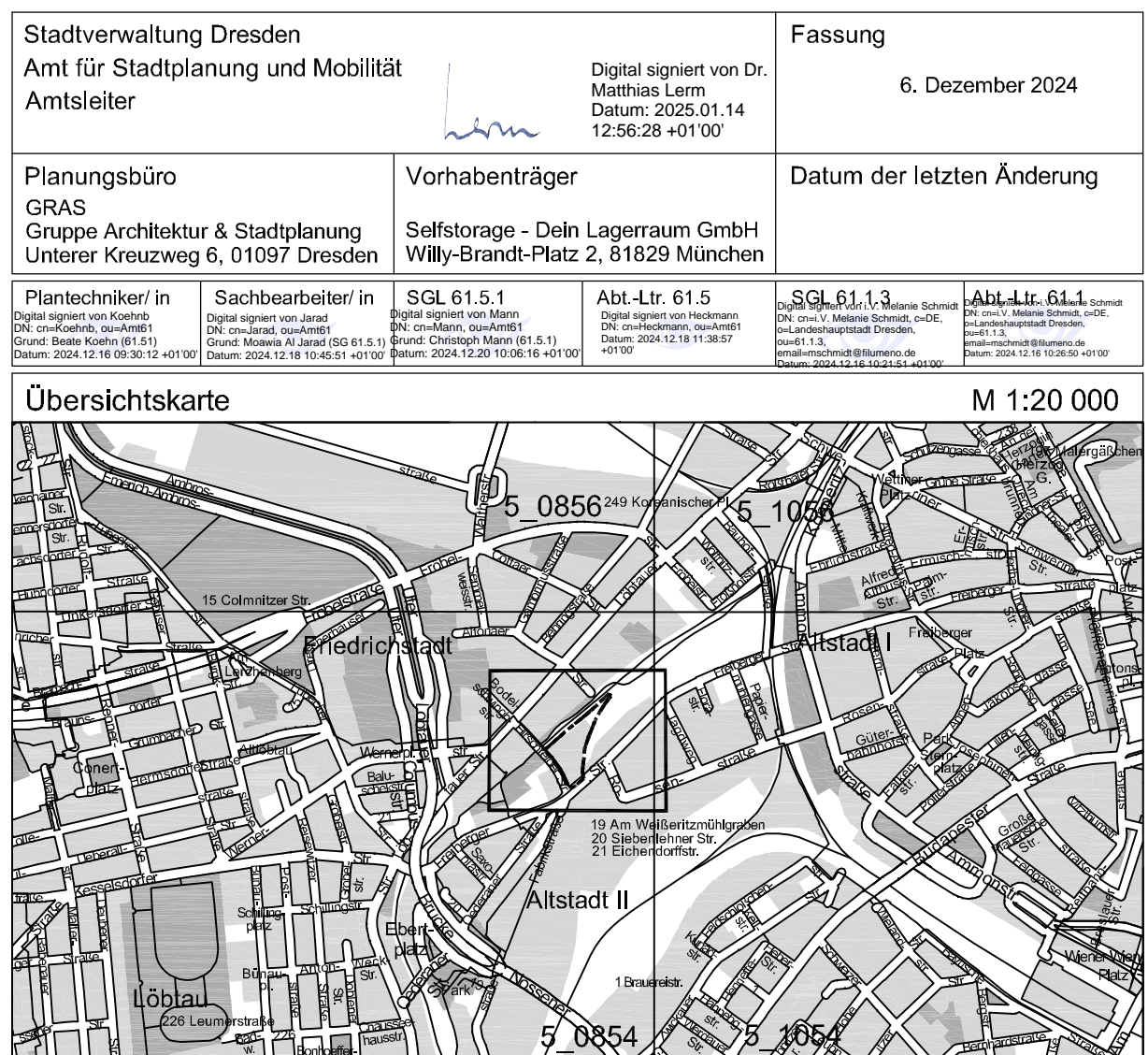
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059**  
Dresden-Altstadt II  
Gewerbestandort Hirschfelder Straße  
- Rechtsplan -  
- Entwurf zur Veröffentlichung -  
Maßstab 1:500 Blatt 1 von 4



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059 Dresden-Altstadt II Gewerbestandort Hirschfelder Straße

<div>Satzung der Landeshauptstadt Dresden</div> <div>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059</div> <div>Dresden-Altstadt II</div> <div>Gewerbestandort Hirschfelder Straße</div> <div>vom .....202.</div> <div>Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. 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 (SächsGVBl. Seite 168), zuletzt geändert am 1. März 2024 (SächsGVBl. Seite 169) und des § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 9. März 2018 (SächsGVBl. Seite 62), zuletzt geändert am 29. Mai 2024 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 500), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am .....202. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6059, Dresden-Altstadt II, "Gewerbestandort Hirschfelder Straße", bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen (2 Blatt), dem Vorhabenplan (1 Blatt) und dem Erschließungsplan (1 Blatt) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.</div> <div>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN</div> <div>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 BauGB)</div> <div>I.1 Art der baulichen Nutzung</div> <div>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)</div> <div>I.1.1 Zulässige Nutzungen</div> <div>Das Vorhabengebiet dient der Errichtung gewerblicher Hochbauten. Folgende Nutzungen sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) allgemein zulässig:</div> <div><div><div>- Lageräume in Form einer Lagerboxvermietung an Dritte (Selfstorage)</div><div>- Fachhandel/Verkaufsniederlassungen für gewerbliche Abnehmer,</div><div>- Büro-, Schulungs-, Beratungs- und Verwaltungsräume,</div><div>- Handwerksräume und Werkstätten,</div><div>- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,</div><div>- Anlagen für sportliche Zwecke,</div><div>- eine gastronomische Einrichtung und zugehörige Verkaufseinrichtung mit dem Sortiment Lebensmittel gemäß der am 15. Juni 2023 vom Stadtrat beschlossenen Dresdner Sortimentsliste mit einer Verkaufs-/Gastronomiefläche von maximal + 400 m².</div></div><div>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</div><div><div>- Einrichtungen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</div></div></div> <div>I.1.2 Ausschluss von Nutzungen</div> <div>Folgende Nutzungen sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nicht zulässig:</div> <div><div><div>- Tankstellen,</div><div>- Vergnügungsgelätern,</div><div>- Einzelhandelsereinigungen, die nicht unter I.1.1 erfasst sind,</div><div>- Gewerbebetriebe, die sexuelle oder erotische Dienstleistungen anbieten,</div><div>- Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.</div></div></div> <div>I.2 Maß der baulichen Nutzung</div> <div>I.2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl</div> <div>Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Flächen für Pkw- und Fahrradstellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.</div> <div>I.2.2 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen</div> <div>Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ist 116,60 m ü. NNH (Oberkante Gelände - OKG). Für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen gilt die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Attika.</div> <div>I.2.3 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Anlagen</div> <div>Dachaufbauten, die der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschreiten, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind. Die Überschreitung ist auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.</div> <div>I.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</div> <div>I.3.1 Bestimmung einer abweichenden Bauweise</div> <div>Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Die Gebäudelängs parallel zur Hirschfelder Straße darf eine Länge von 50 m überschreiten. Die gesamte Gebäudelänge darf maximal 112,00 m betragen.</div> <div>I.3.2 Überschreitung der Baugrenzen</div> <div>Die Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile (z. B. Treppenhäuser, Eingangsbereiche und Vordächer) um maximal 1,50 m und bis zu einer Gesamtlänge von 20 % der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.</div> <div>I.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</div> <div>I.4.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Carports</div> <div>Freistehende oberirdische Einzelgaragen und Carports sind im Plangebiet nicht zulässig.</div> <div>I.4.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen</div> <div>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Müllenehausungen nur hinter den straßenabgewandten Baugrenzen zulässig. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Sammlung von Regenwasser.</div> <div>I.5 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung</div> <div>Verpackung von Niederschlagswasser</div> <div>Gesammettes und unbelastetes Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück bis zu versickern. In den gekennzeichneten Bereichen mit Bodenbelastungen (siehe Festsetzung I.7) ist vor einer Versickerung von Niederschlagswasser eine Schadstofffreiheit durch entsprechenden Boden-austausch/-austausch sicherzustellen. Im Antragsverfahren für Versickerungsanlagen ist die Schadstofffreiheit durch Vorlage geeigneter Unterlagen nachzuweisen.</div> <div>I.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen</div> <div>Die mit LR1 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der SachsenEnergie / DREWAG Netz - Fernwärme zu belasten. Für die Fernwärmetransportleitung ist die Zugänglich-keit für das Unternehmen dauerhaft sicherzustellen. Im Falle einer Umverlegung der Leitungs-trasse ist in Abstimmung mit dem Leitungsnetzbetreiber eine Abweichung von der zeichnerisch festgesetzten Leitungsstrasse zulässig. Die mit LR2 bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH zu belasten. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.</div> <div>Abweichend von den Pflanzlisten 1 und 2 können ökologisch gleichwertige Bäume gepflanzt werden, wenn äußere Einflüsse, wie die Notwendigkeit sich an den Klimawandel anzupassen, dies erfordern. Für die Art- und Sortenwahl ist die zum Pflanzzeitpunkt gültige GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen.</div>	<div>I.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</div> <div>Altlasten/Trümmerschutt</div> <div>Auf der mit „A.01“ gekennzeichneten Fläche ist bei allen Erdarbeiten eine ingenieurtechnische Begleitung und Dokumentation des Aushubs durch ein i.S.d. § 18 BImSchG geeignetes sach-geundiges Ingenieurbüro erforderlich. Die Dokumentation muss den Nachweis der Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse enthalten und ist dem Umweltamt spätestens 12 Wochen nach Nutzungsaufnahme vorzulegen. Die Dokumentation der zu ensorgenden Abfälle ist ebenfalls dem Umweltamt vorzulegen. Auf allen Frei- bzw. Grünflächen muss der gesundheitlich unbedenkliche Oberbodenhorizont mindestens 0,10 m mächtig sein. Wird bei den Bauarbeiten kontaminierter Boden festgestellt, ist durch den Grundstückseigentümer das kontaminierte Aushubmaterial und ggf. auch das kontaminierte Bodeneis mit Hilfe der ingenieurtechnischen Begleitung so zu sichern, dass zusätzliche Kontaminationen verhindert werden.</div> <div>I.8 Festsetzung zum Nutzung erneuerbarer Energien</div> <div>Für die Solarnutzung geeigneten Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen oder anderen solarenergetischen Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).</div> <div>I.9 Bedingte Festsetzung</div> <div>Straßenverweiterungsfähige Freiburger Straße</div> <div>Für die in der Planzeichnung schraffierte Vorfahrtfläche für den Straßenausbau der Freiburger Straße ist folgende Nutzung zeitlich bedingt bis zur Realisierung des Straßenausbaus zulässig:</div> <div><div>- Private Grünfläche mit der Folgenutzung einer Straßenverkehrsfläche</div></div> <div>I.10 Festsetzungen zur Grünordnung</div> <div>I.10.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</div> <div>Maßnahmenfläche M1</div> <div>Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 im Übergangsbereich zum Weißeritzgrünzug ist als Grünfläche mit mehrschichtigem, ruderalem Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Im nördlichen Bereich der Grünfläche sind die vorhandenen Biotopflächen abzubauen. Die Anlage unbefestigter Wegflächen mit einer Breite von maximal 2,00 m ist zulässig. Innerhalb der Maßnahmensfläche M1 ist der Gehölzbestand durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ergänzen. Anpflanzungen sind pro 200 m² Fläche mindestens 1 Baum und 3 Großsträucher, die in Gehölzgruppen anzuordnen sind. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzlisten 2 und 3 (siehe I.10.3) zu verwenden. Mindestqualität: Bäume: Hochstamm, 3 mal verschult (3 x v.), mit Ballen, Stammumfang (StU) 12-14 cm Sträucher: verpfanz, ohne Ballen, Höhe 80-100 cm</div> <div>Dachbegrünung</div> <div>Die Dachflächen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit Sedumprossen-Ansatz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Schichtdicke der für die Bepflanzung vorgesehenen Substratschicht muss ohne Drain- und Filterschicht mindestens 12 cm betragen. Anlagen zur Sonnenenergieverwendung sind in Kombination mit den begrüneten Dachflächen zulässig, wenn die PV-Anlagen aufgestellt werden und die untere Kante der PV-Elemente 35 cm über der Substratschicht liegt.</div> <div>I.10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</div> <div>An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Pflanzungen von Bäumen und die Anlage sonstiger begrüneter Flächen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen vor-zunehmen. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können bis zu 3,00 m vom 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.</div> <div>Pflanzgebot PG 1 Straßenbegleitende Baumreihe</div> <div>An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Hirschfelder Straße sind schmalkronige Laubbäume einer Art aus der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, StU 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 3,00 m zu pflanzen. Der durchwurzelbare Erdraum ist mit mindestens 12 m² pro Baum anzulegen. Die Pflanzstreifen sind vor Verdichtung durch Überfahren zu schützen.</div> <div>Pflanzgebot PG 2 Begrünung der Stellplatzflächen</div> <div>Innerhalb der Flächen für Pkw-Stellplätze (St) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume der Pflanzliste 2 in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm zu pflanzen. Das Pflanzen verschiedener Gehölzarten ist zulässig. Die Pflanzstreifen im Bereich der aneinandergrenzenden Stellplatzreihen sind mit Sträuchern der Pflanzliste 3 in der Mindestpflanzqualität verpfanzte Sträucher (Bodenbedecker) von 30 - 40 cm Höhe füllendeckend zu bepflanzen.</div> <div>I.10.3 Listen der naturschutzfachlich empfehlenswerten Gehölze</div> <div>Pflanzliste 1 Baumreihe an der Hirschfelder Straße</div> <div><div><div>Feld-Ahorn</div><div>Säulen-Hainbuche</div><div>Säulenförmiger Spitzahorn</div><div>Säulenweibdom</div><div>Amberbaum</div><div>Pyramidenappelp</div><div>Pyramidenahorn</div><div>Schwedische Mehlbeere</div></div><div><div>Acer campestre 'Erlkönig'</div><div>Carpinus betulus</div><div>Acer platanoides 'Columnare'</div><div>Crataegus monogyna 'Strut'</div><div>Liquidambar styraciflua 'Paar'</div><div>Populus nigra 'Italica'</div><div>Quercus robur 'Fastigiata'</div><div>Sorbus intermedia 'Browsers'</div></div></div> <div>Pflanzliste 2 Bäume innerhalb des Vorhabengebietes</div> <div><div><div>Feld-Ahorn</div><div>Hainbuche</div><div>Mehlbere</div><div>Eberesche</div><div>Gemeine Esche</div><div>Vogel-Kirsche</div><div>Trauben-Eiche</div><div>Stiel-Eiche</div></div><div><div>Acer campestre</div><div>Carpinus betulus</div><div>Sorbus aria</div><div>Sorbus aucuparia</div><div>Fraxinus excelsior</div><div>Prunus avium</div><div>Quercus petraea</div><div>Quercus robur</div></div></div> <div>Pflanzliste 3 Sträucher</div> <div><div><div>Roter Hartriegel</div><div>Echte Felsenbirne</div><div>Gemeine Hasel</div><div>Weißdorn</div><div>Holunder</div><div>Wolliger Schneeball</div></div><div><div>Cornus sanguinea</div><div>Aamelanchier ovalis</div><div>Corylus avellana</div><div>Crataegus spec.</div><div>Sambucus spec.</div><div>Viburnum lantana</div></div></div> <div>Pflanzliste 4 Kletergehölze</div> <div><div><div>Selbsthaftend:</div><div>Klettertrompete</div><div>Kletterhortensie</div><div>Dreispitz-Jungfernbre</div><div>Kletter- oder Rankhilfe:</div><div>Fingerblättrige Akebie</div><div>Immergrünes Geißblättchen</div><div>Kletterrosen</div><div>Echte Weinrebe</div></div><div><div>Campsis radicans 'Flamenco'</div><div>Hydrangea petaloides</div><div>Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'</div><div>Akebia quinata</div><div>Lonicera henryi</div><div>Rosa</div><div>Vitis vinifera</div></div></div> <div>Abweichend von den Pflanzlisten 1 und 2 können ökologisch gleichwertige Bäume gepflanzt werden, wenn äußere Einflüsse, wie die Notwendigkeit sich an den Klimawandel anzupassen, dies erfordern. Für die Art- und Sortenwahl ist die zum Pflanzzeitpunkt gültige GALK-Straßenbaumliste zu berücksichtigen.</div>	<div>I.10.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</div> <div>Erhalt von Einzelbäumen</div> <div>Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind während der Durchführung der Bau-maßnahmen gemäß DIN 18520 wirksam zu schützen und dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Für Abgänge sind Ersatzpflanzungen mit Arten der Pflanzlisten 1 und 2 in der Mindestpflanz-qualität Hochstamm, 3 x verpfanz, StU 16-18 cm vorzunehmen.</div> <div>I.11 Populationschützende Maßnahmen für den Artenschutz</div> <div>I.11.1 Anbringung von Niststätten und Fledermausquartieren</div> <div>Der Verlust von Lebensstätten geschützter Tierarten ist durch Anbringung von Nist- und Quartier-stätten entsprechend den nachfolgenden Vorgaben auszugleichen. Die konkreten Einbaubereiche sind in Abstimmung mit der artenschutzfachlichen Baubetreuung und der Unteren Naturschutz-behörde festzulegen.</div> <div>Niststätten</div> <div>Für die Entfernung der festgestellten Niststätten von gebäudebewohnenden Vogelarten sind an geeigneten Stellen an den Neubauten insgesamt 23 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen:</div> <div><div>- 10 Höhenbrüterkästen für Hausperlinge</div><div>- 10 Mauersbergerkästen</div><div>- 2 Starenkästen</div><div>- 1 Halbhöhlenkasten für Hausrotschwanz</div></div> <div>Fledermausquartiere</div> <div>Für die Entfernung der festgestellten Quartiere von Fledermäusen sind an geeigneten Stellen an den Neubauten Fledermausquartiere anzubringen bzw. einzubauen:</div> <div><div>- 20 Fledermaus-Sommerquartiere</div></div> <div>Werden im Zuge der artenschutzfachlichen Baubegleitung weitere nachweislich genutzte Fleder-mausquartiere vorgefunden, ist deren Verlust im Ausgleichskonzept nachträglich zu beachten. Die Naturschutzbehörde ist über weitere Funde in Kenntnis zu setzen.</div> <div>I.11.2 Maßnahmen gegen Vogelschlag</div> <div>Verglasungen an den Neubauten sind so zu gestalten, dass eine signifikante Steigerung von Kollisionen von Vögeln mit Glaselementen vermieden wird. Hierfür ist auf die aktuell geltenden fachlichen Standards zu achten. Für Glasflächen, die größer als 2 m² sind, sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung des Vogelschlags zu ergreifen. Problematische Situationen, wie der Einsatz von verspiegelm Glas, großen Glasflächen, Eckverglasungen, verglasten Dachterrassen und gläsernen Verbindungsgängen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.</div> <div>I.11.3 Vorgesehene Artenschutzmaßnahme (CEP-Maßnahme 1)</div> <div>Um die Zumeindeckung gegenüber der dominanten Mauereindeckung zu stützen, sind in den gekennzeichneten Bereichen innerhalb der Maßnahmensfläche M1 einzelne Habitatelemente anzulegen, die neben der Förderung der Art auch das Angebot freier Reviere erhöht. Auf eine Verwendung von Steinstrukturelementen innerhalb der Zumeindeckungs-Habitateflächen ist zwingend zu verzichten.</div> <div>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)</div> <div>II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</div> <div>Als Fassadenbustoff für geschlossene Fassadenteile sind zulässig:</div> <div><div><div>- Naturstein matt,</div><div>- feinkörniger mineralischer Putz,</div><div>- Betonstein,</div><div>- metallische Verkleidungen (Metallcladation),</div><div>- Fassadenplatten (Graulite).</div></div></div> <div>Weisse und helltonige Fassadenoberflächen (Helligkeitwert &lt; 60), verspiegelte Verglasungen und Fassadenbekleidungen mit Blech, von denen eine Blechverkleidung ausgeht, sind nicht zulässig. Raumhohe Verglasungen der Foyer-, Erschließungs- und Gewerbebereiche im Erdgeschoss sind zulässig. Technische Dachaufbauten sind mit geeigneten auf die Gebäudegestaltung abgestimmten Materialien einzuhausen bzw. zu verkleiden. Reflektierende Oberflächen sind nicht zulässig.</div> <div>II.2 Werbeanlagen</div> <div>Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufkante zulässig. Es sind nur horizontal oder vertikal angebrachte Werbeanlagen zulässig. Die Größe der Werbeanlagen am Gebäude darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht über-schreiten. Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie ein ruhiges Erscheinungsbild bieten und weder durch mechanische, elektronische oder sonstige Kraft nach durch wechselnde Lichteffekte oder Farbe optisch wahrnehmbare Bewegungen entstehen. Die Errichtung freistehender Werbeanlagen in Form von Gebäudelekt- und Informationselementen oder Werbepylonen ist nur im Einfahrtbereich an der Hirschfelder Straße zulässig.</div> <div>III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</div> <div>Überschwerungungsgefährdetes Gebiet der Vereinigten Weißeritz</div> <div>Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Vereinigten Weißeritz. Im Falle eines Versagens von Hochwasser-Schutzanlagen oder Auftretens eines selteneren Hochwasser-Ereignisses als HQ100 kann es zu Überschwemmungen kommen. Im Überschwemmungsgefährdeten Gebiet gilt gemäß § 5 Abs. 2 WHG der Grundsatz zur Eigenverantwortung bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen.</div> <div>IV. HINWEISE</div> <div>IV.1 Artenschutz</div> <div>Die Beseitigung von Lebensstätten im Zuge der Abrissarbeiten und Gehölzrodungen bedarf einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG. Der Antrag ist vor Baubeginn bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu stellen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind durch die Bauherren folgende Vermei-dungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen umzusetzen:</div> <div>IV.1 Ökologische Bau- und Fällbegleitung</div> <div>Die Baumaßnahmen (insbesondere Gebäudeabriss) und Gehölzrodungen und die Umsetzung von erforderlicher Artenschutz- maßnahmen sind gänzlich artenschutzfachlich durch einen geeigneten, von der Naturschutzbehörde zu bestätigenden Fachgutachter zu begleiten. In Absprache zwischen Bauherren, Architekten und dem Fachgutachter ist der Bauablauf so zu planen, dass eine Beeinträchtigung von geschützten Tieren ausgeschlossen wird. Gebäude, Gebäudeteile und Gehölze sind, unabhängig von der Jahreszeit, unmittelbar vor ihrer Entfernung durch die ökologische Bau- und Fällbegleitung auf eine aktuelle Nutzung durch geschützte Arten zu kontrollieren. Die jeweiligen Baulistigkeiten sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten der artenschutzfachlichen Baubegleitung mitzuteilen. Sind Lebensstätten von diesen Baumaßnahmen betroffen und wird ein aktueller Besatz von geschützten Tieren festgestellt, sind von der artenschutzfachlichen Baubegleitung geeignete Artenschutzmaßnahmen zu benennen und mit der UNB abzustimmen.</div> <div>IV.2 Konfliktvermeidende Baustellenregelung</div> <div>Die vorbereitenden Arbeiten (Baufeldfreimachung, Gebäudeabriss, Einrichtung von BE-Flächen) sowie erforderliche Gehölzrodungen sind außerhalb des Brut- bzw. Reproduktionszeit der Vögel und der Reproduktionszeit der Fledermäuse zu realisieren (Verbotzeitraum 1. März - 30. September). Der eigentliche Baubeginn sollte zeitlich nach der Baufeldfreimachung erfolgen. Ist der Beginn der Baulistigkeiten nicht außerhalb der Brut- bzw. Reproduktionszeit zu realisieren, müssen alle Flächen und Gebäude im Rahmen der Artenschutzfachlichen Baubegleitung auf eine aktuelle Nutzung durch geschützte Arten kontrolliert werden. Wird ein aktueller Besatz festgesht ist das weitere Vorgehen (Vergrümmungsmaßnahmen, temporärer Baustopp...) zwischen Bauherren, Planer, Fachgutachter und UNB abzustimmen.</div> <div>IV.3 Temporärer Reptilienschutzzaun und Auslage künstlicher Verstecke (KV)</div> <div>Die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzte Fläche ist mit Ausnahme der Seite zur Hirschfelder Straße hin zu umzäunen. Der Zaun muss aus glatter, undurchsichtiger Folie bestehen (Höhe ab GOK mind. 40 cm) und so angebracht werden, dass sich ein fester, undurchdringlicher Bodenschluss ergibt. Die Einzäunung, insbesondere die Lage, erfolgt in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und ist vor Baustelleneinrichtung vorzunehmen und je nach Bedarf bis zum Ende der Bauzeit aufrechtzuerhalten. Die Funktionalität des Schutzzauns ist durch die Ökologische Baubegleitung (IV.1) in regelmäßigen Abständen zu prüfen und zu dokumentieren. Im Süden des Pflanzgebietes (Nachweisfeld der Zumeindeckung) sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter etwa 10 kV an geeigneten Orten auszuliegen. Als Material für die KV hat sich Blumenwellpappe in den Abmessungen 70 x 50 cm bewährt.</div> <div>IV.4 Abfang und Umsetzung von Reptilien aus dem Baufeld</div> <div>Die im Eingriffsbereich (GEe) vorkommenden Reptilien sind im Sinne des Individuenschutzes abzufangen und in die dafür vorgesehenen und zuvor optimierten Bereiche innerhalb der Maßnahmensfläche M1 (vgl. V5) umzusetzen. Eine Wiederbesiedlung frei gewordener Lebensräume kann mit dem Reptilienschutzzaun (V3) untunden werden. Das Abfangen und Umsetzen der Tiere ist zwingend von einem herpetologischen Sachverständigen vorzunehmen sowie mit entsprechenden Verfahrensebenen (Hand- und Schlingengerät, Lebendfallen) an mindestens 7 Fangtagen durchzuführen. Das Abfangen und Umsetzen der Tiere ist zwingend vor Baustelleneinrichtung, nach Stellen des Reptilienschutzzauns (V3), vorzunehmen, um baubedingte Verletzungen und Tötungen geschützter Tiere zu vermeiden.</div> <div>V5 Zielartenorientierte Pflege der Lebensräume im Bestand und der Maßnahmensfläche (M1)</div> <div>Die an den Eingriffsbereich (GEe) im Norden und Osten angrenzenden Bereiche sind in einem Abstand von 2 bis 3 Jahren oder nach Bedarf von weiteren aufwandsintensiven gezielte Instand-setzungen. Die Ausführung darf nicht während der Brutzeiten von Vögeln erfolgen (März bis September). Die Mahd ist einschlingig, zum Ende der Aktivitätsperiode von Reptilien oder im Winter (November bis März) vorzunehmen.</div> <div>V6 Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel</div> <div>Für Außenbeleuchtungen sind artenschutzkonforme und insektenfreundliche Leuchtmittel auszu-wählen. Geeignet sind vor allem LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2000 K ohne Blau-Anteil mit einer möglichst geringen Lichtpunkthöhe und passenden Lampengehäusen (Unzugänglichkeit für Insekten, Oberflächentemperatur unter 60°C). Die direkte Bestrahlung im Bereich der Grünflächen und neu geschaffenen Fortpflanzungsstätten ist zu vermeiden. Die Beleuchtung der Gebäude, Wege- und Platzflächen ist auf den zwingend notwendigen Zeitraum und Umfang zu beschränken. Die Strahlung des Lichts ist auf ein Mindest-maß zu reduzieren. Auf großflächige Beleuchtungen zu Werbezwecken bzw. anderweilige Illuminationen ist zu verzichten.</div> <div>IV.2 Gehölzschutz</div> <div>Für die Beseitigung von Gehölzen, die gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Dresden zum Schutz von Bäumen und anderen wertvollen Gehölzen (Gehölzschuttsatzung) vom 16. Juni 1995, geändert durch Änderungsatzung vom 25. November 1999, geschützt sind, ist beim Umweltamt ein Antrag auf Ausnahme genehmigung (Fällantrag) zu stellen.</div> <div>IV.3 Hochwasserangepasste Bauweise</div> <div>Es wird auf die Möglichkeit seltener Hochwasserereignisse hingewiesen. Folgende Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise werden empfohlen:</div> <div><div><div>- Minimierung des Wassereintritts in die Gebäude mittels passiver Hochwasserschutzmaß-nahmen durch bauliche Vorkehrungen,</div><div>- Einrichtung von sicherheitsrelevanten technischen Anlagen oberhalb eines zu erwartenden Wasserstandes oder vorsorgliche Ausbildung von hochwasserresistenten Hausanschlüssenräumen.</div></div></div> <div>IV.4 Trümmerschuttverbreitungsbegleit</div> <div>Das Plangebiet liegt im Trümmerschuttverbreitungsbereich der Landeshauptstadt Dresden. Die geordnete Entsorgung von Trümmerschutt ist gemäß § 16 SächsKWBoSchG i. V. m. §§ 15 und 16 KrWtG und der Nachsch durch eine baubegleitende, ingenieurtechnische Kontrolle i.S.d. § 9 Abs. 2 Satz 2 BImSchG zu sichern.</div> <div>IV.5 Kampfmittelbelastung</div> <div>Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Dem Kampfmittel-beseitigungsdienst (KMBD) Sachsen liegen keine konkreten Anhaltspunkte für Lagerorte von Kampfmitteln vor. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist voraussichtlich eine Kampfmittelortung und ggf. -beseitigung erforderlich.</div> <div>IV.6 Altlasten</div> <div>Werden bei Bodenaushubarbeiten kontaminierte Stellen angetroffen oder während der Bauarbeiten schädliche Bodenveränderungen verursacht, ist der Bauherr nach § 13 Abs. 3 SächsKWBoSchG verpflichtet, umgehend die untere Altlast- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt zu konsultieren. Aushubmaterial ist durch Abtrennung der mineralischen Fremdbestandteile weitestgehend einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind nachweislich gemeinwohl-verträglich und ordnungsgemäß zu beseitigen (§§ 15 und 17 KrWtG).</div> <div>IV.7 Geogene Bodenbelastung</div> <div>Zur Erkundung radioaktiver Kontaminationen wird empfohlen, vor Baubeginn von einem auf diesem Gebiet erfahrenen Ingenieurbüro radiologische Untersuchungen durchführen zu lassen. Seit dem 31.12.2018 ist die neue Strahlenschutzgesetzgebung in Kraft getreten, welche insbesondere für den Bereich der radioaktiven Altlasten neue Regelungen enthält. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz eingehalten werden.</div> <div>IV.8 Versickerung</div> <div>Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen gemäß § 8 WHG einer wasser-rechtlichen Erlaubnis, Versickerungen sind nur in unbelastete Bereiche der Böden zulässig. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Wasserzustellverfahrens zu erbringen.</div> <div>IV.9 Archäologie</div> <div>Werden während der Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen, ist dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich dem Landesamt für Archäologie mitzuteilen.</div> <div>IV.10 Gesetzliche Melde- und Mitteilungspflicht zu Bodenaufschlüssen</div> <div>Gemäß §§ 8 bis 10 Geologiedatengesetz (GeolDG) besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LULG) als zuständige Behörde, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen. Die jeweiligen Fristen sind einzuhalten. Für die Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online-Portal ELBA.SAX empfohlen.</div> <div>VERFAHRENSVERMERKE</div> <div>1. Aufstellungsvermerk</div> <div>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Länderschaffen hat auf Antrag des Vorhabenträgers vom 16. Februar 2022 mit Beschluss-Nr. V.1787/22 vom 1. Januar 2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. Februar 2023 im Dresdner Amtsblatt Nr. 635-02-2023 bekannt gemacht.</div> <div>2. Vermerk über frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</div> <div>Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 12. Juni 2023 bis einschließlich 14. Juli 2023 in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden, World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum des Stadtmockels, Annamstraße 70, 11067 Dresden zur Einsichtnahme ausgelegt. Zusätzlich waren die kompletten Planungsunterlagen während des o. g. Auslegungszentrums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf den zentralen Internetportal Bauplanung einsehbar. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 6. Juni 2023 um Stellungnahme gebeten. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 16. Februar 2023 im Dresdner Amtsblatt Nr. 635-02-2023 bekannt gemacht.</div> <div>3. Vermerk über öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</div> <div>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Länderschaffen hat mit Beschluss-Nr. V.1787/22 vom .....202. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seiner Begründung gemäß und seine öffentliche Auslegung beschlossen.</div> <div>Die öffentliche Auslegung des Bebauungs-plans und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....202. im Dresdner Amtsblatt Nr. ....202. bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....202. um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zum Vorhaben haben in der Zeit vom .....202. bis einschließlich .....202. im World Trade Center, Erdgeschoss, Ausstellungsraum des Stadtmockels, Annamstraße 70, 11067 Dresden öffentlich ausgelegt. Zusätzlich waren die kompletten Planungs-unterlagen während des o. g. Auslegung-zentrums auch auf der Internetseite der Landeshauptstadt Dresden und auf dem zentralen Internetportal Bauplanung einsehbar.</div> <div>4. Abwägungsvermerk</div> <div>Der Stadtrat hat die während der Beteil- gungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegebenen Stellung-nahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange .....202. geprüft und mit Beschluss-Nr. V. ...., über sie beschlossen. Das Ergebnis wurde den Einwohnern mit Schreiben vom .....202. mitgeteilt.</div> <div>5. Vermerk über Satzungsbeschluss</div> <div>Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Beschluss-Nr. V. .... am .....202. als Satzung beschlossen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt.</div> <div>Dresden,</div> <div>Siegel</div> <div>Der Oberbürgermeister</div> <div>6. Übereinstimmungsvermerk</div> <div>Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster, Bebauungsplan .....202., hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bestätigt.</div> <div>Dresden,</div> <div>Siegel</div> <div>Lehrstuhl S. Arndts für Geodäsie und Valtel</div> <div>7. Genehmigungsvermerk</div> <div>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedürfte nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.</div> <div>8. Ausfertigungsvermerk</div> <div>Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Planzeichnung und dem Textteil, wird demiti ausgefertigt.</div> <div>Dresden,</div> <div>Siegel</div> <div>Der Oberbürgermeister</div> <div>9. Bekanntmachungvermerke</div> <div>Der Beschluss der Satzung wurde mit dem Hinweis auf die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Dauer während der Spruchzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, im Dresdner Amtsblatt Nr. ....202. am .....202. bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1, 2, 3 Abs. 2, Abs. 2 und Abs. 3 S. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsansprüchen i. S. d. § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 4 Abs. 4 der StBerO hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung in Kraft.</div> <div>Dresden,</div> <div>Siegel</div> <div>Der Oberbürgermeister</div>
---	--	--

## Anlage 1 zur Vorlage

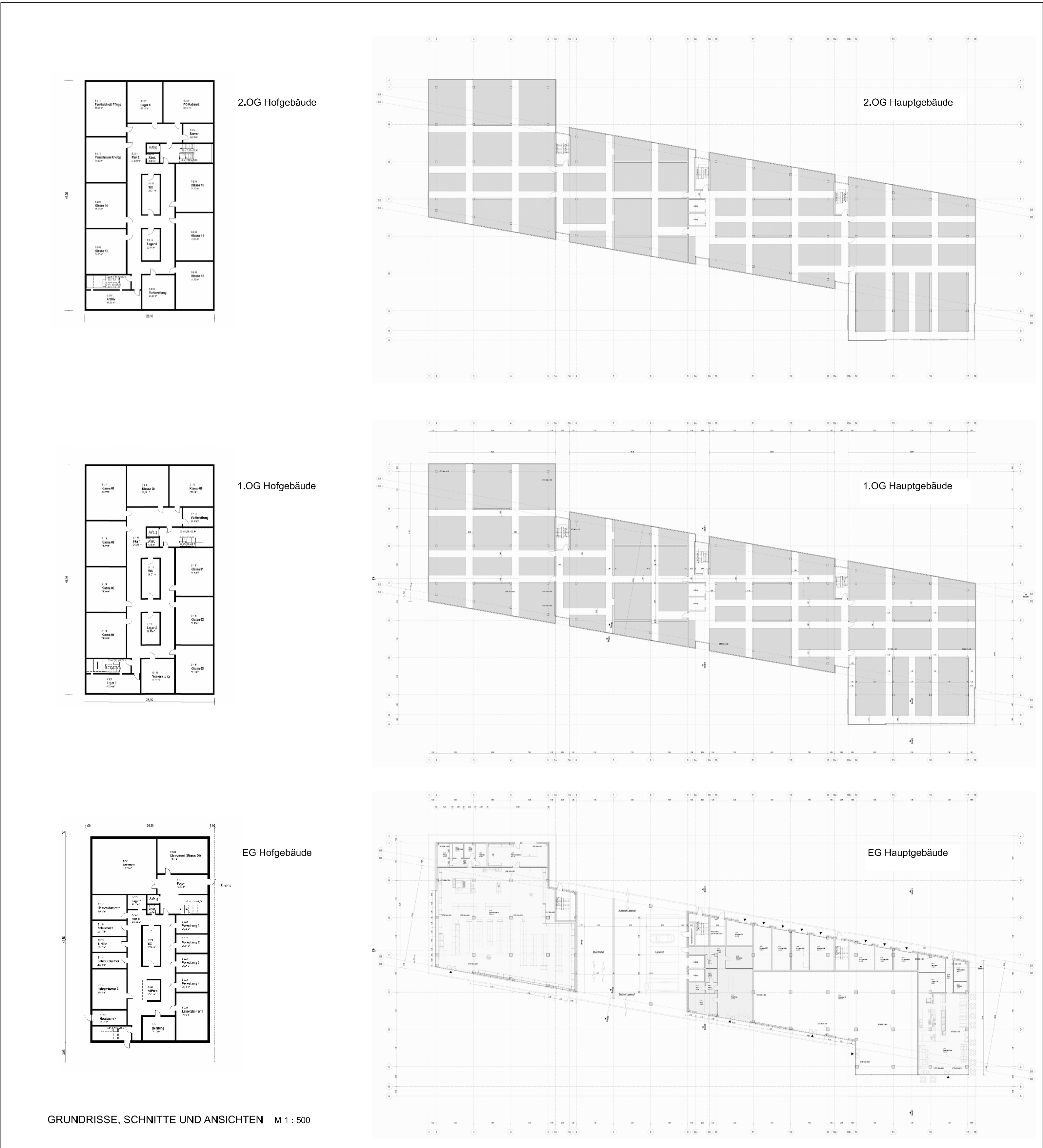
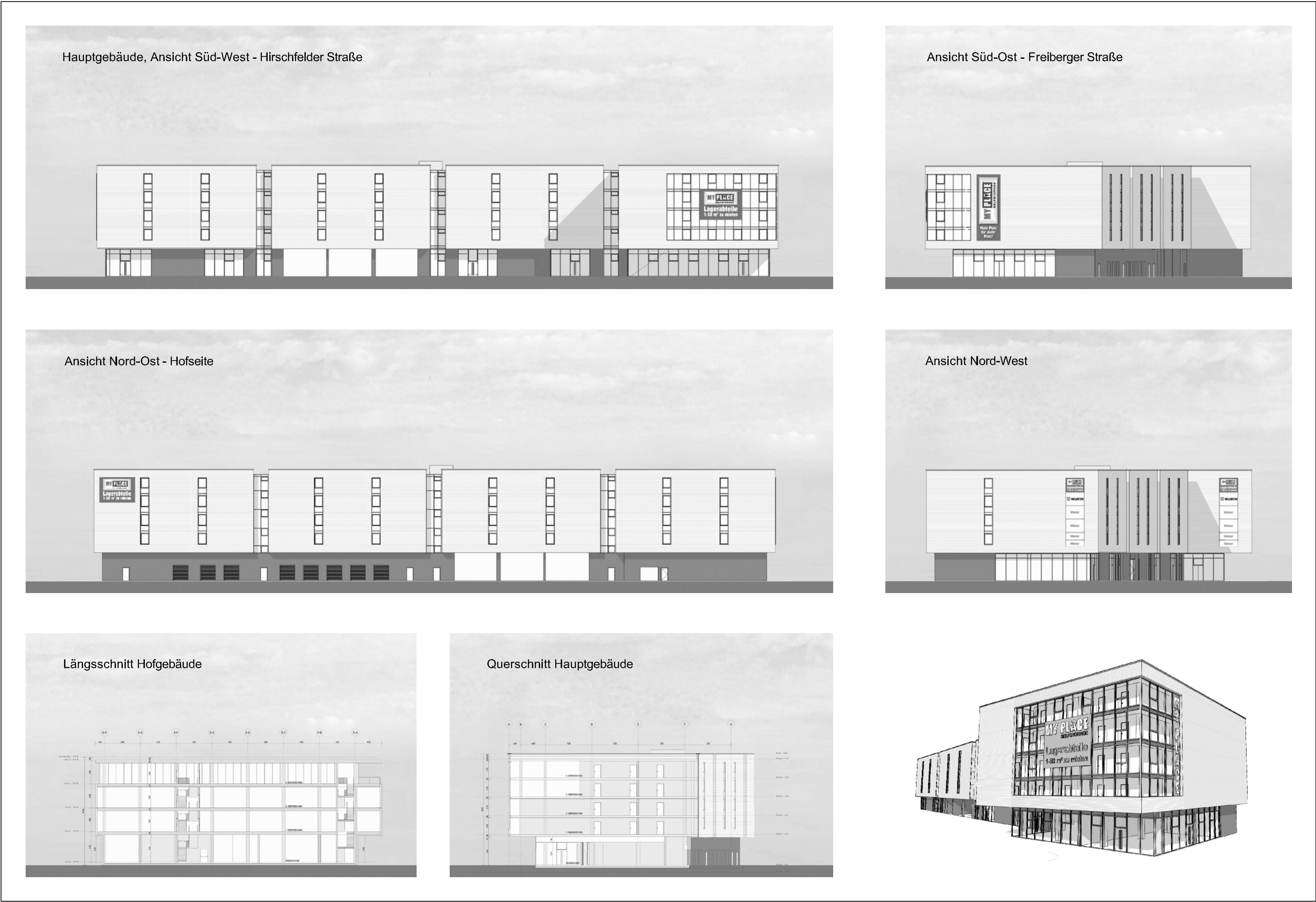




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059

Dresden-Altstadt II

Gewerbestandort Hirschfelder Straße



Anlage 1 zur Vorlage

Stadtverwaltung Dresden  
Amt für Stadtplanung und Mobilität  
Amtsleiter

Planungsbüro  
GRAS  
Gruppe Architektur & Stadtplanung  
Unter den Eichen 5, 01097 Dresden

Planungsleiter  
Sachbearbeiter in  
Sachbearbeiter in  
Sachbearbeiter in  
Sachbearbeiter in  
Sachbearbeiter in

Digital signiert von Dr.  
Matthias Loh  
Datum: 2025.01.14  
12:57:03 +01:00

Vorhabensträger  
Saffronage - Edel Lagerraum GmbH  
Willy-Brandt-Platz 2, 81629 München

Datum der letzten Änderung

Übersichtskarte  
5\_0856

M 1:20 000

Landeshauptstadt Dresden

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 6059

Dresden-Altstadt II  
Gewerbestandort Hirschfelder Straße

- Vorhabenplan -  
- Entwurf zur Veröffentlichung -

Blatt 3 von 4



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6059 Dresden-Altstadt II Gewerbestandort Hirschfelder Straße

