

III. Begründung

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 03
WOHNGEBIET MEISSNER BERG
RADEBURG WEST**

STADT: RADEBURG
LANDKREIS: MEISSEN
REG.BEZIRK: DRESDEN

BEGRÜNDUNG

3. ÄNDERUNG ZUR FASSUNG VOM 24.03.1994

Fassung vom 30.07.1997



I. ALLGEMEINES

1. Anlaß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 i.d.F.v. 24.03.1994

1.1 Stadt Radeburg

Die Stadt Radeburg möchte den Anfragen der Bauherren zur Genehmigung einer Ausnahme von den Festsetzungen im Bebauungsplan entgegenkommen. Durch eine Erweiterung der bestehenden Festsetzungen soll eine allgemeingültige Regelung gefunden werden, die für alle Bauflächen zulässig ist. Die einzelne Genehmigung von Ausnahmen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll verhindert werden, um gleiche Rechtsgrundlagen für alle Einzelgrundstücke zu erhalten.

1.2 Erschließungsträger

Für die Bauflächen beidseitig der Sammelstraße 2 (westlicher Teil) möchte der Erschließungsträger einen größeren Kreis von Bauinteressenten ansprechen sowie dem gewachsenen Bedarf an Reihenhausbebauung gerecht werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, eine großzügigere Umgrenzung der bebaubaren Flächen, eine flexiblere Anordnung der Flächen für Stellplätze sowie die Bauweise den geänderten Bedingungen anzupassen.

Die Anliegen der Stadt Radeburg, des Landratsamtes Meißen und des Erschließungsträger wurden im Bauausschuß und in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Radeburg beraten und in die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03 eingearbeitet.

II. BEGRÜNDUNG

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg, Radeburg West

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung 1.2.3 kann bei Einbeziehung des bestehenden Geländeverlaufes bei der Gebäudeplanung das Kellergeschoß als Garage und Gebäudezugang genutzt werden, ohne daß das Geschoß nach SächsBO als Vollgeschoß und nach der BauNVO als Geschoßfläche anzurechnen ist. Mit den Festsetzungen von 1.2.2. und 1.2.4. soll sichergestellt werden, daß die Reihenhäuser/Doppelhäuser mit den dazugehörigen oberirdischen Garagen sowie Zugängen errichtet werden können, ohne daß auf Grund weitaus geringerer Überbauung als bisher (dreigeschossiger Geschoßbau mit dazugehöriger Tiefgarage) neue Konfliktpunkte mit der BauNVO geschaffen werden.



1.2 Bauweise

Die Ergänzung schließt einen Konflikt mit dem § 6 Abs. 11 Nr. 1 SächsBO aus, nach dem in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen nur bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m über festgelegtem Gelände zulässig sind.

1.3 Stellplätze, Garagen

Zusätzlich zu den bisherigen Forderungen wird die Möglichkeit gewahrt, die Garagen auch als Carports auszubilden. Gemäß der im Gestaltungsplan aufgezeigten Variante des schmalen Reihenhauses ist bei der Errichtung von Carports die Anlage eines zweiten Stellplatzes neben dem Carport möglich. Bei Errichtung von Garagen besteht diese Möglichkeit nicht. Der zweite Stellplatz je Haus sollte in jedem Fall auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Dachform

2.1.1 Festsetzung der Dachform für Garagen

Die Erweiterung der Festsetzungen bzgl. Dachform der Garagen oder Carports wurde liberaler gefaßt, um zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unnötigen Festsetzungen zu treffen, die im Zuge des Anzeigeverfahrens bei Einreichung des Bauantrages entschieden werden sollten.

Bei Errichtung von Carports erscheint die Forderung nach einem Satteldach wenig sinnvoll, da die leichte Konstruktion der Carports sich schwer mit einer massiven Satteldachkonstruktion vereinbaren läßt. Flachdächer mit extensiver Begrünung oder leichten Glasüberdachungen sind eher denkbar.

2.2. Gebäudehöhen

Die Änderung der Gebäudehöhen für die Bauflächen mit der Bauweise Reihenhäuser (R) macht die Nutzung des Sockelgeschosses als Garage und Gebäudezugang möglich.

2.3 Einfriedungen

Die Möglichkeit der Einfriedung an den Gartenseiten der Reihenhausgrundstücke an der Sammelstraße 2 sollte aus privatrechtlichen Gründen eingeräumt werden. Im Geschößbau war das bisher nicht erforderlich.



2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhaushälften

Mit den Festsetzungen unter 2.7.4. sollten die detaillierten Festlegungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes liberaler gefaßt werden.

Das städtebauliche Ziel nach gleicher Gebäudegestaltung zwei direkt benachbarter Haushälften kann beibehalten werden und gewährleistet gleichzeitig auch

- die Möglichkeit die Doppelhaushälften sowohl von Einzelbauherren als auch von einem Bauträger errichten zu lassen,
- die Möglichkeit zeitlich getrennter Errichtung der Häuser von zwei Bauherrn ohne vorausgesetzte Einigung auf den Gebäudequerschnitt.

3. Städtbauliches Konzept

Der Teil des Bebauungsplangebietes war für dreigeschossigen Geschoßbau vorgesehen zwischen bestehenden Reihenhausquartieren im Norden und Doppelhaushälften im Süden.

Die vorgeschlagenen Reihenhäuser passen sich in der Struktur dem bisher vorhandenen an. Lage und Form der Gebäudegruppen wurde versucht beizubehalten und dem neuen Haustyp anzupassen.

Als Folge wurde das Erschließungssystem verändert, um die Anzahl der Grundstückszufahrten entlang der Sammelstraße nicht zu erhöhen. Deshalb wurden ca. 4,00 m breite Erschließungswege als Grundstückszufahrt abgewandt der Sammelstraße vorgeschlagen.

Als Haustypen wurden im Gestaltungsplan Reihenhäuser mit 4,80 m Achsmaß dargestellt. Eine Verbreiterung auf 6,00 m entsprechend den Vorstellungen des Bauherrn ist möglich.

Da die Flächen für Garagen und Besucherstellplätze des Geschoßbaues nicht mehr in der Größe notwendig sind, wurden auf diesen Flächen Doppelhäuser angeordnet, die jeweils über kurze Stichstraßen von ca. 4,00 m Breite erreichbar sind.

