

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Bauordnung/ Bauplanung  
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR181-2014

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 30.09.2014  
Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg",  
04.12.2013 mit redaktioneller Änderung am 12.09.2014**

- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	21.10.2014	N				
Stadtrat	29.10.2014	Ö				

### Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Offenlage des Planstandes 04.12.2013 wird in allen Punkten beschlossen.
2. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg", 04.12.2013 mit redaktioneller Änderung am 12.09.2014, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, der textlichen Festsetzung – Teil B und der beigefügten Begründung – Teil C, wird als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung in Kraft zu setzen und die Prüfstelle Bauleitplanung über den Satzungsbeschluss zu informieren.

Gerhard Lemm  
Oberbürgermeister

**Begründung:**

Es ist eine Planreife erreicht, die den Satzungsbeschluss ermöglicht.

**Anlage/n**

Abwägungsvorschlag  
Teil A Planzeichnung  
Teil A, B - Deckblatt  
Teil B - textliche Festsetzungen  
Teil C - Begründung  
Teil C - Deckblatt

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	<b>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</b>
<b>Veranschlagung:</b>	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	
<b>Haushaltsstelle:</b>	

<b>Beteiligte Ämter</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Datum</b>	<b>Handzeichen/Name</b>
Bauamt	Zustimmung	30.09.2014	Uta Schellhorn

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet am Sandberg“, Entwurf, Stand 04.12.2013**  
**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Übersicht der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf, Stand 04.12.2013**

Nr.	Behörde	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
<b>Behörden / TÖB</b>				
1	Landesdirektion Sachsen, Referat 54 / Raumordnung	Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden	19.12.2013	-
2	Regionaler Planungsverband, Oberlausitz-Niederschlesien	Löbauer Straße 63, 02625 Bautzen	19.12.2013	11.02.2014
3	Landratsamt Bautzen	Macherstraße 57, 01917 Kamenz	19.12.2013	03.02.2014
4	Stadtverwaltung Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde	Markt 19, 01454 Radeberg	19.12.2013	06.02.2014
5	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt, Bereich Löschwasser	Markt 19, 01454 Radeberg	19.12.2013	22.01.2014
<b>Versorgungsunternehmen</b>				
6	ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Bautzen	Dresdener Straße 55, 02625 Bautzen	19.12.2013	22.01.2014
7	Deutsche Telekom Technikniederlassung Dresden	01059 Dresden	19.12.2013	13.02.2014
8	Abwasserzweckverband „Obere Röder“	An den drei Häusern 14, 01454 Radeberg	19.12.2013	-
9	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH	Belmsdorfer Straße 27, 01877 Bischofswerda	19.12.2013	18.01.2014
<b>Nachbargemeinden</b>				
10	Landeshauptstadt Dresden	PF 12 00 20, 01001 Dresden	19.12.2013	09.01.2014
11	Stadtverwaltung Großröhrsdorf	PF 01152, 01897 Großröhrsdorf	19.12.2013	-
12	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15-17, 01477 Arnsdorf	19.12.2013	16.01.2014
13	Gemeindeverwaltung Wachau	Teichstraße 4, 01454 Wachau	19.12.2013	02.01.2014

**Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

- keine

**Übersicht aller nicht eingegangenen Stellungnahmen**

- Landesdirektion Sachsen, Referat 54 / Raumordnung
- Abwasserzweckverband „Obere Röder“
- Stadtverwaltung Großröhrsdorf

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet am Sandberg“, Entwurf, Stand 04.12.2013**  
**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Auswertung der eingegangenen der Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
1	<b>Regionaler Planungsverband</b>  Stellungnahme vom 11.02.2014	Keine Bedenken	Kenntnisnahme		
2	<b>LRA Bautzen</b>  Stellungnahme vom 03.02.2014	Keine Einwände oder Hinweise haben die Sachgebiete Brand- und Katastrophenschutz.  Folgende Hinweise und Anregungen:	Kenntnisnahme		
2a	<b>Untere Immissionsschutzbehörde</b>	Der Text der geänderten Festsetzung 5.5 sollte überprüft werden. Die Realisierung der Kita sowie die tatsächliche Bebauung im Bereich des eGE2 erfordern wahrscheinlich über die hier vorgelegten Änderungen hinaus weitere Änderungen.	Die Festsetzungen für die Fläche eGE 2 wurden nicht geändert, wodurch sich kein Änderungsbedarf für die daraus resultierenden Festsetzungen zum Lärmschutz ergeben.  Festsetzung 5.5 wird redaktionell geändert, da auf der Straßenseite des Spielplatzes und der Kita der vorhandene Lärmschutzwall ausreichend dimensioniert ist und so auf Dauer zu erhalten ist (keine Lärmschutzwand erforderlich).	X (red.)	
2b	<b>Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation</b>	Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gesichert werden. Hinweis auf Differenzen der richtigen Übernahme der Liegenschaftsinformationen. Hinweis auf das in der Nähe befindliche Verfahren S 177 OU Großerkmannsdorf	Kenntnisnahme Redaktionelle Änderung der Kartengrundlage (manuelle Ergänzung / Verschiebung der Liegenschaftsinformationen, so dass diese immer lesbar sind)	X (red.)	

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet am Sandberg“, Entwurf, Stand 04.12.2013**  
**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Auswertung der eingegangenen der Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
<b>2c</b>	<b>Bauaufsichtsamt</b>	<p>Für das Flstck. 528/72 wurde bereits das Genehmigungsverfahren durchgeführt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgte hier über zwei Zufahrten direkt auf die Kastanienstraße. Soll dies zukünftig nicht mehr möglich sein?</p> <p>Im Bereich der Stichstraßen „Am Wall“ bzw. „Kastanienstr.“(zentrales Baufeld) sind keine Einfahrtsbeschränkungen festgelegt. Wurde hier die Beschränkung vergessen oder ist beabsichtigt, dass die Zufahrt nicht über die Stichstraßen erfolgen muss, sondern direkt erfolgen kann?</p> <p>Die Tiefe des Baufensters östlich bzw. nördlich der Straße „Am Wall“ ist nicht nachvollziehbar. Es ist lediglich die Tiefe der Stichstraßen eingetragen. Die Breite des Lärmschutzwalles ist in textlicher Festsetzung, bzw. Planzeichnung anzugeben.</p>	<p>In der Vergangenheit wurden gehäuft Anträge auf Errichtung einer zusätzlichen Grundstückszufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche gestellt und in diesem Zusammenhang auch Veränderungen der Lage der vorhandenen Baumpflanzinseln beantragt. Um dies in Zukunft zu unterbinden, dass die Baumpflanzinseln auf Antrag versetzt werden müssen, wurde bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen immer auf der Straßenseite mit Pflanzgebot für Einzelbäume zusätzlich „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Alle Grundstücke sind über die privaten Stichwege erschlossen.</p> <p>Das ist so gewollt. Die Einfahrtsbeschränkung nur einseitig für die Straßenseite festgesetzt, an der auch ein Pflanzgebot für Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt ist.</p> <p>Maße werden redaktionell ergänzt, da es sich um eine maßstabsgerechte Planzeichnung handelt, waren diese Maße auch herauszumessen.</p>		X
<b>3</b>	<b>Wasserversorgung Bischofswerda GmbH</b>  Stellungnahme vom 28.01.2014	<p>Keine Bedenken und Einwände</p> <p>Übergabe eines Bestandsleitungsplanes mit dem Hinweis, dass für weitere Bebauung dieses Leitungsnetz ergänzt werden muss.</p> <p>Hinweis, dass der Zweckverband gemäß Satzung für die Bereitstellung von Löschwasser nicht zuständig ist. Im Brandfall ist aber die Entnahme von Trinkwasser aus vorhandenen Hydranten zulässig, soweit die vorhandenen örtlichen Betriebsverhältnisse es zulassen.</p>	Kenntnisnahme		X
<b>4</b>	<b>Deutsche Telekom</b>	Hinweis, dass im Plangebiet Telekommunikationsleitungen der Telekom vorhanden sind.	Kenntnisnahme		

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet am Sandberg“, Entwurf, Stand 04.12.2013**  
**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Auswertung der eingegangenen der Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>					
	Stellungnahme vom 13.02.2014	Hinweis, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Durch den Erschließungsträger ist sicher zu stellen, dass auf den Privatwegen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs.1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird, dass die Tiefbauarbeiten und die Kabelverlegung durch den Erschließungsträger erfolgt.			
5	<b>Ordnungsamt, SG untere Straßenverkehrsbehörde</b>	Die untere Straßenverkehrsbehörde hält an ihrer Stellungnahme vom 22.03.2013 fest. Es sind keine Ergänzungen notwendig.	Kenntnisnahme		
	Stellungnahme vom 06.02.2014	Bei der Anlage und Kennzeichnung von Feuerwehraufstellflächen wird abschließend angemerkt, dass in diesem Bereich ein gesetzliches Halteverbot nach Straßenverkehrsordnung besteht. Bei der Ausführungsplanung sollte darauf geachtet werden, in keinsten Weise den Anschein einer Parkmöglichkeit zu erwecken.			
		<p><u>Stellungnahme vom 22.03.2013:</u>  Die untere Straßenverkehrsbehörde wird die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in die vorhandene Beschilderung der „Zone 30“ (Z 274.1) einbeziehen. Die Beschilderung des gesamten Wohngebietes als verkehrsberuhigter Bereich wird vorerst nicht befürwortet.</p> <p>Die Zufahrten sind so zu gestalten, dass beim Ausfahren aus den Grundstücken und Einmündungen der fließende Verkehr und hier insbesondere der Fußgängerverkehr auf der übergeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche gut einsehbar sind. Auch aus diesem Grund sind Eckausrundungen im Einmündungsbereich aller neu zu bauenden Stichwege zwingend</p>	Kenntnisnahme		
			Ist berücksichtigt		

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet am Sandberg“, Entwurf, Stand 04.12.2013**  
**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Auswertung der eingegangenen der Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>geboten.</p> <p>Des Weiteren weist die untere Straßenverkehrsbehörde darauf hin, dass auf Grund des Ausmaßes des Wohngebietes und der Häufigkeit der angelegten einmündenden Stichstraßen es von Vorteil gewesen wäre, Gehwege für den Fußgängerverkehr und hier insbesondere Schülerverkehr vorzusehen. Eine Führung auf der Fahrbahn ist eher ungünstig. Wir sehen dort in naher Zukunft und bei kompletter Auslastung des Wohngebietes vermehrt reglungsbedürftige Konfliktsituationen zwischen Fußgänger und Fahrzeugführer.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nachträgliche Einordnung von Gehwegen an den Stellen, wo keine vorgesehen waren, geht nur mit Grunderwerb von den angrenzenden Grundstücken. Auf Grund der kleinteiligen Grundstücksparzellierung ist dies kaum zumutbar.</p> <p>Es gibt aber Bereiche, an denen Gehwege vorgesehen sind / waren: Am Sandberg – bis Wendehammer, Am Wall vollständig.</p>		
6	<p><b>Stadt Radeberg, Bereich Löschwasser</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.01.2014</p>	<p>Die in diesem Abschnitt geplanten Hydranten werden als ausreichend betrachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>		
7	<p><b>ENSO NETZ GmbH</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.01.2014</p>	<p>Allgemeine Hinweise zur Bauausführung</p> <p><u>Stellungnahme Stromanlagen:</u>            Unter folgenden Bedingungen keine Einwände:            Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.            Folgende seitlichen Mindestabstände sind einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5m zu Achse äußeres Kabel,</li> <li>- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube: 1,0m zur Achse äußeres Kabel</li> </ul> <p>Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH erforderlich.            Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungspla-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hinweise zu den erforderlichen Abständen zu Kabeltrassen und Gasleitungen werden in den Textteil als redaktionelle Änderung unter Hinweise ergänzt.</p>	X (red.)	

**4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet am Sandberg“, Entwurf, Stand 04.12.2013**  
**Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der betroffenen Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit**

**Auswertung der eingegangenen der Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
				ja	nein
<b>Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen</b>				ja	nein
		<p>nes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen zu verzichten.</p> <p><u>Stellungnahmen Gasanlagen:</u>                      Übergabe von Bestandsplänen,                      keine Bedenken                      Überbauung der Versorgungsleitungen ist unzulässig. Entlang der Gasleitungstrasse ist links und rechts der Leitung 1 m Schutzstreifen einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten.                      Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung einzuleiten und im Vorfeld mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen. Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich dem Regionalbereich Bautzen anzuzeigen.                      Anschluss von Gebäuden an das Gasrohrnetz ist möglich.</p>		X (red.)	
8	<p><b>Landeshauptstadt Dresden</b></p> <p>Stellungnahme vom 09.01.2014</p>	Belange der Landeshauptstadt Dresden werden nicht berührt.	Kenntnisnahme		
9	<p><b>Gemeinde Arnsdorf</b></p> <p>Stellungnahme vom 16.01.2014</p>	Zustimmung, keine Einwände oder Bedenken.	Kenntnisnahme		
10	<p><b>Gemeinde Wachau</b></p> <p>Stellungnahme vom 02.01.2014</p>	Belange der Gemeinde Wachau werden von der Änderung nicht berührt.	Kenntnisnahme		



## **4. Änderung B - Plan Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“**

**Teil A: Planzeichnung  
Teil B: Textliche Festsetzungen**

# **Satzung**



**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)
    - Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
    - GRZ = Grundflächenzahl
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 22 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4  
offene Bauweise  
max. II Vollgeschosse zulässig  
Traufhöhe maximal 6 m
  - Mischgebiet: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,5  
offene Bauweise  
max. II Vollgeschosse zulässig  
Traufhöhe max. 6 m
3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsberuhigter Bereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
  - Versorgungsfläche
    - Zweckbestimmung: Abfall - Wertstoffcontainer
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
    - Zweckbestimmung: öffentlicher Spielplatz
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Anpflanzen von Bäumen
8. sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - Lärmschutzwand
  - Bewegungsfläche Feuerwehr
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung
9. Hinweise
  - geplante neue Flurgrenzen
  - Sichtdreiecke

**Stadt Radeberg**  
**4. Änderung B - Plan Nr. 2**  
**"Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg"**

**Satzung**

Stand 04.12.2013, red. Änderung am 12.09.2014  
 Maßstab 1 : 1 000

## Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen werden geändert:

### **Ergänzung textl. Festsetzung II.4 (§ 19 Abs. 4 BauNVO):**

Auf Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird abweichend eine GRZ = 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

### **5. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 - bleibt unverändert

5.2. Auf den dafür festgesetzten Flächen südlich und westlich der Christoph - Seydel - Str. ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6 m zu errichten. Nördlich vom eGI - Gebiet ist auf den dafür festgesetzten Flächen ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 7 m zu errichten. Ebenfalls zulässig ist die Kombination aus Wall und Wand in der geforderten Höhe. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlage ist parallel zur Christoph - Seydel - Str. die Oberkante der Fahrbahn, entlang des Walles nördlich vom eGI - Gebiet die Oberkante des Mitarbeiter - Parkplatzes (eGI). Die für den Wall bzw. eine Lärmschutzanlage festgesetzte Fläche ist nach der textlichen Festsetzung Nr. III.2 zu bepflanzen.

An der östlichen Zufahrt zum Plangebiet sind die in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände mit einer Höhe von 6 m und einer Länge von 20 m beidseitig der Zufahrt anzuordnen. In den angrenzenden Bauflächen mit der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)“ - Fläche 1 – dürfen keine schutzbedürftigen Räume von Wohnungen eingeordnet werden. Gebäude mit Wohnungen sind entweder außerhalb dieser Flächen einzuordnen oder durch Grundrissgestaltung so zu ordnen, dass sich keine schutzbedürftigen Räume innerhalb dieser Flächen befinden.

5.3 - bleibt unverändert

5.4 - bleibt unverändert

5.5 Die gemäß Festsetzung Teil A - Planzeichnung zu errichtenden Lärmschutzwände sind im Bereich der nördlichen Zufahrt entlang der eGE - Fläche mit einer Höhe von 3 - 5 m als Kombination von Wall und Wand zu errichten und zu begrünen, entlang der WA - Fläche an der Straße „Am Sandberg“ mit einer Höhe von 5 m als eine Kombination von Wall und Wand bis zur Straße „Am Wall“ zu errichten und zu begrünen.

5.6 - bleibt unverändert

5.7 - bleibt unverändert

5.8 - bleibt unverändert

5.9 - bleibt unverändert

### **IV. Hinweise und Kennzeichnungen - Ergänzung:**

#### Stromanlagen:

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Folgende seitlichen Mindestabstände sind einzuhalten:

zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5 m zu Achse äußeres Kabel,

zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube: 1,0 m zur Achse äußeres Kabel

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO Netz GmbH erforderlich.

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO Netz GmbH ist nur Handschachtung gestattet. Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Auf Großgrünbebauung im Bereich von elektrotechnischen Anlagen zu verzichten.

Gasanlagen:

Überbauung der Versorgungsleitungen ist unzulässig. Entlang der Gasleitungstrasse ist links und rechts der Leitung 1 m Schutzstreifen einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gasleitung einzuleiten und im Vorfeld mit der ENSO Netz GmbH abzustimmen. Notwendig werdende Umverlegungen sind anhand der endgültigen Planungsunterlagen schriftlich dem Regionalbereich Bautzen anzuzeigen. Anschluss von Gebäuden an das Gasrohrnetz ist möglich.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der Planfassung der 2. Änderungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“, Bearbeitungsstand 07.07.2000, werden nicht geändert oder ergänzt. Sie behalten Ihre uneingeschränkte Gültigkeit auch für die 4. Änderung dieses Bebauungsplans.

Regelquerschnitt B 4 - B 4 (verkehrsberuhigte Wohngebietsstraße)

---

2 m  
Fußweg (Gehbereich)

5 m  
Fahrbahn (Zweirichtungsverkehr)

## **4. Änderung B - Plan Nr. 2 „Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“**

### **Teil C: Begründung**

## **Satzung**

**Gemeinde: Stadt Radeberg**

**Landkreis: Bautzen**

**Radeberg, den 04.12.2013 mit redaktionellen Änderungen am 12.09.2014**

## Begründung:

### Inhaltsverzeichnis:

Rechtsgrundlagen	2
1. Anlass der Planänderung	3
2. Anpassung der textlichen Festsetzungen	3
3. Bewegungsflächen Feuerwehr	3
4. Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt	4

### Anlage

Bericht Nr. 12 2521/01, Schallimmissionsberechnung B – Plan Nr. 2 der Stadt Radeberg „Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“, Aktualisierung, Stand 22.03.2012

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes** (PlanzV ) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

**Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010

**Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. S. 200), letzte Änderung durch Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, ber. 322)

**Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) in der Fassung vom 03.07.2007 (SächsGVBl. S. 321) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, ber. 322)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943), Berichtigung vom 07.10.2013(BGBl. I S. 3753)

## 1. Anlass der Planänderung

Mit Schreiben vom 11.01.2013 wurde die Stadt Radeberg durch das LRA Bautzen darauf hingewiesen, dass die momentan im Bebauungsplan vorgenommene kleinteilige Grundstücksparzellierung und – vermarktung eine städtebauliche Unordnung erzeugt und nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 entspricht. Die Stadt wurde darauf hingewiesen, dass aus diesem Grund in diesem Plangebiet ab sofort keine weiteren Baugenehmigungen erteilt werden können – der Plan wird als rechtswidrig betrachtet.

Um diese Situation zu lösen und den Bauherren, welche in diesem Sommer ein Wohnhaus errichten wollen, schnellst möglich die Rechtssicherheit dafür zu geben, wurde entschieden, den Bebauungsplan über die 4. Änderung kurzfristig anzupassen.

Nach erfolgter 1. Offenlage wurde entschieden, den Geltungsbereich zu erweitern, um Rechtssicherheit für die Erschließung aller Wohnbauflächen herzustellen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung wurde die Lage der festgesetzten Erschließungsstraße wie auch der Bewegungsflächen für die Feuerwehr geringfügig verschoben, so dass eine Änderung dieses Bereiches ebenfalls erforderlich wurde.

Zum räumlichen Geltungsbereich gehören die Flstck. 528/44, 528/45, 528/46, 528/47, 528/48, 528/49, 528/50, 528/51, 528/59, 528/60, 528/62, 528/63, 528/64, 528/65, 528/67, 528/68, 528/69, 528/70, 528/71, 528/72, 528/73, 528/74, 528/75, 528/76, 537/5, 536/5, 535/4, 534/4 und T.v. 528/66 Gemarkung Radeberg.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,6 ha.

Ziel der Änderung ist, die interne Erschließung der Wohnbauflächen festzusetzen und die Ergebnisse der aktualisierten Schallimmissionsberechnung, Bericht Nr. 12 2521/01, Schallimmissionsberechnung B – Plan Nr. 2 der Stadt Radeberg „Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg“, Aktualisierung, Stand 22.03.2012 in den Bebauungsplan zu übernehmen.

## 2. Anpassung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderungssatzung zum B - Plan Nr. 2 "Badstr. Ost mit Wohngebiet Am Sandberg", Stand 07.07.2000, bei denen keine Änderung / Ergänzung erfolgte, behalten uneingeschränkt Ihre Gültigkeit.

Es wurde ergänzend zu textl. Festsetzung II.4 „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ unter Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:  
Auf Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird abweichend eine GRZ = 1,0 als Obergrenze festgesetzt.

Diese abweichende Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, weil die privaten Erschließungswege in der Bauausführung ein eigenständiges Grundstück bilden.

Die textliche Festsetzung 5. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wurde entsprechend der Ergebnisse der Aktualisierung der Schallimmissionsberechnung



zum Bebauungsplan Nr. 2, Bericht Nr. 12 2521/01, Büro Schallschutz Consulting Dr. Fürst, Bearbeitungsstand 22.03.2013, angepasst. Auf Grund der zu erwartenden geringeren prognostischen Verkehrsbelegung der Christoph – Seydel – Str. kann der erforderliche Lärmschutzwall / - wand entlang dieser Straße auf 6 m Höhe reduziert werden.

### 3. Bewegungsflächen Feuerwehr

In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgte jeweils an den Standorten der geplanten Hydranten die Festsetzung von normgerechten Bewegungsflächen für die Feuerwehr. Diese müssen auf Dauer frei zugänglich sein und dürfen nicht durch parkende Autos verstellt werden.

Die Standorte der festgesetzten Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden überarbeitet und entsprechend dem Ergebnis der Planung der Hydrantenstandorte geändert festgesetzt.

### 4. Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesen Bereichen ist im öffentlichen Straßenraum die Ausbildung eines Parkstreifens mit Baumpflanzinseln vorgesehen, so dass die Anlage von Grundstückszufahrten hier nicht möglich ist. Bereits vorhandene Grundstückszufahrten haben Bestandsschutz. Eine Erweiterung dieser soll nicht erfolgen.

Die Grundstückszufahrten und Erschließung der betreffenden Bereiche sind über die Erschließungswege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

### 5. Wegfall der textlichen Festsetzung I.5 Dächer

Auf Grund zunehmender Anfragen nach Grundstücken, auf denen ein Wohnhaus mit flachgeneigtem Dach zulässig ist, wird die textliche Festsetzung I.5, die die Dachgestaltung regelt, ersatzlos herausgenommen. Es ist planerische Absicht, in diesem Baugebiet eine Vielfalt verschiedener Gebäudetypen zuzulassen.