

III. Begründung

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 03
WOHNGEBIET MEISSNER BERG
RADEBURG WEST

STADT: RADEBURG
LANDKREIS: MEISSEN
REG.BEZIRK: DRESDEN

BEGRÜNDUNG

4. ÄNDERUNG ZUR FASSUNG VOM 24.03.1994

Fassung vom 07.05.98

I. ALLGEMEINES

1. Anlaß zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 i.d.F.v. 24.03.1994

1.1 Stadt Radeburg

Die Stadt Radeburg möchte den Anfragen der Bauherrn 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 Anliegerstraße 6 möchte der Erschließungsträger einen größeren Kreis von Bauinteressenten ansprechen sowie dem gewachsenen Bedarf an Doppelhausgrundstücken 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 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 03 eingearbeitet.

II. BEGRÜNDUNG

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 Wohngebiet Meißner Berg, Radeburg West

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen von 1.2.2. soll sichergestellt werden, daß die Doppelhäuser mit den dazugehörigen oberirdischen Garagen sowie Zugängen errichtet werden können, ohne das 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

Auf Grund veränderter Hauszugänge bei den Doppelhaushälften (vorher Einzelhäuser) ist es nicht möglich, die Garagen der Grundstücke nordöstlich der Anliegerstraße in Gebäudeflucht zur Vorderkante zu setzen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Garage soweit zu verschieben, daß eine günstige Grundrißgestaltung der Doppelhaushälften ermöglicht wird und ggf. die Zufahrt zur Garage länger als 5,50 m wie im südwestlichen Teil der Anliegerstraße wird.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 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 Bauherren ohne vorausgesetzte Einigung auf den Gebäudequerschnitt.

3. Städtbauliches Konzept

Der Teil des Bebauungsplangebietes war für Einzelhausbebauung vorgesehen. Bei Einhaltung der vorhandenen Bauräume ist auch die Errichtung von Doppelhäusern möglich.

Das Erschließungssystem blieb ebenfalls unverändert.

Um jedem Grundstück eine Garage mit Stellplatz zuordnen zu können, ist es zum Teil erforderlich den Bauraum für die Garagen zu verschieben. Bei entsprechender Ausführung der Zufahrt (z.B. Plattenbelag nur auf Fahrspur oder Rasengittersteine) sind diese Veränderungen ökologisch akzeptabel zu gestalten.