

ANLAGE ZUM

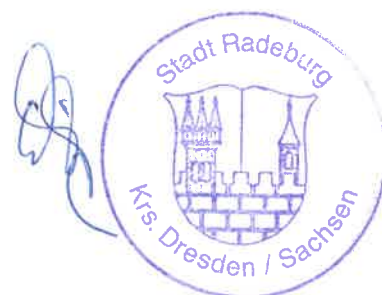
**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 03
WOHNGEBIET MEISSNER BERG
RADEBURG WEST**

STADT: RADEBURG
LANDKREIS: DRESDEN - LAND
REG.BEZIRK: OST-SACHSEN

BEGRÜNDUNG

2. ÄNDERUNG ZUR FASSUNG VOM 24.03.1994

FASSUNG VOM: 01.06.1995



I. ALLGEMEINES

1. Anlaß zur 2. 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.

Die Anfragen auf Ausnahmegenehmigung zu den Themen

- Dachform, Dachneigung, Dacheindeckungsmaterial
- Gauben
- Angleichung des Gebäudequerschnitts und der Dachneigung direkt benachbarter Häuser, mit Garagen verbundener Häuser, Doppelhaushälften
- Antennen- und Satelitteneinfangsanlagen

wurden im Bauausschuß und in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Radeburg beraten. Die Ergebnisse der Beratung sind in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03 eingearbeitet worden.

1.2. Landratsamt Dresden

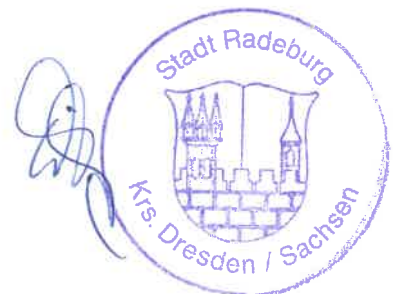
Vom Landratsamt Dresden wurde angeregt zu überlegen, den Inhalt bestimmter Festsetzungen (Dachform, Dachneigung der Garagen) liberaler zu formulieren und die Festsetzungen für Doppelhaushälften strenger zu fassen.

Aus Erfahrung mit anderen Bebauungsplänen weist das Landratsamt darauf hin, daß es zu einer Häufung von Ausnahmegenehmigungsanträgen kommen wird, wenn die Festsetzungen zu streng formuliert sind.

Die bauliche Gestaltung der Doppelhaushälften ist nur befriedigend möglich mit genauen Vorgaben zum Gebäudequerschnitt. Eine Einigung der beiden Bauherren über einen gleichen Gebäudequerschnitt kann Erfahrungsgemäß nicht vorausgesetzt werden, da sowohl der Zeitpunkt des Grundstückserwerbs als auch die Beantragung der Baugenehmigung der beiden Bauherren nicht gleichzeitig erfolgt.

Das Landratsamt Dresden wird keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulassen.

Die Anregungen wurden im Bauausschuß der Stadt Radeburg und in der Stadtverordnetenversammlung beraten und in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03 eingearbeitet.

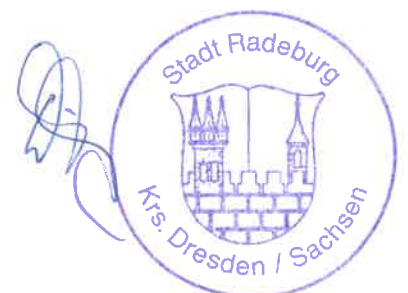


1.3. Erschließungsträger

Für die Bauflächen talseits an der Anliegerstraße 2, 3, 4 und 5 sowie für die Bauflächen mit der Festsetzung Reihenhäuser (R) möchte der Erschließungsträger einen größeren Kreis von Bauinteressenten ansprechen.

Um diesen Wunsch zu verfolgen ist es erforderlich eine großzügigere Umgrenzung der bebaubaren Flächen und ein flexiblere Anordnung der Flächen für Stellplätze auszuweisen und die Bauweise Doppelhaus (D) in die Bauweise offen (o) zu ändern.

Das Anliegen des Erschließungsträgers wurde im Bauausschuß und in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Radeburg beraten und in die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03 eingearbeitet.



II. BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 03 WOHNGEBIET MEISSNER BERG, RADEBURG WEST

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der Festsetzung - „In Baugebieten mit der Festsetzung Reihenhäuser (R) ist das Kellergeschoß nicht als Vollgeschoß anzurechnen“ - kann bei Einbeziehung des bestehenden Geländeverlaufs bei der Gebäudeplanung das Kellergeschoß als Garage und Gebäudezugang genutzt werden, ohne daß das Geschoß nach der SächsBO als Vollgeschoß und nach der BauNVO als Geschoßfläche anzurechnen ist.

1.2. BAUWEISE

Die Ergänzung schließt einen Konflikt mit dem § 6 „Abstandsflächen“ Abs. 11 Nr. 1 der 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 ist.

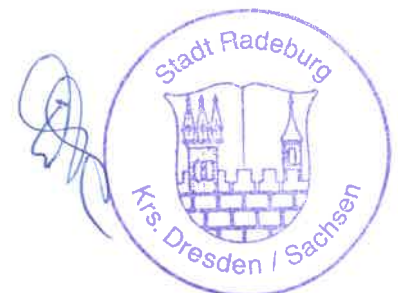
1.3. STELLPLÄTZE, GARAGEN, TIEFGARAGEN

Mit der Festsetzung unter Pkt. 1.4.1. erhält der Grundstückseigentümer die Möglichkeit die Anzahl der Garagen auf seinem Grundstück entsprechend seinem persönlichen Bedarf zu erweitern. Mit einer zusätzlichen Garage ist die Verkleinerung des Bauraumes verbunden. Das Verhältnis von bebauter Fläche zu privater Grünfläche ändert sich somit nicht. Die gewünschte Durchgrünung des städtebaulichen Konzeptes für das Wohngebiet bleibt erhalten.

Zusätzlich ist ausdrücklich festgelegt worden, auf welchen Flächen Stellplätze mit Schutzdächern oder ohne Schutzdächern zulässig sind. Der Zusatz wird notwendig, damit das städtebauliche Ziel - die privaten Gartenflächen entlang der Anliegerstraßen von einer Bebauung (überdachter Stellplatz, Carport) freizuhalten und möglichst wenig Grünflächen wasserundurchlässig zu versiegeln - beibehalten werden kann.

Nach den Erläuterungen zur Baunutzungsverordnung von Bröll / Dölker ist ein Stellplatz auch mit Schutzdach zulässig, ohne das die Grenze zur Garage überschritten wird. „Die heute bereits zunehmend gebrauchte Bezeichnung „Crport“ umschreibt einen überdachten Stellplatz.“

Die Festsetzungen unter Pkt. 1.4.3. und 1.4.4. ermöglichen auf den Bauflächen für Reihenhäuser und auf den Bauflächen an der Anliegerstraße 2, 3, 4 ein zweites Baukonzept, das in der Begründung unter „3. Städtebauliches Konzept“ textlich und zeichnerisch (Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 03 für die Planausschnitte 1 bis 4) dargestellt ist.



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. DACHFORM

2.1.1. Festsetzung der Dachneigung für Garagen

Die erweiterte Festsetzung der Dachneigung für Garagen vereinfacht die Einigung der Nachbarn zwei direkt angrenzender Häuser bei zeitlich voneinander getrennter Errichtung der Garagen und bei unbekanntem Nachbarn.

2.1.2. Gauben

Zugunsten einer vielfältigeren Dachgestaltung werden weitere Gaubenformen zugelassen.

Neben der bislang einzigen zulässigen Gaubenform - Gauben mit flachem Dach, - werden jetzt auch Sattel-, Walm- und Schleppdachgauben zugelassen.

2.1.3. Breitbandkabelnetz, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen

Durch den Erschließungsträger konnte während der laufenden Erschließungsplanung für das Wohngebiet Meißner Berg die Anschlußmöglichkeit jeder Baufläche an ein Breitbandkabelnetz sichergestellt werden. Damit ist für jede Wohneinheit innerhalb des Wohngebietes der Empfang der öffentlich rechtlichen und der privaten Rundfunk- und Fernsehsender gewährleistet.

Von der Stadt Radeburg wird der Anschlußwunsch der zukünftigen Bauherren an das Breitbandkabelnetz vorausgesetzt.

Der Erschließungsträger und die Stadt Radeburg werden über gesonderte Verträge bei der Vermarktung der Einzelgrundstücke den Anschluß jeder Wohneinheit an das Breitbandkabelnetz herbeiführen.

Das Ziel der Stadt Radeburg, die sichtbare Anbringung von Satellitenempfangsanlagen auf dem Dach oder an der Fassade der Gebäude zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft nicht zuzulassen, kann somit sichergestellt werden.

Die bestehende Festsetzung im B-Plan ist nicht mehr notwendig und entfällt.

2.2. GEBÄUDEHÖHEN

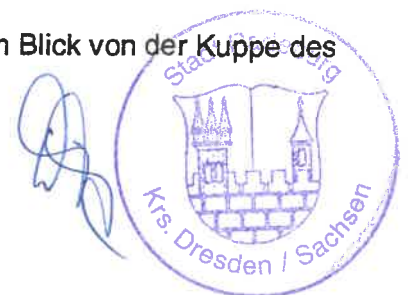
Die Änderung der Gebäudehöhen für die Bauflächen mit der Bauweise Reihenhäuser (R) macht die Nutzung des Sockelgeschosses als Garage und Gebäudezugang möglich.

2.3. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

2.3.1 Dacheindeckung

Die Festsetzung im Bebauungsplan „Für geneigte Dächer sind naturrote Tonziegel zu verwenden“ wird mit folgenden Gründen beibehalten:

- Einheitliches Landschaftsbild, insbesondere beim Blick von der Kuppe des



Meißner Bergs.

- Gleiche Dachdeckung bindet unterschiedlich gestaltete Baukörper zusammen.
- Die Materialbezeichnung naturroter Tonziegel ist ein Überbegriff für verschiedene Dachziegelformen aus Ton. Für steil geneigte Dächer, wie sie der Bebauungsplan für das Wohngebiet Meißner Berg vorschreibt eignen sich zum Beispiel die Dachziegel mit der Formbezeichnung Hohlpfanne, Hohl-falzpfanne, Muldenfalzziegel, Doppelmuldenfalzziegel, Strangfalzziegel, Biberschwanzziegel.
- Kostenvergleich:

Für die Dachfläche eines Einfamilienhauses mit 210 m² mit Falzziegeldeckung ist ein Materialpreis (Mittelwert 43,50 DM/m²) von DM 9.135,00 anzunehmen. Bei der Verwendung von Betondachsteinen ein Materialpreis (Mittelwert 29,80 DM/m²) von DM 6.258,00. Das Betonsteindach ist um DM 2.877,00 preiswerter.

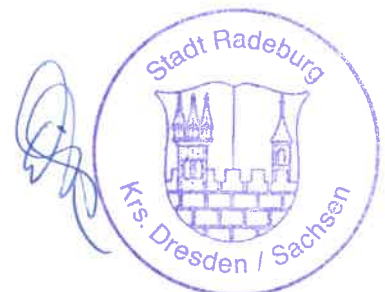
Die Mehrkosten für eine Dacheindeckung mit Tondachziegel sind im Vergleich zu den Gesamtkosten eines Gebäudes dem Bauherrn zuzumuten.

2.3.2. Doppelhaushälften

Hier wird das Anliegen des Landratsamtes Dresden, ein möglichst einfaches Genehmigungsverfahren für den Bauantrag / Bauanzeige ohne Ausnahmegenehmigungen zu vollziehen, berücksichtigt. Das Ziel des Landratsamtes Dresden ist den Verwaltungsaufwand und den Zeitaufwand für die Bearbeitung des Bauantrags / der Bauanzeige zu reduzieren.

Der Bebauungsplan hat dazu detailliertere Festsetzungen für die Bauflächen mit der Festsetzung Doppelhaus (D) erhalten. 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 bekannten oder unbekanntem Bauherren ohne vorausgesetzte Einigung auf den Gebäudequerschnitt.



3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1. REIHENHAUSQUARTIER

3.1.1. Anordnung des ruhenden Verkehrs

Mit der Änderung der Festsetzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gebäudesockelhöhe) wird neben dem bestehenden Konzept für den ruhenden Verkehr - Anordnung der Pkw-Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen getrennt von den Häusern - ein weiteres Konzept für die Anordnung des ruhenden Verkehrs möglich.

Die Pkw-Stellplätze können Straßenseitig in einem Sockelgeschoß der Reihenhäuser integriert werden. Der erforderliche 5,0 m tiefe Stauraum vor der Garage kann als zusätzlicher Stellplatz z.B. zum kurzfristigen Parken genutzt werden.

3.1.2. Ausnutzung der Geländesituation

Durch die Änderung der Sockelgeschoßhöhe kann der bestehende Geländeverlauf bei der Gestaltung des Grundrißes in den einzelnen Geschossen des Reihenhauses einbezogen werden. Der Eingang und die Garage liegen im Sockelgeschoß leicht unter dem Niveau der Straße, die Wohnebene auf dem Niveau des nach Südwesten orientierten Gartens.

3.1.3. Haustypen und Gemengelliste

Eine großzügigere Anordnung der Baugrenzen, ein flexibleres Konzept für den ruhenden Verkehr und unterschiedliche Haustypen ermöglicht eine Optimierung der Wohneinheiten im Reihenhaushausquartier.

Haustypen:

Typ 6,00 m - Achse:	GR 72 m ²	GF 215 m ²	NWF ca. 143 m ²
Typ 5,50 m - Achse:	GR 66 m ²	GF 215 m ²	NWF ca. 128 m ²

Gemengelliste:

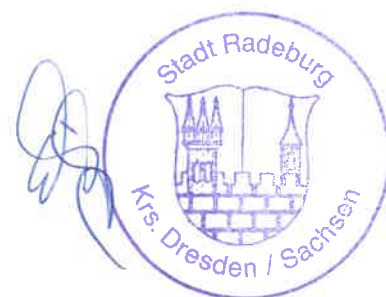
Reihenhäuser:		34
Typ 6,00 m - Achse:		20
Typ 5,50 m - Achse:		14

Die Anzahl der Hauseinheiten erhöht sich um 3 Häuser von 31 auf 34 Reihenhäuser.

3.2. BAUFLÄCHEN TALSEITS AN DER ANLIEGERSTRASSE 2, 3, 4 UND 5

3.2.1. Anordnung des ruhenden Verkehrs

Mit der Änderung der Festsetzungen (Baugrenzen, Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen) ist es auch möglich die Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen zu errichten.



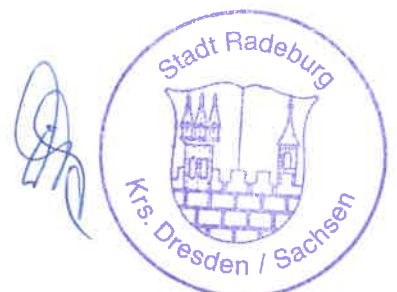
3.2.2. Offene Bauweise an der AS 2, 3, 4 und 5

Mit der Festsetzung der Bauweise offen (o) wird dem Grundstückseigentümer freigestellt das Grundstück mit selbständigen Einzelhäusern oder mit Doppelhäuser zu bebauen, die aus zwei selbständigen, an einer Seite aneinandergebauten, Gebäuden bestehen.

3.2.3. Haustypen und Gemengelliste

Baukörperabmessungen Wohnungen / Gebäude	-	ca. 12 x 30 m	ca. 8
Geschoßwohnungen (ca. 100 m ² NWF)			ca. 64
Stellplätze / Garagen			ca. 64

Die Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich um 32 Wohneinheiten.
Von 32 Wohneinheiten in Zweifam.-Doppelhaushälften auf ca 64 Wohneinheiten in Geschoßwohnungen.

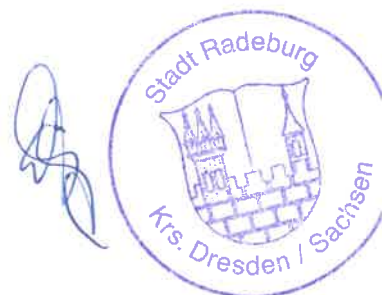


**III. BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES GRÜNORDNUNGSPLANES NR. 03
WOHNGEBIET MEISSNER BERG, RADEBURG WEST**

1. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

1.1. FESTLEGUNGEN FÜR DIE EINZELGRUNDSTÜCKE

Die Festlegung für die Mindestanzahl der zu pflanzenden Hausbäume je Grundstücks-parzelle / Gebäude wurde der 2. Änderung zum Bebauungsplan angeglichen.



Schultz-Brauns & Partner
Otto Schultz-Brauns BDA
Dipl.-Inge. Architekten

Friedrichstraße 33
80801 München

Telefon 089 / 39 00 77
Telefax 089 / 34 29 93



Schultz-Brauns

Aufgestellt:
München, den 19.05.1995
Holger Barbi

