Stadt Meissen

Vorhaben- und Erschliessungsplan Nr.9
Planungsgebiet "Ehemaliges Ziegeleigelände-Rotes Haus"

Teil B : Festsetzungen

Planzeichnung Teil A M.1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Vorlegende Planungsdokumentation kennzeichnet diesen ganzheitlichen Planungsbereich
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA-1 — Festgesetzungsbereich im Allgemeinen Wohngebiet
- SO — Sondergebiet
- MI — Mischgebiet
- Freifläche für den Gemeinbedarf
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet
- Baulinie, auf die gebaut werden muß
- Baugrenze innerhalb, der gebaut werden darf
- Spiegel im Baurasen
- maximale Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise
- GRZ — Art des Gebietes
- Dachform — GFZ — maximale Dachneigung
- O — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO
- G — geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. (3) BauNVO
- II — Zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. (4) Sächs. Bauordnung
- +D — Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig gemäß § 2 Abs. (4) Sächs. Bauordnung
- GRZ — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- GFZ — Geschoßflächenzahl gemäß § 20 Abs. (2) BauNVO
- Flächen von Nichtvollgeschossen, ausgenommen Dachgeschoß als Vollgeschoß (+D), und öffentlichen Durchgängen oder Arkaden sowie von Garagengeschossen (gemäß § 21 a Abs. 3 BauNVO), bleiben bei der Geschoßflächenberechnung auszunehmende unberücksichtigt.
- Dachformen, Firstrichtung, Dachneigung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach mind. 25 °
- ZD — Zeltdach
- WD — Walmdach
- D — Dreipaldach in Kombination mit Flachdach + Oberlicht
- Die Firstrichtung des Daches is Bauplatz am Baurasen
- Wertstoffbeseitigung in Depotcontainern
- Öffentliche Verkehrsfläche
- ÖS — Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit seitlicher Straßenbegrenzungslinie
- F — Fußweg Breite = 1.50 m
- F+R — Fuß- und Radweg (crafsstigt) entlang von Straßen Leitungsrechte fußwegbegleitend in die Grundstücke Breite = 2.10 m
- S+F/R — Befahrbarer Wohnweg für Anlieger mit Priorität für Fußgänger und Radfahrer Breite:3.00m
- δP — Öffentliche PKW-Stellplätze
- P — Querparken 2. 0 x 5.10 m Längsparken 2.00 x 6.00 m
- Private Stellplätze entsprechend 12Abs.1 BauNVO
- Gehölze - vorhandener Bestand
- zu pflanzende Gehölze
- zu pflanzender, gro/ roniger Baum entsprechend einer Pflanz- und Freiraumkonzeption
- ø 12 m
- ø 9 m
- ø 6 m
- öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich
- öffentliche Grünf ächen im Planungsgebiet
- angrenzender schützenswerter Landschaftsraum
- angrenzende Gartenanlage
- Freiraum in privaten Grundstücken die zu aufteilen
- G-HD — GAS-Hochdruckregelstation
- Elektroenergieversorgung
- Trafostation
- Trinkwasser-versorgung
- Abwasserentsorgung
- Regenwasserableitung

Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorhandenes Gebäude oder Bauteil
- zu beseitigendes Gebäude
- Böschung im Planungsgebiet
- Vorhandene Geländehöhe m ü NN
- geplante Höhe m über NN
- geplante Straßenkreuzungs- oder Einmündung
- Leitungsschacht
- Hausnummer
- Treppe im Freiraum
- Industriegleis - Lorenbahn
- Freileitung
- Grenzvermessungspunkt
- Wasserschacht

Satzung der Stadt Meißen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Plangebiet "Ehemaliges Ziegeleigelände - Rotes Haus" Flurstück-Nr. 1318/1, 1318b, 1317c, 1320, 1322, 1323, 1326/7, 1326/10, 1326/6 und 1326/11 Gemarkung Meißen

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBL I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl 1990 II S. 885, 1122) sowie des § 83 der Sächsischen Bauordnung von 17. Juli 1992 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 27/1992; Dresden, den 20. August 1992), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Meißens vom 25.02.1993 und dessen Ergänzung vom .. 06.05.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 für das Plangebiet "Ehemaliges Ziegeleigelände - Rotes Haus" Flurstück-Nr. 1318/1, 1318b, 1317c, 1320, 1322/1, 1323, 1326/7, 1326/10, 1326/6 und 1326/11 der Gemarkung Meißen, bestehend aus der Planzeichnung des Architekturbüros Professor Dielitzsch, Zu.-Nr. 0914-91-3-d, Zeunerstraße 47, 0-8027 Dresden, Ausfertigung 30.09.1992, Ergänzung 30.01.1993, Ergänzung 19.04.1993 und

{ Teil A } und dem Text { Teil B } erlassen:

Geändert durch Beschlußfassung der Gemeindevertretung Meißen vom 23.03.1994 durch Prof. Dielitzsch am 23.03.1994 entsprechend der Änderungsblätter vom 10.02.1994.

Verfahrensvermerke

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 2 Abs. (2) des Sächsischen Landesplanungsgesetzes i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB/BauNVO beteiligt worden.

Meißen, den 02.03.1993 — Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben von 01.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Meißen, den 02.03.1993 — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 02.10.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Meißen, den 02.03.1993 — Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.10.1992 bis zum 27.11.1992 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do 9 - 12 Uhr, 13 - 16 Uhr, Di 9 - 12 Uhr, 13 - 18 Uhr, Fr 9 - 12 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.1992 durch im Meißner Tageblatt - bei Bekanntgabe durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Meißen, den 02.03.1993 — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der öffentlichen Belange am 27.01.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Meißen, den 02.03.1993 — Der Bürgermeister

6. Der katasternäßige Bestand am 19.Nov 1992 sowie die geplante Zweckbestimmung der neuen eindeutbaren Grundstücke wird als richtig bescheinigt.

Meißen, den 19.Nov 1992 — Der Leiter des Katasteramts

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 25.02.1993 mit der Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.02.1993 gebilligt.

Meißen, den 02.03.1993 — Der Bürgermeister

7.1 Der Satzungsbeschluß wurde durch Genehmigung zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit den redaktionellen Änderungen und Ergänzungen vom 19.04.1993 von dem Landrat am 06.05.1993 erteilt.

Meißen, den 12.05.1993 — Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.04.1993 (Az 32-5453-1) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Meißen, den 19.Nov 1992 — Der Leiter des Katasteramts

9. Die Nebenbestimmungen werden durch Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 06.05.1993 erfüllt. Die Satzung wird nach Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 06.05.1993 (Az 32-5453-1) vom 10.03.1994 ausgefertigt.

Meißen, den 06.05.1993 — Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Meißen, den 06.05.1993 — Der Bürgermeister

11. Die Erteilung von Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Bestimmung, daß der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung zur Einsicht bereitgehalten werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.0.1994 im "Meißner Anzeiger" und "Sächsischen Tageblatt" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die geänderte Satzung ist am 20.09.1994 in Kraft getreten.

Meißen, den 20.09.1994 — Der Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluß vom 25.02.1993 - ergänzt am 06.05.1993 - wurde durch Bekanntmachung an den Änderungen vom 10.02.1994 vom Gemeinderat am 23.03.1994 ergänzt. Nach Billigung der Änderungen gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 vom 10.03.1994 als Satzung.

Meißen, den 25.03.1994 — Der Bürgermeister

13. Die Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.0.1994 im "Meißner Anzeiger" und "Sächsischen Tageblatt" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die geänderte Satzung ist am 20.09.1994 in Kraft getreten.

Meißen, den 20.04.1994 — Der Bürgermeister

1.0 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, umfaßt das gesamte Areal, dessen Eigentümer die "Rotes Haus" GmbH Meissen ist.

Vorlegende Planungsdokumentation kennzeichnet diesen ganzheitlichen Planungsbereich der Flurstücks-Nr. 1318/1, 1318b, 1317c, 1320, 1322/1, 1323, 1326/7, 1326/10 sowie die Flurstücks-Nr. 1326/6 und 1326/11 der Stadt Meissen.

2.0 Bauliche Gestaltung

2.1 Baukörper

Die Bauten sind in die vorhandenen Gelände ohne unnatürlich wirkende Abgrabungen und Aufschüttungen (± 1 m gegenwärtiges Gelände) einzuordnen.

Die besonderen topographischen Bedingungen im Planungsgebiet, sind funktionell und gestalterisch für eine städtebaubrongone, unverwechselbare Ausprägung der Exemle und Bauörper, in den Planungsabschnitten des Geltungsbereiches zu nutzen.

Es wird festgestellt, daß die architektonische Gestaltung im Geltungsbereich solche staudorfmäßige Charakter und Maximalemente zur Anwendung bringt, die zu einen eigenständigen Habitus des Planungsgebietes beitragen.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachhöhlichungen

Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachhöhlichungen und Dachterrassen sind zulässig. Die Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtbreite eav. 35 % der Trauflänge pro Gebäudeseite betragen.

2.2.2 Dachflächenfenster oder Firstoberlichter sind in der Ebene der Dachflächen einzubauen und dürfen in ihrer Gesamtfläche höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche einnehmen.

2.2.3 Dachüberstände, Dachdeckungsmaterialien

Die traufseitigen Dachüberstände der Hauptgebäude dürfen höchstens 50 cm betragen.

2.2.4 Als Dachdeckungsmaterialien auf den Hauptgebäuden werden kleinteilige, rotbraun angebiterte Dachziegel oder Dachziegel festgesetzt.

Kleinteilige Dachaufbauten oder Details können in einem Komplementärmaterial ausgeführt werden.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind, auf über 36° geneigten Dächern, in Firstnähe innerhalb der Ebene der Dachflächen, zulässig.

2.3 Materialien, Farben

2.3.1 Als Fassadenmaterial sind standortbetonte verputzte Mauerwerke oder baiaische Klinkerfliesen zulässig. Für untergeordnete Bauteile können Sichtbeton oder Holzschalungen als Ausnahme zugelassen werden.

Glasstrukturen an den Fassaden und in Dachbereichen sind zugelassen.

2.3.2 Die Fertigbauweise geschlämmter, verputzter Flächen oder von Holzverkleidungen auf in weiß aufgehellten Pastelltönen erfolgen. Bei Reihbauten oder Fassadenmeistrichbestalten ist ein Farbkonzept der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen, das den gestalterischen Spielraum im Rahmen eines Gesamtkonzeptes festlegt.

2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig.

2.4.1 Anlagen für Ver- und Entsorgung

Müllhäuschen, Schaltkästen, Gerätehütten, Trafostationen usw., sind innerhalb der Straßenbereiche zulässig. Sofern derartige Anlagen nicht im Gebäuden integriert werden können, sind diese Anlagen im Grundstücksbereich mit einer Grundfläche von max. 6,0 m² und einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Sie sind zu umpflanzen.

2.5 Öffnungen

Fenster, Türen können als stehende oder liegende Mauröffnungen gestaltet werden. Die Glasflächen von Fenstern sind ab einer freiten von 1,5 m durch Teilung oder Ausbildung von mehrflügligen Fensterelementen zu gliedern. Im Bereich WA sind bei Wohnraumverteilgerung Straßenseitig oder platzseitig in der Fregeschoßzone Schaufenster zulässig, die quadratische bis rechteckige Formen mit senkrechten Gliederungen im Abstand von höchstens 2 m aufweisen dürfen. Für Fenster, Türen und Tore, sind glänzende Oberflächenmaterialien und verspiegelte Gläser nicht zulässig.

2.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Bereich WA sind als unbeleuchtete Schilder bis zu einer Einzelfläche von 0,5 m² an den Eingangsbereichen von Gebäuden zulässig.

3.0 Allgemeines Wohngebiet WA

3.1 Art der Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 4-5 BauNVO genannten Nutzungen, werden für den mit diesem Planzeichen gekennzeichneten Bereich ausgeschlossen.

Gemäß § 13 BauNVO sind Gebäude und Räume für freie Berufe zulässsen. Es ist hier breites Spektrum an individuellen und gemeinschaftsorientierten Wohnformen zulässig.

3.2 Bauräume

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten zu den festgelegten Baulinien und ein Überschreiten von Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Als Ausnahme werden Differenzen bis zu 1 m betrachtet.

3.3 Geschoßhöhen

Die Geschoßhöhen im Allgemeinen Wohngebiet sind begrenzt:

Erdgeschoß: 3,30 m
Vollgeschosse: 2,80 m

3.4 Sonstige Fassadenelemente

Innerhalb der Bauräume WA-1 bis WA-16, sind untergeordnete An- und Vorbauten, Terassen und Wintergärten, eine Fläche von max. 2,4 m vor der Außenwand des Hauptbaukörpers in Erdgeschoßbereich zulässig.

3.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 BauNVO zulässig, dies betrifft kleine Gartenhofhäuser, kleine Komplementärgebäude, bauliche Anlagen der Ver- und Entsorgung.

3.6 Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender sind gemäß § 13 BauNVO zulässig; sowie sie keine störenden Einflüsse auf die Wohnumgebung ausüben.

Zur rationellen Nutzung des Hauptkonzeptanlitäts anstehend ist wählen. Sie können zu einer funktionsgestützten Ausgleichung der Dachzonen mit anderen Elementen kombiniert werden.

4.0 Mischgebiet Mi - 2

Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet ist in drei funktionelle spezifische Nutzungsbereiche gegliedert, die formal (nach Farbe, Rabatte, Raster und Gestalt) eine bauliche Einheit bilden und so als gestalterischer Auftakt für den neuen Stadtteil stehen.

Mischgebiet Mi - 2.1: Wohn- und Geschäftszeile

Mischgebiet Mi - 2.2: Kauthalle mit Wohnüberbauung

Mischgebiet Mi - 2.3: Mehrzwecgebäude (Parken - Büros - temporäres Wohnen - Cafe

4.1 Mischgebiet Mi - 2.1

4.1.1 Die Geschoßhöhen sind im Mischgebiet Mi 2.1 begrenzt auf:

Erdgeschoß: 3,60 m
Obergeschosse: 3,00 m

4.1.2 Parkflächen

Die öffentlichen Parkflächen sind gestalterisch wirkungsvoll, in Form von hochwertigen Überpflanzungen und Pflastrungen, in die Wohnumfeldgestaltung einzubeziehen.

4.3.3 Biotop/Spielfläche

Das vorhandene Biotop, in der Süd-Westecke des Mischgebietes ist, soweit sinnvoll, zu erhalten und mit der Kinderspielfläche für die Anwohner gestalterisch zu kombinieren und kultivieren. Die Ebene der Spielfläche wird durch Aufschüttungen angehoben.

4.2 Mischgebiet Mi - 2.2

4.2.1 Die Geschoßhöhen sind im Mischgebiet Mi 2.2 begrenzt auf:

Erdgeschoß: 4,50 m
Obergeschosse: 3,00 m

4.3 Mischgebiet Mi - 2.3

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eine Nutzung als kombiniertes Gebäude mit Park-, Büro-, temporäre Wohnfunktion, Cafe im obersten Geschoß, vorgesehen.

Die Geschoßhöhen sind im Mischgebiet Mi 2.3 begrenzt auf:

Erdgeschoß: 3,00 m
Obergeschosse: 3,00 m

5.0 Sondergebiet SO

5.1 Sondergebiet SO - 1

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 10 Absch. 2 BauNVO sind Einrichtungen für Zwecke der Erholung, des Sportes und Freizeiteinrichtungen zugelassen.

5.1.2 Die Geschoßhöhen sind im Sondergebiet SO 1 begrenzt auf:

Hallengeschoß + Dachkonstruktion 6,60 m
sonstige Geschosse 3,30 m

5.2 Sondergebiet SO - 2

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO, wird die Zweckbestimmung als "Kur- und Hotel" Kategorie 3 festgesetzt.

5.2.2 Geschoßhöhe

Geschoßhöhen im Sondergebiet SO 2 sind begrenzt auf:

Erdgeschoß: 4,00 m
Obergeschosse: 3,00 m

Der zentrale Erschließungsteil des Gebäudekomplexes kann die Geschosse um 1 Vollgeschoß überragen und damit auf die Fernsicht dominant wein.

5.2.3 Die Oberflächen der Außenwände sind mit Außenputz, Klinkern bzw. mit sächs. Naturstein - Verblendungen auszuführen.

5.3 Sondergebiet SO - 3

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Technikdenkmal "Ziegelwerk Rotes Haus" zum Museum gestaltet.

5.3.2 Baurasen

Entsprechend einer Nutzungskonzeption wird die vorhandene Bausubstanz teilweise rückgebaut.

5.3.3 Die architektonische Gestaltung der Außenwände sowie der Dachlandschaft im Außenbereiches der Freilanlagen, hat auf der Grundlage einer denkmalpflegerischen sowie ausstellungstechnischen Konzeption zu erfolgen.

6.0 Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Es sind festgesetzt:

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit seitlicher Straßenbegrenzungslinie;
- als Wohnsammelstraße und Erschließungsschleifen in den Festsetzungsbereichen des Planungsgebietes.
- Fuß- oder Radwege entlang von Straßen, werden befestigt und gestalterisch in den Oberflächenstrukturen stadttteilytpisch differenziert in
- öffentlichen Raum
- nichtöffentlichen Raum
- Fuß- oder Radwege in öffentlichen Grünflächen, können als wassergebundene Wegdecken ausgeführt werden.
- Öffentliche PKW-Stellplätze können in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

6.2 Garagen und Stellplätze

Die für die Nutzung notwendigen Garagen, Stellplätze und Zufahrten sind entsprechend § 12 Abs. (1) BauNVO zulässig. Nach § 12 Abs. (6) sind freistehende Kleingaragen bis zu 100 m² unzulässig.

Die Grenzbereich zur vorhandenen Sportanlage ist konzeptionell zu beschützen. Ist eine Übergangszone nach Sichtkontakten öffentlicher Ansprüche der Stadtkultur und eines ästhetisch ansprechenden Stadtbildes zu gewährleisten.

Einfriedungen durch Zäune

Zulässig sind verkellose, feingliedrige, bis zu einer Zaunhöhe von 0,8 m über natürlichen Gelände, sofern nicht anderseitig, vorzugsweise gärtnerische Elemente gewählt werden.

In rückwärtigen Grundstücksbereichen sind wickellose, mit Gehölzen bepflanzte Zäune gleicher Höhe zulässig. Vorgartenzäune von weniger als 5 m Tiefe sind unzugänzlich zu belassen.

7.10 In den Randbereichen insgesamt und speziell an Galgenberg und zum Meinstal, sind zu 100 % einheimische Strand- und Laubgehölze zu pflanzen. Der Grünordnungsplan muß an eine standortbezogene Pflanzliste der insgesamt zur Anpflanzung kommenden Arten enthalten und die Anforderungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen wie in Öffentlichen Räumen, entsprechend versorgungstechnischer Kabelgänen zulässsen.

Die Umgebungsbereiche dieser technischen Anlagen sind gartenarchitektonisch wirkungsvoll zu gestalten bzw. dicht zu umpflanzen.

7.0 Grünflächen - Freiflächengestaltung - Grünordnung

7.1 Gehölze

Der gesamte vorhandene Gehölzbestand ist grundsätzlich, soweit er nicht von den im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Anlagen betroffen ist, zu erhalten. Bei Veränderung des Gehölzbestandes, ist eine Genehmigung der Naturschutzbehörde einzuholen.

7.2 Zu pflanzende Gehölze

Öffentliche Grünflächen

Zu pflanzende großkronige Bäume sind entsprechend einer Pflanz- und Freiraumkonzeption zu realisieren, die im Kontext zur Architektur den unverwechselbaren Charakter des Stadtteiles bestimmt.

7.3 Öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

Alle Baumstandorte müssen nach DIN 18916 eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehen werden und Flächen von mind. 6 m² umfassen. In den Gehwegbereichen sind entsprechende befahrbare und begehbare Baumschieben anzubringen.

Folgende Baumarten sind lt. Freiraumkonzept zu verwenden:

80 % minimal einheimische bzw. europäische Laubbäume, darunter:

großkronig: Platanus - Platane
Fagulus - Schwarzpappel

mittelkronig: Tilia europaea - Linde
Quercus robur - Eiche

kleinkronig: Corylus colurna - Baumhasel
Sobus aseuparia intermedia - Mehlbeere

20 % maximal nich europäische Laubgehölze darunter:

mittelkronig: Koelrenteria - Blasenbaum (Gruppe)

kleinkronig: Prunus - Zierkirsche
- Pirschinsandel

7.4 Öffentliche Grünflächen im Allgemeinen Wohnbereich

Als Zuordnung zu den Wohngruppen im näheren Wohnumfeld oder an wichtigen Fußgingerachsen sowie in parkartigen topografischen Gegebenheiten im Grünbereichsbereich, die von Bebauung freigehalten sind, in Geltungsbereich topografischen Bandzonen, Geländebäschungen mit extensiver Bewirtschaftung mit teilweiser Rodcraflüre, wird festgesetzt:

90 % minimal einheimische Gehölze, darunter

Salix - Salweide
Betula - Birke
Populus - Zitterpappel, Graupappel
Cornus - Hartriegel - Kornelkirsche

Dazu sind aus vorhandenen Biotopen Exemplare zu sichern.

7.5 Wohnumfeld

Im Wohnumfeld, in den Fußgängerzonen mit intensiver Pflege, sind zulässig:

70 % einheimischer bzw. europäischer Laubgehölze, darunter in

Innenhöfen: Juglans - Walnuß
Aesvulus (carnea) - Kastanie

20 % nicht europäische Ziersträucher
10 % Nadelgehölze, darunter:

Pinus - Kiefer
Larix - Lärche

ausgeschlossen ist generell:

Picea pungens glauca - Blaufichte

7.6 Private Grünflächen

7.6.1 Bäume

In jeden privaten Grundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen, es kann sich auch um einen hochstämmigen Obstbaum handeln. Die Zusammenstellung der Artenauswahl sollte dabei möglichst

50 % einheimische Laubgehölze
30 % nicht europäische Ziersträucher
20 % Nadelgehölze

nicht überschreiten.

7.6.2 Zäune

Zulässig sind freiwachsende Blütenhecken, geschnittene Hecken und Bretzpalisere mit max. 1,70 m Höhe

7.6.3 Vorgärten

Zur Begrünung der Vorgärten sind die im Punkt 7.5 beschriebenen Gehölze zu verwenden.

7.6.4 Kleinkinderspielplätze für 3 bis Eighrige

Bei neuerstellten Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, sind Kleinkinderspielplätze, entsprechend der DIN 18034 auf den Baugrundstücken zu errichten.

7.7 Fristen

Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

7.8 Freiflächengestaltungsplan

Die Festsetzungen sind für alle Bauflächen durch einen Freiflächenplan für private Grundstücke im Maßstab 1 : 500 für Mehrfamilienhäuser, Geschäftsgebäudeneinheiten sowie für öffentliche Bauvorhaben mindestens im Maßstab 1 : 200 zu untersetzen.

Die Freiflächenpläne müssen durch einen autorisierten Fachplaner erstellt werden.

7.9 Angrenzender Landschaftsraum

Am Meinstal, dem Grenzbereich zum Bebauungsgebiet, sind die Anlage eines Biotops in seiner Ursprünglichkeit zu ergänzen. Es ist ein Konzept behutsamer Kultivierung und Artenanreicherung zu bearbeiten, die Strauchbestände sind als Umgebungselement für den Geltungsbereich bindend.

Angrenzende Gartenanlage

Der Grenzbereich zur vorhandenen Sportanlage ist konzeptionell zu beschützen. Ist eine Übergangszone nach Sichtkontakten öffentlicher Ansprüche der Stadtkultur und eines ästhetisch ansprechenden Stadtbildes zu gewährleisten.

Pflanzen mit Rasenfuge; Schotterrasen, Kiesrasen, Teilpflaster sind mit berankten Carports oder Pergolen zu überbauen.

6.3 Die Planung der Wohnstraße, im Bereich WA-12 und WA-13, hat die Zufahrts- und Zugangswege zu den Einzelgärten sowie deren baulichen Anlagen, zu berücksichtigen.

Tiefgaragen unter nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

8.0 Umweltschutz

8.1 Luftreinhaltung

Für neue Gebäudeheizungen sind umweltfreundliche Heizungsarten zu wählen. Feste Brennstoffe werden nur noch für vorhandene Gebäudeheizungen im bestehenden Siedlungsteil Übergangsweise geduldet.

8.2 Bodenversiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist auf privaten und öffentlichen Grund ein minimieren und in Zusammenhang mit Punkt 2.3 zulässige 50 % versiegelte Grundfläche zu begrenzen.

8.3 Regenwasserbehandlung

Pro 100 m² Dachfläche sind 3 - 4 m³ Regenwasserspeicher unterirdisch, z. B. für Gartenbewässerung, vorzusehen. Das Überschüssige Dachwasser ist soweit möglich, auf den Grundstück versickern zu lassen entsprechen Regeln der Technik, in wechselfeuchten Bereichen ist eine Versickerung nur dann zulässig, wenn nicht ist, kann das Niederschlagswasser entsprechend der sächsischen Entwässerungssatzung in die Kanalisation oder in den Vorfluter eingeleitet werden. Es wird ein Trennsystem festgelegt.

8.4 Lärmschutz

Tiefgaragenrampen sind schalldicht einzubauen, sofern sie nicht in Gebäuden integriert werden können.

8.5 Abfallentsorgung

Aufstellplätze für Wertstoffbehälter in Form eines durch Hecken und Spaliere abgegrenzten Werkstoffhofes.

9. Archäologische Funde

9.0 Archäologische Funde
(d. h.: ausgefällige Bodenverfärbungen, Gräber, Knochen, Gerät, Münze, bearbeitete Steine, Steinansammlungen aller Art, architektonische Fundamente, Keller, Brunnen, u.ä.)

9.1 sind nofort dem archäologischen Landesamt Sachsen; Tal. Dresden 5 52 91, zu melden, vor weiterer Zerstörung dieser Art zu sichern.

9.2 vor Region jedweiger Erdarbeiten, ist des archäologische Landesamt in Dresden, Japanisches Palais, vorab durch schriftliche Bauanzeige zu unterrichten.

9.3 die Passagen 1 und 2 sind schriftlich, im Wortlaut, aller mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und müssen an der Baustelle vorliegen.

Verfasser der Planzeichnung Teil A + B

Architektursbüro Professor Ch. Dielitzsch Zul.-Nr. 0914-91-3-d
Architektenkammer Sachsen - Ausfahrt für Stadtplanung
Büro: Zeunerstraße 47, 01069 Dresden
Ausfertigung 30.09.1992 Ergänzung 30.01.1993