



Dresden.
Dresdener

Landeshauptstadt Dresden · Postfach 12 00 20 · 01001 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Amt für Stadtplanung und Mobilität
Abt. Stadtplanung Stadtgebiet

Beantwortung per E-Mail an:
<stephan_rochelt@hotmail.com>

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Es informiert Sie	Sitz	Telefon	E-Mail	Datum
	621.11-2024/1-1250	Frau Freund	Waisenhausstraße 14	(03 51) 4 88 35 76	HFreund@Dresden.DE	15.09.2025

Grundstück: Max-Schwan-Straße 2
Gemarkung, Flurstück: Oberwartha 126/1

Planungsrechtliche Auskunft

Sehr geehrter Herr Rochelt,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 05.09.2025 teilen wir Ihnen dazu Folgendes mit:

Das angefragte Grundstück liegt im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 186, Dresden-Cossebaude Nr. 3, Am Osterberg. Dieser Bebauungsplan hat jedoch sowohl keine formelle als auch keine materielle Planreife. Da der Bebauungsplan nicht als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden kann, würde sich grundsätzlich die bauplanungsrechtliche Beurteilung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) oder nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) richten.

Das anfragegegenständliche Flurstück ist den örtlichen Verhältnissen nach einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen und folglich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Baugesetzbuch) zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ostsächsische Sparkasse Dresden
IBAN: DE58 8505 0300 3159 0000 00
BIC: OSDDDE81XXX

Postbank
IBAN: DE77 8601 0090 0001 0359 03
BIC: PBNKDEFF

Waisenhausstraße 14 · 01069 Dresden
Telefon (03 51) 4 88 32 30

Sie erreichen uns über die Haltestellen:
Prager Straße und Walpurgisstraße

Deutsche Bank
IBAN: DE81 8707 0000 0527 7777 00
BIC: DEUTDE8CXXX

Commerzbank
IBAN: DE76 8504 0000 0112 0740 00
BIC: COBADEFFXXX

E-Mails:
stadtverwaltung@dresden.de-mail.de
stadtplanung-mobilitaet@dresden.de

Für Menschen mit Behinderung:
Parkplatz, Aufzug, WC
www.dresden.de

Elektronische Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur können über ein Formular eingereicht werden. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, E-Mails an die Landeshauptstadt Dresden mit einem S/MIME-Zertifikat zu verschlüsseln oder mit DE-Mail sichere E-Mails zu senden. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter www.dresden.de/kontakt.

Im unmittelbaren Umfeld sind Wohngebäude mit unterschiedlichen, teils auch größeren, Grundflächen vorhanden. Auf den Grundstücken mit vergleichbaren Grundstücksgrößen betragen die Grundflächen der Gebäude ca. 138 m² (Liebknechtstraße Haus-Nr. 58), ca. 195 m² (Max-Schwan-Straße Haus-Nr. 2 a, Flst. 126/b), ca. 94 m² (Friedensallee 2) sowie ca. 82 m² (Friedensallee 3). Das in Nachbarschaft befindliche Gebäude Max-Schwan-Straße Haus-Nr. 2 weist eine Grundfläche von ca. 334 m² auf, jedoch auf einem wesentlich größeren Grundstück. Daher kann diese nicht als Referenzobjekt für eine Bebauung auf dem angefragten Flurstück herangezogen werden.

Mit Blick auf eine vergleichbare Grundstücksgröße des Nachbarflurstückes 126/b der Gem. Oberwartha wird aus städtebaulicher/bauplanungsrechtlicher Sicht ein Gebäude mit einer vergleichbaren Grundfläche wie auf dem genannten Nachbargrundstück grundsätzlich für möglich erachtet, also eine Grundfläche von max. 200 m². Gemäß der Umgebung sind max. II Vollgeschoss + Dach denkbar.

Bei der Einordnung eines hinzutretenden Gebäudes ist ein Abstand zu den anliegenden Straßen von mindestens ca. 6 m einzuhalten. Dies entspricht den Baufluchten der Gebäude Max-Schwan-Straße Haus-Nr. 4 und Friedensallee Haus-Nr. 3.

Diese Auskunft ist nicht mit einem Vorbescheid nach § 75 ff. Sächsische Bauordnung gleichzusetzen. Weitergehende Rechtsgrundlagen bzw. Belange anderer Fachämter wie z. B. u. a. die Belange des Gehölzschutzes bleiben hiervon unberührt.

Bei Rückfragen und/oder für weitergehende Abstimmungen können Sie sich gern an uns wenden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass diese Auskunft gemäß der Kostensatzung der Landeshauptstadt gebührenpflichtig ist. Die Gebührenfestsetzung erhalten Sie mit einem gesonderten Bescheid an folgende von Ihnen angegebene Adresse:

*Stephan Rochelt
Max-Schwan-Straße 2a
01156 Dresden
(Kat. I)*

Mit freundlichen Grüßen

Böbst
Sachgebietsleiter

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.