



Beschlussvorlage

Informationsvorlage

Tischvorlage

Wiedervorlage

öffentlich

nichtöffentlich

TOP 18

Gremium	Stadtrat	Amt	Bauamt
Datum	20.06.2024	Verfasser	Schirdewan

<u>Beratungsfolge</u>			
Status	Sitzungsdatum	Gremium	Beschluss-Nr.

<u>Gegenstand</u> <input checked="" type="checkbox"/> Beratung und Beschluss <input type="checkbox"/> Information	<u>Bauvorhaben:</u> Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans „Wohngebiet Meißner Berg – Radeburg West“ <u>Baugrundstück:</u> Gemarkung Radeburg, Fl.-Nr. 1996 Birkenweg 1
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Veränderung des Geländes sowie die Errichtung eines Pools, einer Terrassenüberdachung und einer Mauer entlang eines Grünzuges.

Jedes der genannten Vorhaben ist mit den Angaben des Antragstellers bauordnungsrechtlich als verfahrensfrei zu bewerten:

- Errichtung eines Pools mit einem maximalen Beckeninhalte von 100 m³ (§ 61 Abs. 1 Nr. 10 Buchst. a) SächsBO)
- Errichtung einer Terrassenüberdachung mit einer maximalen Fläche von 30 m² und einer maximalen Tiefe von 3,00 m (Einschränkung durch B-Plan auf 2,50 m) (§ 61 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g) SächsBO)
- Errichtung einer Einfriedung in Form einer Stützmauer mit einer maximalen Höhe von 2,00 m, außer im Außenbereich (§ 61 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) SächsBO)

Die Bauvorhaben liegen im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB und befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Radeburg-West – Wohngebiet Meißner Berg“ in Verbindung mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan.

Das Bauplanungsrecht der Gemeinde wird berührt. Die verfahrensfreien Vorhaben entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wurden folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB beantragt:

1) Veränderung der Geländeoberfläche zur Errichtung einer baulichen Anlage (hier: Pool)

festgesetzt: Das natürliche Gelände darf zur Errichtung baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert werden. Bei einem ortsfesten Pool, für dessen Errichtung das Gelände erhöht werden soll, handelt es sich um eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 S. 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO).

geplant: Geländeerhöhung auf das Niveau des Hauseingangs des bestehenden Wohnhauses zur Errichtung eines ortsfesten Pools

Begründung: Das Gelände ist derzeit hangabschüssig und muss angeglichen werden.

2) Errichtung einer nicht im Bebauungsplan vorgesehenen Art der Einfriedung und Verringerung des Abstandes der Einfriedung zur Straßenkante

festgesetzt: Die Vorgartenzone der hangseitigen Grundstücke entlang der Anliegerstraßen 1-20 ist von Einfriedungen freizuhalten. In Verlängerung der Gebäudekante parallel zur Straße sind Einfriedungen möglich. Einfriedungen sind entlang der Erschließungsstraßen als Maschendrahtzäune (bis 1,20 m Höhe) oder als Strauchhecken nach Artenliste des Grünordnungsplans (2,00 m Höhe) möglich. Die Einfriedungslinie der hangseitigen Grundstücke verläuft entlang der Anliegerstraßen 1-20 in einem Abstand von 1,50 m zur befestigten Straßenkante (Bordstein).

geplant: Errichtung einer Stützwand aus Beton, Sandstein, o. ä. Bauprodukten (max. Höhe von 2,00 m). Der Abstand zwischen der Stützwandvorderkante soll straßenseitig jeweils 0,50 m betragen.

Begründung: Befestigung der Geländeerhöhung

3) Errichtung einer nicht im Bebauungsplan vorgesehenen Art der Einfriedung entlang eines an das Grundstück angrenzenden Grünzugs

festgesetzt: Einfriedungen entlang der Grenze zu den Quartiersgrünzügen sind nur als Strauchhecken oder Maschendrahtzäune mit hinterpflanzter Strauchhecke zulässig

geplant: Errichtung einer Mauer (max. 2,00 m Höhe) aus Mauersteinen.

Begründung: Geländebefestigung, Benutzung als Rückwand eines Hochbeetes, Verhinderung des fließenden Übergangs des Bewuchses des Grünzugs mit dem Grundstück des Antragstellers. Die Entwicklung der Pflanzen des angrenzenden Grünzuges sind so weit fortgeschritten, dass eine weitere Ausbreitung auf das Grundstück des Antragstellers nicht allein durch einen Maschendrahtzaun verhindert werden kann.

4) Überschreitung der Baugrenze und der zulässigen Tiefe für eine Terrassenüberdachung

festgesetzt: Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzten Baufelder für einzelne Grundstücke für die Überbauung mit baulichen Anlagen sind einzuhalten. Eine Terrassenüberdachung darf außerhalb des Baufeldes mit einer maximalen Raumtiefe von 2,50 m errichtet werden.

geplant: Errichtung einer Terrassenüberdachung (ca. 3 x 8 m) außerhalb des Baufeldes

Begründung: Mit Errichtung des Wohnhauses ist das ist zulässigerweise zu überbauende Baufeld bereits oder annähernd flächenmäßig ausgeschöpft.

Die Verwaltung beurteilt die Befreiungen in gestalterischer Hinsicht als vertretbar. Es ist nicht zu erkennen, dass das Vorhaben in besonderem Maße von der Eigenart der näheren Umgebung abweicht. Insbesondere Stützmauern anstelle von Maschendrahtzäunen oder Strauchhecken wurden durch die Eigentümer umliegender Grundstücke errichtet.

Rechtsgrundlagen:

- § 31 BauGB
- § 34 BauGB
- § 61 SächsBO
- Bebauungsplan „Radeburg-West – Wohngebiet Meißner Berg“ in Verbindung mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan

Anlagenverzeichnis:

- Auszug aus dem Liegenschaftsregister
- Lageplan
- Straßenansichten

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Stadtrat der Stadt Radeburg beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Veränderung des Geländes für die Errichtung einer baulichen Anlage
 - a) zuzustimmen.
 - b) nicht zuzustimmen.

- 2) Der Stadtrat der Stadt Radeburg beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer nicht im Bebauungsplan vorgesehen Art der Einfriedung und der Verringerung des Abstandes der Einfriedung zur Straßenkante
 - a) zuzustimmen.
 - b) nicht zuzustimmen.
 - c) in dem Sinne zuzustimmen, dass eine andere Art der Einfriedung errichtet werden, jedoch der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand zur Straßenkante eingehalten werden muss.
 - d) in dem Sinne zuzustimmen, dass keine andere Art der Einfriedung errichtet werden, jedoch der Abstand der Einfriedung zur Straßenkante verringert werden kann.

- 3) Der Stadtrat der Stadt Radeburg beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer nicht im Bebauungsplan vorgesehenen Art der Einfriedung entlang der Grenze zum Grünzug
 - a) zuzustimmen.
 - b) nicht zuzustimmen.

- 4) Der Stadtrat der Stadt Radeburg beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Terrassenüberdachung außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes und mit Überschreitung der Tiefe von 2,50 m
 - a) zuzustimmen.
 - b) nicht zuzustimmen.

Abweichender Beschluss:

gez. Ritter
Bürgermeisterin

gez. Kröhnert
Bauamtsleiter

gez. Schirdewan
Sachbearbeiterin

Abstimmungsergebnis:

Stimmenverhältnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen: