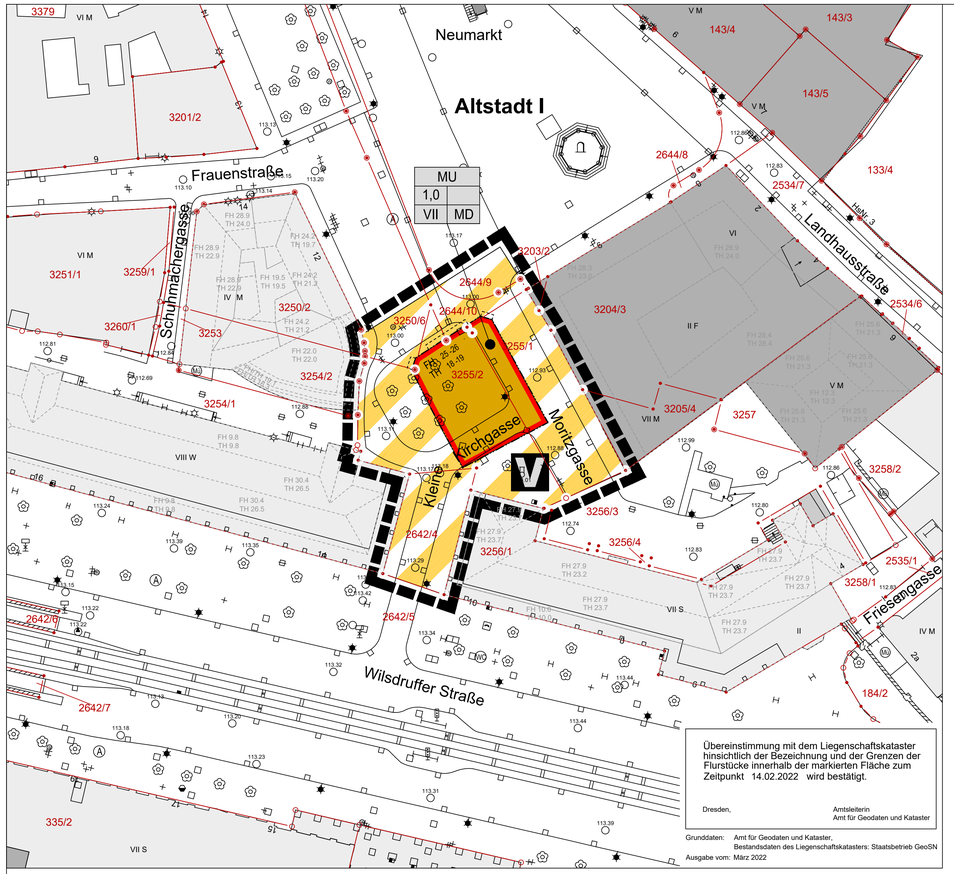
Bebauungsplan Nr. 3057 Dresden-Altstadt I Nr. 51
Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

1,0 — Grundflächenzahl, z.B. 1,0

VII — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 7

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

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

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

TH 25-26 — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über dem Bezugspunkt, z.B. 25 m bis 26 m

FH 18-19 — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über dem Bezugspunkt, z.B. 18 m bis 19 m

5. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

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

Dachform:

MD — Mansarddach

III. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage

vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

3255/2 — Flurstücksnummer z.B. 3255/2

+108 — Höhenangabe in Meter über NHN

Baulicher Bestand

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

Erkerbereiche Obergeschoss

MU	
1,0	
VII	MD

Grundflächenzahl (GRZ)	
Anzahl der Vollgeschosse	Dachform

Satzung der Landeshauptstadt Dresden

Bebauungsplan Nr. 3057

Dresden-Altstadt I Nr. 51
Neumarkt, Quartier IV/Hotel Stadt Rom

Vom .....202..

Aufgrund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1726) 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 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705), hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden in seiner Sitzung am .....202.. den Bebauungsplan Nr. 3057, Dresden-Altstadt I Nr. 51, für das Gebiet Neumarkt,Quartier IV/Hotel Stadt Rom, bestehend aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung mit den textlichen Festsetzungen, als Satzung (2 Blatt) beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (MU) §6a BauNVO

1.2 Geschossweise Festsetzungen von Nutzungen (§6a BauNVO Abs. 4 Nr BauNVO Nr. 1)
Wohnungen sind im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen gilt die Oberkante des Hauptgesimses.
Für die Bestimmung der festgesetzten Traufhöhen gilt bei Gebäuden mit geneigtem Dach der Schnittpunkt zwischen senkrecht aufgehendem Mauerwerk und der Dachhaut.
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe des angrenzenden fertig ausgebauten öffentlichen Fußweges in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitungen der Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind folgende Überschreitungen der Baulinien zulässig:
im 1. bis 4. Obergeschoss zur Ausbildung von Erkern
im 1. Obergeschoss zur Ausbildung eines Balkons

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Reduzierung der Abstandsflächen
Innerhalb des Plangebietes werden die Abstandsflächen des MU-Gebietes in Richtung Südwesten, Südosten und Nordosten auf 5 m festgesetzt.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)
Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kälte und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind nur innerhalb von baulichen Anlagen zulässig.

6. Zulässigkeit von Garagen (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)
Die Errichtung einer Garage ist nur im Untergeschoss zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nrn. 1 und 5 und Abs. 2 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§89 Abs. 1 Nr. 1 und 5 SächsBO)

1.1 Fassaden
Gliederung von Straßenfassaden
Für alle Straßenfassaden zum Neumarkt und zur Frauenstraße gilt:
- Alle Fassaden sind als Lochfassaden mit stehenden Fensteröffnungen auszubilden.
- Die Fassaden sind horizontal zu gliedern: mindestens zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss sowie zwischen Obergeschoss und Dachgeschoss. Weitere horizontale Gliederungen der Fassaden sind durch Gurtgesimse zulässig.
- Aufzugs- oder Versorgungsschächte sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin gestalterisch nicht ablesbar auszubilden.
- Vertikale Fensterbänder sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin oder von diesen einsehbar nicht zulässig.

Fassadenmaterialien
Für die Straßenfassaden gilt:
Als Fassadenmaterialien sind zulässig:
- feinkörnige, geriebene Kalk- sowie Kalk-Zementputze
- großformatige Kunststeine mit matten Oberflächen
- Putzoberflächen
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenzier sind Sandstein und im Sockelbereich des Erdgeschosses zusätzlich grauer Granit mit matter Oberfläche zulässig.

1.2 Tür- und Fensteröffnungen
Für die Straßenfassaden zum Neumarkt, gilt:
- Tür- und Fensteröffnungen sind nur als rechteckige, stehende Elemente mit einem Seitenverhältnis von mindestens Breite: Höhe = 3:5 zulässig.
Segmentbogenfenster oder - Portale sind untergeordnet zulässig.
- Alle straßenseitigen Gebäudeöffnungen sind mit Gewänden oder Faschen in die Fassade einzubinden
- Straßenseitige Schaufenster sind mit einem Sockel auszubilden
Für alle Straßenfassaden sowie für die Hoffassaden gilt:
- Fenster und Türen sind aus Metall oder Holz auszuführen
Verbundkonstruktionen dieser Materialien sind zulässig.

1.3 Dächer und Dachaufbauten
Für die Dächer die zum Neumarkt, Moritzgasse und gegenüber das Heinrich-Schütz-Residenz orientierten Gebäude gilt:
- Die Hauptdächer sind nur als symmetrische Dächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Das Oberdach der Mansarddächer ist mit mindestens 15° Dachneigung auszubilden.
- Die Deckung ist nur mit naturroten nicht glasierten Falz- oder Biberschwanzziegeln aus Ton in Kronen- oder Doppeldeckung zulässig. Auf untergeordneten Nebendachflächen sind außerdem Doppelstegfaltdeckungen aus unbehandeltem Zink- und Titanzinkblech ausnahmsweise zulässig.
- Sonstige technische Anlagen wie z.B. Entlüftungsrohre sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind oder in Zierschornsteine integriert werden.
- Schornsteine sind auf der straßenseitigen Dachfläche nur im Firstbereich in traditioneller Bauweise oder in angepasster Form zulässig.
- Eine Reihe Einzelgaupen ist oberhalb der Traufe dann zulässig, wennihr Fensterformat um mindestens 10 % kleiner ist als das des darunter liegenden letzten Hauptgeschosses. Eine zweite Reihe Gaupen ist zulässig, wenn deren Einzelfensterformat um mindestens 15% kleiner ist als das der ersten Gaupenreihe.
- Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und Dachausstiegsflächen sind zu den Straßenseiten der Gebäude nicht zulässig.
- Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Dachausstiegsbauwerke u.a. sind ausnahmsweise auf der vom Neumarkt abgewandten Seite des Daches zulässig, wenn sie technisch zwingend erforderlich sind. Sie dürfen den First nicht überragen. Technische Anlagen sind generell nicht einsehbar unterhalb der Dachhaut unterzubringen.
- Antennen und sonstige Empfangseinrichtungen und Leitungen sind jeweils nur als Gemeinschaftsanlagen zulässig und so anzuordnen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

III Nachrichtliche Übernahmen

1. Werbe- und Gestaltungssatzung
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Werbe- und Gestaltungssatzung Dresden-Neumarkt G 08, rechtskräftig seit dem 10.08.2006.

IV Hinweise

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
Innerhalb des Plangebietes soll der historisch und architektonisch wertvolle Leitbau 'Hotel Stadt Rom' in seiner Kubatur und Hauptgrundrissstruktur mit den als Leitfassaden definierten Straßenfassaden zum Neumarkt, zur Moritzgasse und gegenüber der Heinrich Schütz- Residenz wiedererrichtet werden.

2. Farbgestaltungskonzeption
Zur farblichen Gestaltung der Fassaden und Dächer im Plangebiet ist die 'Farbgestaltungskonzeption für den Neumarkt' zu berücksichtigen. Die Konzeption ist als Broschüre im Stadtplanungsamt erhältlich.

3. Stadttechnische Erschließung
Die Grundstücke im Plangebiet sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Im Gebiet ist auch eine zentrale Kälteversorgung vorhanden.

4. Hinweise zum Umgang mit belastetem Bodenaushub
Werden bei Abbruch-/ Bodenaushubarbeiten belastete Bodenstellen angetroffen, so ist der Bauherr nach § 10 (2) SächsKrWBodSchG verpflichtet, sofort die zuständige Abfall- und Bodenschutz- behörde zu konsultieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise (gemäß § 3 SächsBO i.V.m. 12 SächsABG).

5. Archäologie
Im Plangebiet müssen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen durch das Landesamt für Archäologie archäologische Ausgrabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und nach Möglichkeit in die Neubauten zu integrieren.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)
Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

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)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1237)

Sächsisches 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)

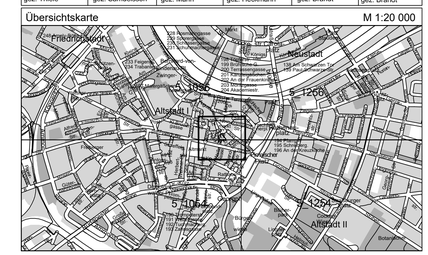
Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

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

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), 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, Seite 62), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 705)

Stadtverwaltung Dresden Amt für Stadtplanung und Mobilität Amtsleiter gez. i.V. Heckmann		Fassung 1. November 2022
Planungsbüro		Datum der letzten Änderung

Plantechniker/ in	Sachbearbeiter/ in	SGL 61.5.1	Abt.-Ltr. 61.5	SGL 61.1.3	Abt.-Ltr. 61.1
gez. Thiele	gez. Samuelsson	gez. Mann	gez. Heckmann	gez. Brandt	gez. Brandt

Übersichtskarte M 1:20 000