

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR070-2022

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 12.09.2022
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

1. Änderung B - Plan Nr. 73 "urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen" - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Technischer Ausschuss	20.09.2022	N				
Stadtrat	28.09.2022	Ö				

Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung der 1. Änderung des B – Planes Nr. 73 „urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Str. und An den Leithen“ wird beschlossen. Ziel der 1.Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des B – Planes Nr. 73 an den in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 12.07.2022 vorgestellten Entwurf der Gicon – Großmann Ingenieur Consult GmbH für die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus.
Die 1. Änderung des B – Planes Nr. 73 ist im Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer - VENTAR Immobilien AG mit Sitz in Böblingen - einen städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 BauGB abzuschließen, der die Übernahme aller Kosten dieser Planänderung (z.B. alle Honorarkosten, Kopier- und Portokosten, Kosten für eventuell zusätzliche Erschließungsleistungen, Kosten für die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen) zum Inhalt hat.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des B – Planes Nr. 73 öffentlich bekannt zu geben und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, TÖB und der Öffentlichkeit durchzuführen.

Frank Höhme
Oberbürgermeister

Begründung:

Der Entwurf der Gicon – Großmann Ingenieur Consult GmbH für die Bebauung dieses Areals mit einem Wohn- und Geschäftshaus wurde dem Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 12.07.2022 vorgestellt. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses befürworteten diesen Entwurf. Um diesen realisieren zu können, muss der B – Plan Nr. 73 „urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Str. und An den Leithen“ geändert werden.

In den beigefügten Planzeichnungen sind die Festsetzungen der Baugrenze (blaue Linie) und der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (rote Linie) konsequent mit dargestellt, so dass man gut erkennen kann, an welchen Stellen diese durch die geplante Bebauung überschritten werden.

Im B – Plan Nr. 73 ist als max. Gebäudehöhe eine Höhe von 245 m (Bezug DHHN 92) festgesetzt. Im Grundriss EG des Entwurfes für das geplante Wohn- und Geschäftshaus von Gicon – Großmann Ingenieur Consult GmbH ist die Höhe der +/- 0,00 = 228,00 m ü. NHN angegeben (Höhen aus dem DHHN92 bezeichnet man als Normalhöhennull (NHN), so dass die beiden verschiedenen Höhenbezüge zwischen B – Plan und Entwurfszeichnung identisch sind.). Mit der angegebenen max. Gebäudehöhe von 18,69 m = 246,69 m ü. NHN überschreitet das geplante Wohn- und Geschäftshaus der Gicon – Großmann Ingenieur Consult GmbH die im B – Plan Nr. 73 festgesetzte max. Gebäudehöhe im B – Planes Nr. 73 um 1,69 m.

Es ist zu prüfen, ob die gewählte Gebäudehöhe in Bezug auf die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung als störend empfunden werden kann.

Hinweis: Die angegebenen Gebäudehöhen der Bestandsgebäude im Plan „Straßenansicht Pulsnitzer Straße / An den Leithen“ stimmen nicht mit den uns vorliegenden Archivunterlagen überein!

Im Kreuzungsbereich An den Leithen liegt die + / - 0,00 – Ebene des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ~ 2,00 m unter O.K. Fußweg / Straße, so dass die optisch sichtbare Gebäudehöhe hier ~ 16,69 m beträgt und somit die Firsthöhe des Gebäudes Pulsnitzer Str. 3 aufgenommen wurde und sich hier die Gesamthöhe gut angleicht.

Auf Grund des Höhenunterschiedes der Geländehöhe des Baugrundstückes entlang der Pulsnitzer Str. von ~ 2 m ist die straßenraumwirksame Gebäudehöhe des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Bereich der Zufahrt = 18,69 m und überragt die Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes August – Bebel – Str. 6 (AOK) um ~ 0,61 m.

Die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung stellen sich wie folgt dar:

1. angrenzende Bebauung ab entlang der Pulsnitzer Straße ab An den Leithen Nordosten in Richtung Nordosten (Otto – Uhlig – Str.):

Pulsnitzer Str. 3:	Traufe 11,82 m,	OK First	16,69 m
Pulsnitzer Str. 5:	Traufe 12,06 m,	OK First	17,16 m
An den Leithen 1:		OK Attika	14,53 m
Pulsnitzer Str. 15:		OK First	17,15 m
Otto – Uhlig – Str. 1:		OK First	17,08 m

2. angrenzende Bebauung ab entlang der Pulsnitzer Straße ab in Richtung Südwesten (Hauptstr.):

August – Bebel – Str. 6:	Traufe ~ 13,98 m	OK First	~ 17,3 m
--------------------------	------------------	----------	----------

Bei der Einordnung von Gebäuden mit Staffelgeschoss neben Gebäuden mit Walm- oder Satteldach ist ein raumwirksames Maß für die Beurteilung der Wahrnehmung der Gebäudehöhe im öffentlichen Raum die Brüstungshöhe im Vergleich zur Traufhöhe. Die Brüstungshöhe ist beim geplanten Wohn- und Geschäftshaus mit 15,95 m angegeben, d.h. im Kreuzungsbereich An den Leithen erscheint diese bei einer Höhe von ~13,95 m ü. OK Fußweg / Straße und Bereich der Grundstückszufahrt dieses Objektes, nahe der August – Bebel – Straße liegt die Brüstungshöhe bei ~ 15,95 m ü. OK Fußweg / Straße.

Bei dem Vergleich der geplanten Brüstungshöhe mit den Traufhöhen der Umgebungsbebauung, entsteht ein Höhenunterschied von ~ 2 m, welcher raumwirksam wahrnehmbar sein wird aufgrund der größeren Baumasse, die ein Gebäude mit Staffelgeschoss erzeugt.

(Als Beispiel kann man sich das Gebäude Stolpener Str. 24 anschauen, welches die max. Gebäudehöhen der Bestandsbebauung in der Stolpener Str. nicht überragt, aber auf Grund des nicht vorhandenen Satteldaches wesentlich höher und massiver wirkt als der vorhandene historische Altbestand).

Über die Höheneinordnung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses in Bezug auf die vorhandene Umgebungsbebauung sollte noch einmal diskutiert werden.

Diskutiert werden sollte auch noch einmal, ob auf Grund des Höhenunterschiedes in der Geländehöhe des Baugrundstückes entlang der Pulsnitzer Straße von ~ 2 m bei der Einordnung eines Gebäudes mit einer Fassadenlänge von ~ 90 m sowie auf Grund der ansonsten relativ einheitlichen Bestandshöhensituation über OK Fußweg / Straße in der historischen Bebauung entlang der Pulsnitzer Str. / August – Bebel – Straße für das geplante neue Gebäude doch eine Höhenstaffelung des Gebäudes mit einer Gebäudesegmentlänge von max. ~ 25 m - 30 m (oder zumindest 1 Höhensprung auf die Gesamtlänge einzuordnen), zu fordern, die max. Gebäudehöhe der Geländehöhensituation gestaffelt anzupassen. Dann würde sich das geplante neue Gebäude besser in den historischen Bestand der Bebauungen einfügen.

Mit der erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes wäre es möglich, auch über diesen Aspekt noch einmal nachzudenken!

In einer Beratung am 02.08.2022 beim LRA Bautzen wurde geklärt, ob ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes für die Herstellung der Genehmigungsfähigkeit für dieses Bauvorhaben erforderlich ist und nach welchen Verfahrensvorschriften (... oder ob auch über die Anwendung von Befreiungsentscheidungen im Zusammenhang mit einem Bauantrag hier die Baugenehmigung erteilt werden könnte). Auf Grund der geplanten Beseitigung und Neuanlage des vorhandenen Biotopes (Rest des ehemaligen Mühlgrabens) wird durch die Vertreter des Landratsamtes eingeschätzt, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind. Der Bebauungsplan ist zu ändern. Da ein Biotop betroffen ist, ist das Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB anzuwenden. Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung aus dem bisherigen Verfahren ist hinsichtlich der geplanten 2 Tiefgaragengeschosse auf eine mögliche Grundwasserbeeinträchtigung des FFH – Gebietes entlang der zur Großen Röder zu ergänzen.

Anlage/n

Antrag auf Änderung des B-Planes 73

Aktennotiz Beratung LRA Bautzen zur Wahl des Verfahrens

Lage- und Höhenplan des Baugrundstückes

rechtskräftige Satzung B - Plan 73 Teile A und B (Rechtsplan mit textlichen Festsetzungen)

Dachaufsicht

zusätzliche Erklärungen

Straßenansicht Pulsnitzer Straße-An den Leithen

Übersichtslageplan - An den Leithen - mit dem neu geplanten Wendehammer

Ansicht Nord Ost

Ansicht Nord West

Ansicht Süd Ost

Ansicht Süd West

Grundriss EG

Grundriss 1-OG

Grundriss 2-OG

Grundriss 3-OG

Grundriss DG

Schnitt A-A
 Schnitt B-B

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

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Bauamt	Zustimmung	12.09.2022	Schellhorn, Uta



VENTAR Immobilien AG, Postfach 19 76, 71009 Böblingen

Stadtverwaltung Radeberg
Herrn Frank Höhme
Oberbürgermeister
Markt 17-19

01454 Radeberg

Böblingen, 02.09.2022

Antrag auf Änderung des B-Planes Nr.: 73

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Höhme,

Hiermit beantrage ich, im Namen und Vollmacht der VENTAR Immobilien AG, den B – Plan Nr. 73 entsprechend dem Entwurf der GICON®-Großmann Ingenieur Consult GmbH für die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu ändern.

Die Änderung soll, analog der im Technischen Ausschuss bereits vorgestellten Planung, vollzogen werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

Milan Sormaz

Anlage: Generalvollmacht



Generalvollmacht

Hiermit bevollmächtigen wir, die VENTAR Immobilien AG mit Sitz in 71034 Böblingen, Wolfgang-Brumme-Allee 25,

Herrn **Milan Sormaz**, geb. 07.10.1968,
wohnhaft Bautzner Str. 112e, 01099 Dresden

in unserem Namen beim Amtsgericht/Grundbuchamt, Landratsamt, Bauaufsichtsamt und alle für unsere Bauvorhaben zuständigen Stellen bzw. Behörden Auskünfte für uns einzuholen bzw. in unserem Namen in Wort- und Schriftform zu handeln.

Ferner berechtigen wir

Herrn **Milan Sormaz**,

Unterlagen in unserem Namen entgegen zu nehmen und deren Erhalt mit seiner Unterschrift zu bestätigen.

Diese Vollmacht erlischt zum **31.12.2022**.

Böblingen, 01.12.2021

VENTAR Immobilien AG


Horst Medved
Vorstand

Besprechungsnotiz

B – Plan Nr. 73 „urbanes Gebiet zwischen Pulsnitzer Straße und An den Leithen“

Entwicklungsvorstellungen der GICON - Großmann Ingenieur Consult GmbH, erarbeitet im Auftrag des Bauherren Ventar Immobilien AG

Abstimmung zur weiteren Vorgehensweise zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens (Klärung der Anwendungsmöglichkeit von § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen, § 67 SächsBO oder Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren ...)

Termin: 02.08.2022
Ort: LRA Bautzen, Macherstr. 5, 01917 Kamenz

Teilnehmer:

LRA Bautzen:

Herr Melzer	Umwelt- und Forstamt, SGL untere Naturschutzbehörde
Frau Wendtke	Umwelt- und Forstamt, SB Forstamt
Frau Lehmann	Umweltamt, SB untere Naturschutzbehörde, Biotop
Frau Vetter	Bauamt, SGL Bauaufsicht, in Vertretung für Frau Michel – Prüfstelle Bauleitplanung
Herr Berndt	untere Bauaufsichtsbehörde

Stadtverwaltung Radeberg:

Frau Vogel	Bauamt, SGL Stadtplanung
------------	--------------------------

Gicon GmbH:

Entwurfsverfasser und Vertreter des Bauherrn, der Ventar Immobilien AG, krankheitsbedingt entschuldigt (Corona)

Es gibt einen Entwurf der geplanten Bebauung (urbanes Gebiet) für das Quartier des räumlichen Geltungsbereiches B – Plan Nr. 73. Dieser wurde den politischen Gremien der Stadt Radeberg vorgestellt und durch diese befürwortet.

Der Plangedanke des rechtskräftigen B – Planes Nr. 73 wurde übernommen, aber es gibt verschiedentlich Überschreitungen des vorgegebenen Rahmens des Bebauungsplanes, z.B.:

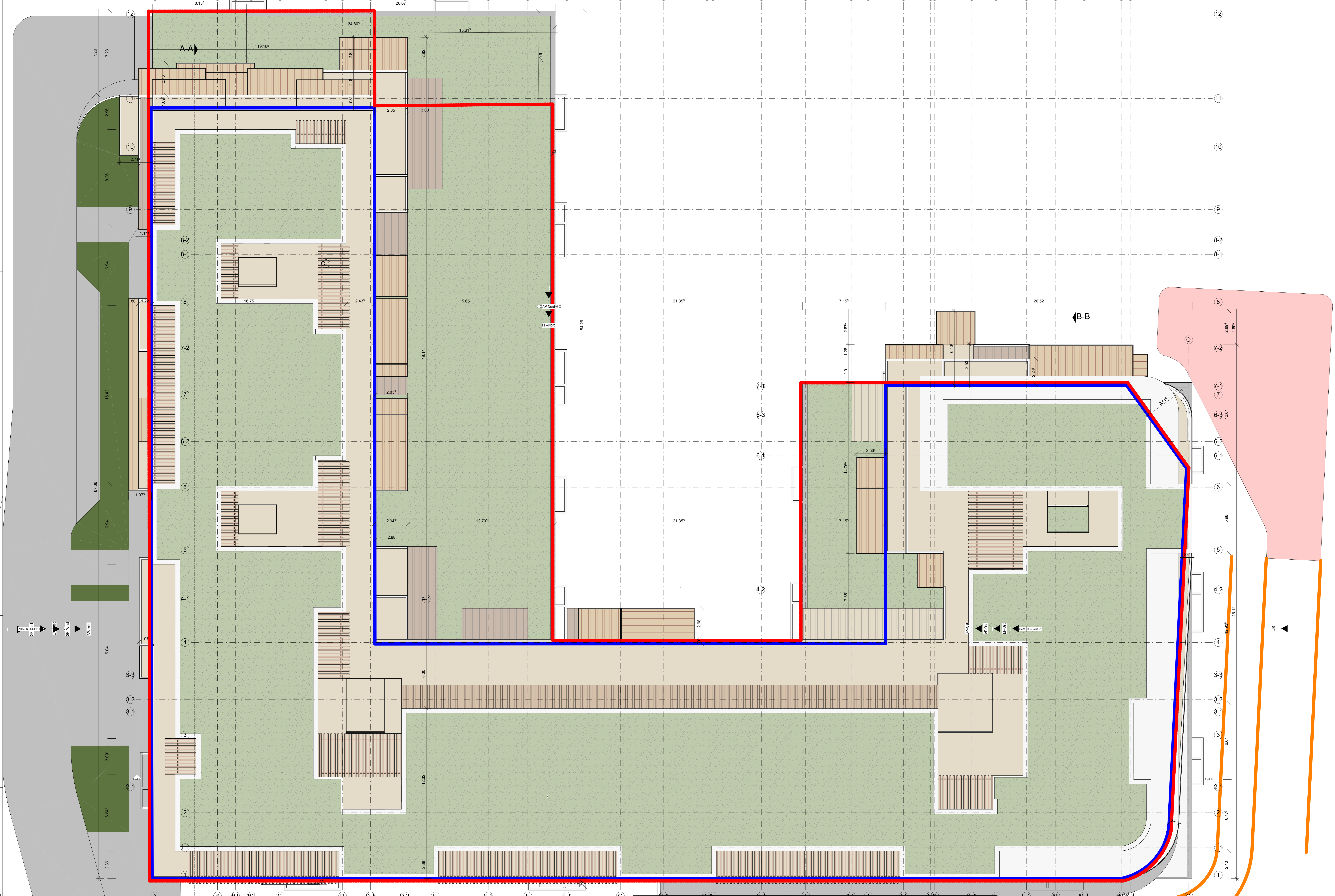
- geringfügige Überschreitung der Baugrenze, insbesondere im Bereich der Obergeschosse und mit Balkonen um mehr als 1,0 m (textl. Festsetzung 1.3)
- Überschreitung der max. festgesetzten Gebäudehöhe um ~ 0,5 m
- Verlegung des kartierten Biotopes (Stillgewässer – Rest des ehemaligen Mühlgrabens) in die Fläche M1
- Planung eines Spielplatzes im Bereich der M 1 – Fläche.

Ziel dieser Beratung war die Klärung der weiteren Vorgehensweise zur Erreichung des Baurechtes für diese Entwurfsfassung - dringendes Erfordernis einer Änderung des Bebauungsplanes, oder alternativ die Anwendung der Bestimmungen von § 31 BauGB – Ausnahmen und Befreiungen i.V.m. § 67 SächsBO ohne Änderung des B – Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Auf Grund der geplanten Beseitigung und Neuanlage des vorhandenen Biotopes an anderer Stelle (ehemaliger Mühlgraben) wird durch die Vertreter des Landratsamtes eingeschätzt, dass die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Der Bebauungsplan ist zu ändern. Da ein Biotop betroffen ist, ist das Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB anzuwenden. Die FFH – Verträglichkeitsvorprüfung ist hinsichtlich der geplanten 2 Tiefgaragengeschosse auf eine mögliche Grundwasserbeeinträchtigung unter Bezug der Nähe zur Großen Röder und des dort gelegenen FFH – Gebietes zu ergänzen.

Aufgestellt, Ute Vogel, Stadtverwaltung Radeberg



Vogel, U.

Von:

Gesendet:

Mittwoch, 31. August 2022 14:49

An:

Cc:

Betreff:

Abstimmung

Sehr geehrte Frau Vogel,

zu Ihrer Fragen finden Sie unten von uns antwortet in grün. Wie Sie mit vereinbart, bitten wir Sie, uns einen Zeitplanentwurf für B-Plan Änderung zuzuschicken. Vielen Dank!

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe mit freundlichen Grüßen.
Please don't hesitate to contact me if you have any questions. Best regards.

Sehr geehrte Frau

sehr geehrter Herr

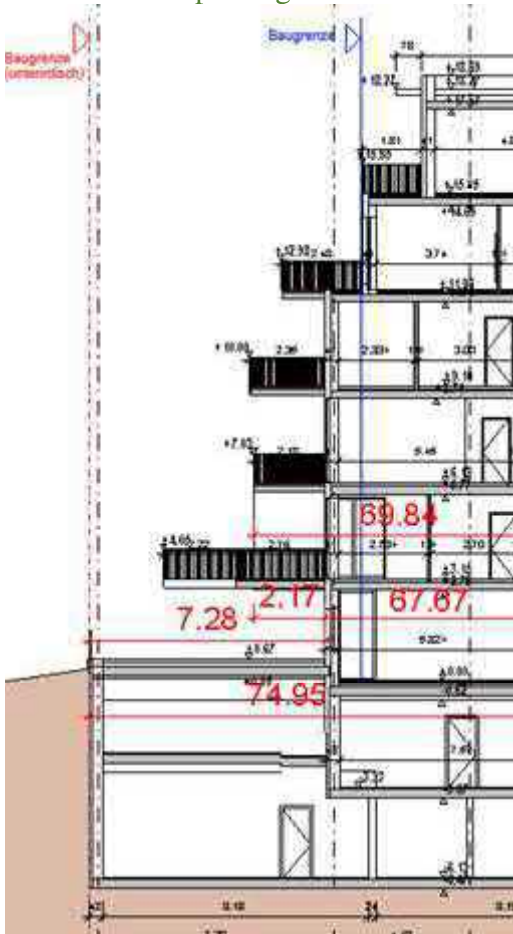
die Datenübermittlung jetzt funktioniert, vielen Dank.

Ich bitte Sie, mir folgende Maße des geplanten Baukörpers zu benennen:

1. Tiefe des geplanten Baukörpers, südlicher Riegel (Bemaßung des geplanten Baukörperschenkels von der Pulsnitzer Str. bis Ende in Richtung Mühlgraben, Angabe Baukörperlänge bis zur Tiefgaragenzufahrt und bis hinterer Abschluss der Tiefgaragenzufahrt) ... nach Flächennutzungsplan gibt es die Bauflächendarstellung für dieses Grundstück mit einer Tiefe von ~ 70 m, gemessen ab Pulsnitzer Straße. Wird dieses Maß überschritten und wenn ja um wie viel?

A: Die Gesamttiefe des geplanten Baukörpers ist wie folgt:

- Baukörperschenkels von der Pulsnitzer Str. bis Ende in Richtung Mühlgraben: EG -DG (oberirdisch) max. 69,84 m < 70 m
- Baukörperlänge bis zur Tiefgaragenzufahrt = 67,67 m
- Baukörperlänge bis hinteren Abschluss der Tiefgaragenzufahrt (unterirdisch) = 74,95 m



2. Geplanter Abstand des Baukörpers zum Ufer des Mühlgrabens wie auch zu dem verrohrten Gewässer, welches vom Friedhofsteich kommend in den Mühlgraben einbindet. Hier gilt § 24 SächsWG (Sächsisches Wassergesetz) zu beachten. Ich verweise auf den erforderlichen Gewässerrandstreifen von 10 m im Bereich des ehemaligen Mühlgrabens und von 5 m im Bereich des namenlosen verrohrten Gewässers, vom Friedhofsteich kommend, in Anwendung von § 24 Abs. 2 SächsWG . Wird dieser noch eingehalten? Welches Maß hat der verbleibende Gewässerrandstreifen in Ihren Planungen?
- A: - Geplanter Abstand des Baukörpers zum Ufer des Mühlgrabens = 17,28 m
- Geplanter Abstand des Baukörpers zu dem verrohrten Gewässerstreifen = 14,65 m
 - Mühlgraben bis zum Außenkante Tiefgarage (unterirdisch) 3,33 m.



3. Welche Überlegungen gibt es zu den geplanten Baumpflanzungen im Schutzbereich des Abwasserhauptsammlers, einerseits zum Schutz der Bäume und zum Schutz des Abwasserhauptsammlers andererseits. Welche Überlegungen aus technischer Betrachtung dieser Planung erfolgten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Abwasserhauptsammler und den geplanten Baumpflanzungen. Sind Wurzelschutzsysteme angedacht? Wie sollen die Wurzelschutzsysteme ausgebildet werden? Oder ist eine Verlegung des Abwasserhauptsammlers auf Kosten des Bauherren Grundlage der Planung gewesen. Wenn ja, welche neue Trassenführung wäre Grundlage Ihrer Überlegungen zur Verlegung des Kanals?

A: Der Abwasserhauptsammler soll nicht verlegt werden. Die Baumneupflanzungen sollen mit möglichst großem Abstand zur Leitung gesetzt werden. Ist ein Konflikt absehbar (Neupflanzung an Grundstückszufahrt, Abstand Baum zu Leitung ca. 0,90m) ist eine Wurzelsperre zur Leitung vorgesehen

und ausreichend sackungsstabiles Baumsubstrat auch in die andere Richtung (Radweg), um hier Wurzelraum anzubieten.

Wie bereits telefonisch mit angesprochen, kann der Zeitplan für die B – Plan – Änderung auch per mail ausgetauscht werden. Dafür müssen wir nicht zwingend zu einer Beratung zusammen kommen. Interessant wäre der Termin morgen hinsichtlich einer ersten Besprechung mit dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung und dem AZV bezüglich des Heranrückens des Baukörpers in den Schutzbereich des Abwasserhauptsammlers und dicht an diesen Abwasserkanal mit der geplanten Tiefgaragenzufahrt.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Vogel

SGL Stadtplanung

Stadtverwaltung Radeberg

Markt 17-19, 01454 Radeberg

Tel.: +49 3528 450-250

Fax: +49 3528 450-1250

E-Mail: U.Vogel@stadt-radeberg.de

www: www.radeberg.de

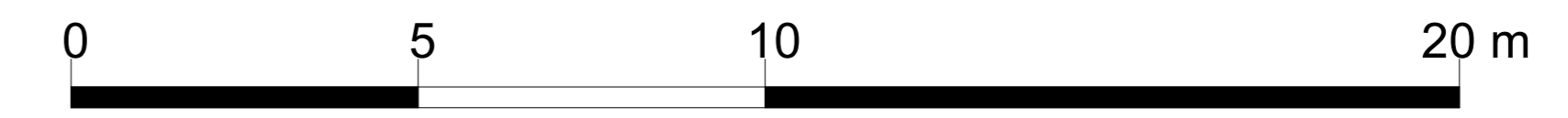
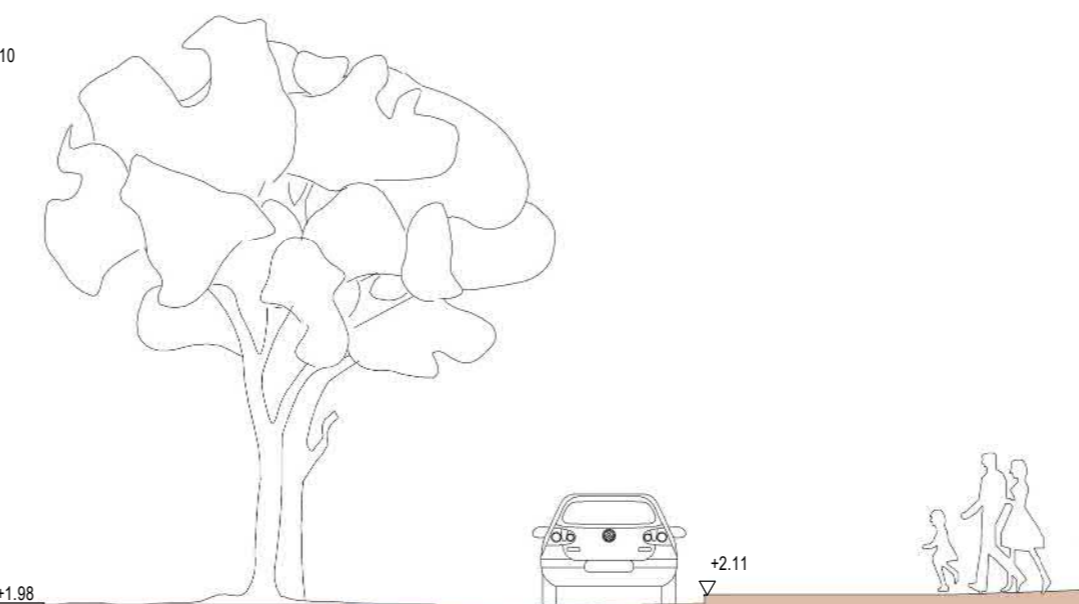
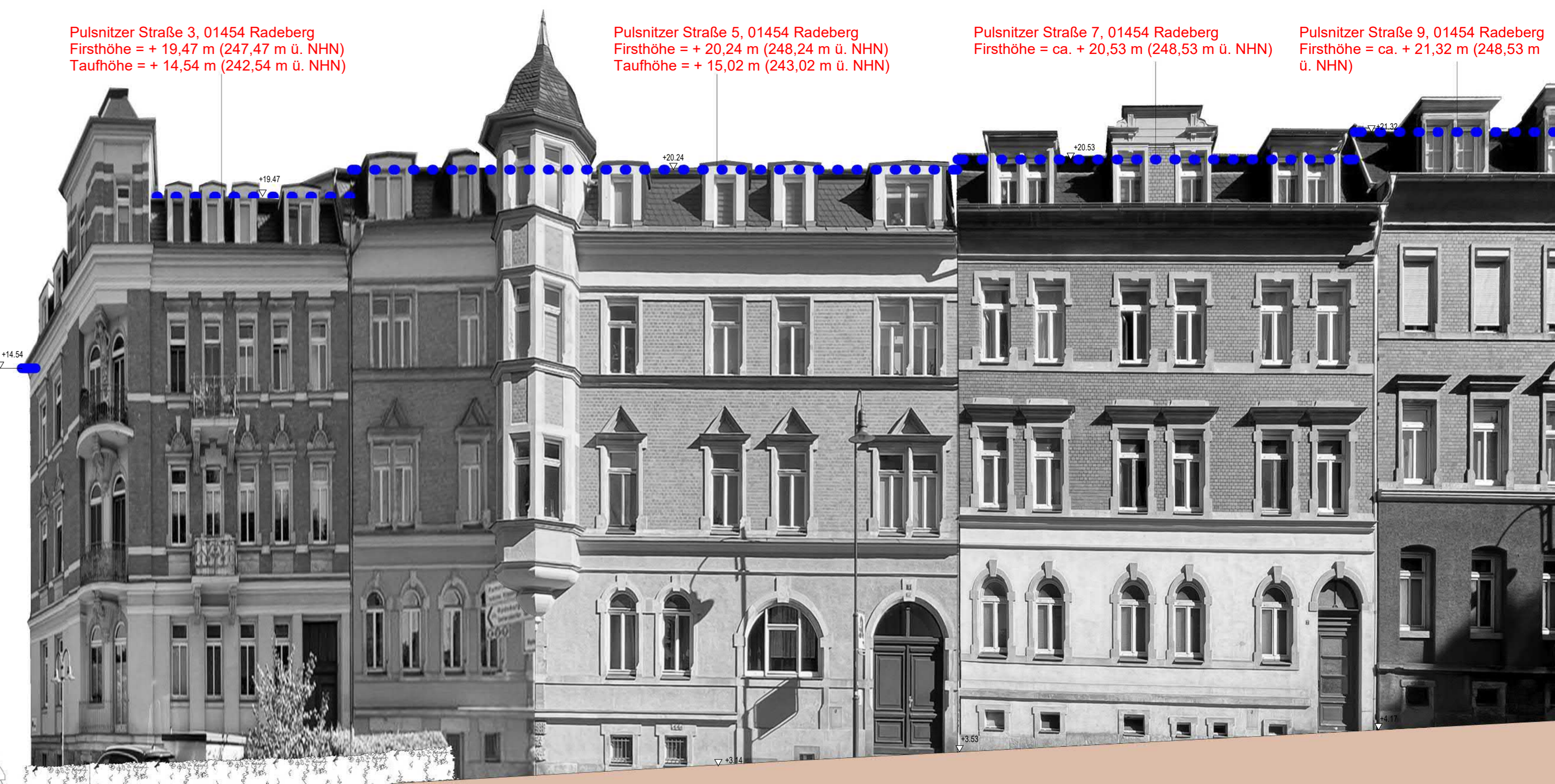


Pulsnitzer Straße 3, 01454 Radeberg
 Firsthöhe = + 19,47 m (247,47 m ü. NHN)
 Taufhöhe = + 14,54 m (242,54 m ü. NHN)

Pulsnitzer Straße 5, 01454 Radeberg
 Firsthöhe = + 20,24 m (248,24 m ü. NHN)
 Taufhöhe = + 15,02 m (243,02 m ü. NHN)

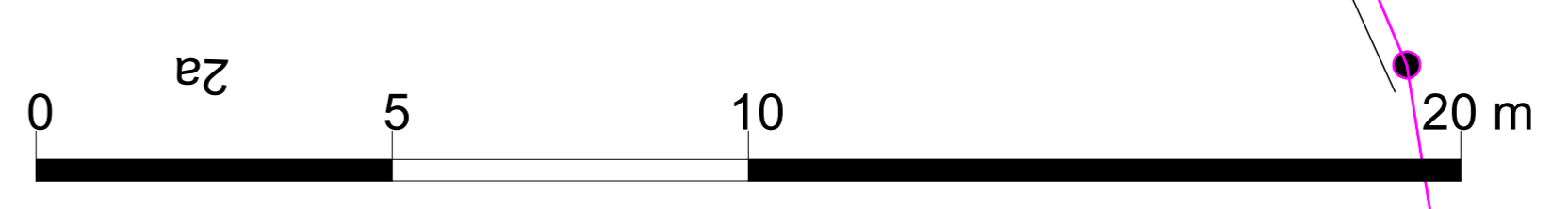
Pulsnitzer Straße 7, 01454 Radeberg
 Firsthöhe = ca. + 20,53 m (248,53 m ü. NHN)

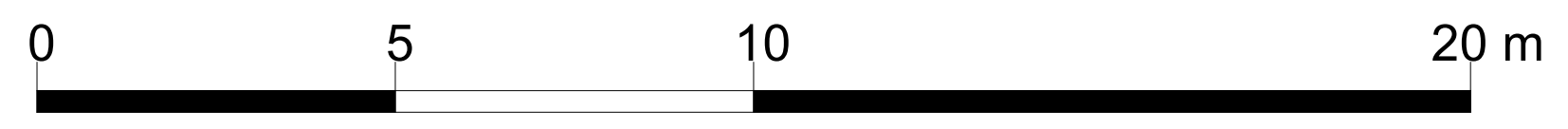
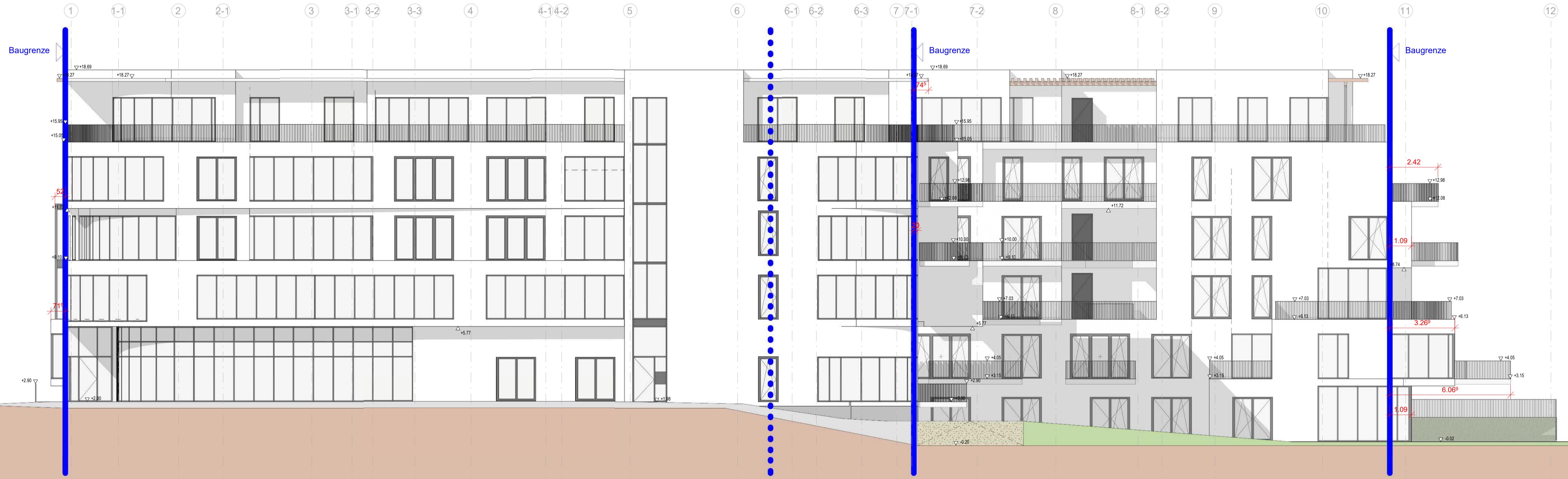
Pulsnitzer Straße 9, 01454 Radeberg
 Firsthöhe = ca. + 21,32 m (248,53 m ü. NHN)



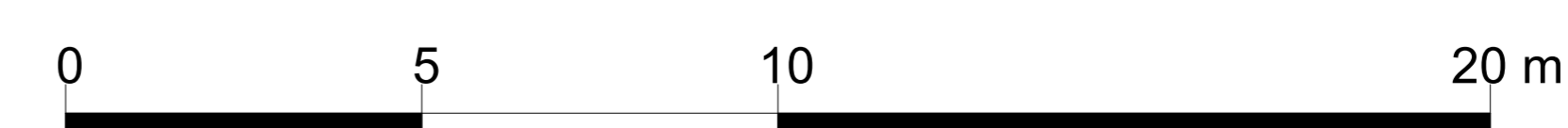
ETRS89_UTM33		+/- 0,00 m = 228,00 m ü. NHN	
VENTAR Immobilien GmbH			
Wohnpark Pulsnitzer Straße 1, 01454 Radeberg			
Straßenansicht Pulsnitzer Straße/An den Leithen			
GICON		Großmann Ingenieur Consult GmbH	
Stammplatz Dresden		01219 Dresden Tiergartenstraße 48	
Telefon: +49 351 47878-0		Telefax: -78 eMail: info@gicon.de	

1:100	WPKA
1189 x 420	WPKA
24.06.2022	WPKA
00	00

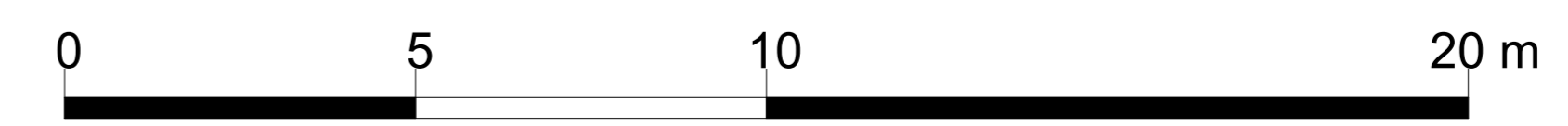




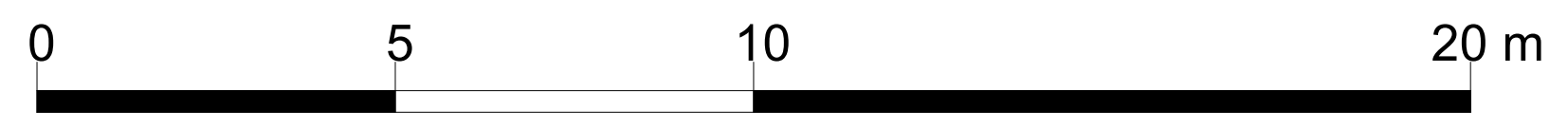
ETRS89_UTM33		+/- 0,00 m = 228,00 m ü. NHN	
VENTAR Immobilien GmbH			
Wohnpark Pulsnitzer Straße 1, 01454 Radeberg			
Ansicht Nord Ost			
Messstab 1 : 100	Blattnummer 841 x 594	WKA WVA	WKA WVA
Datum 31.05.2022		Blattgröße 210x297 mm	
GICON		Großmann Ingenieur Consult GmbH Stammplatz Dresden	
01219 Dresden Tiergartenstraße 48		Telefon: +49 351 47878-0 Telefax: -78 eMail: info@gicon.de	




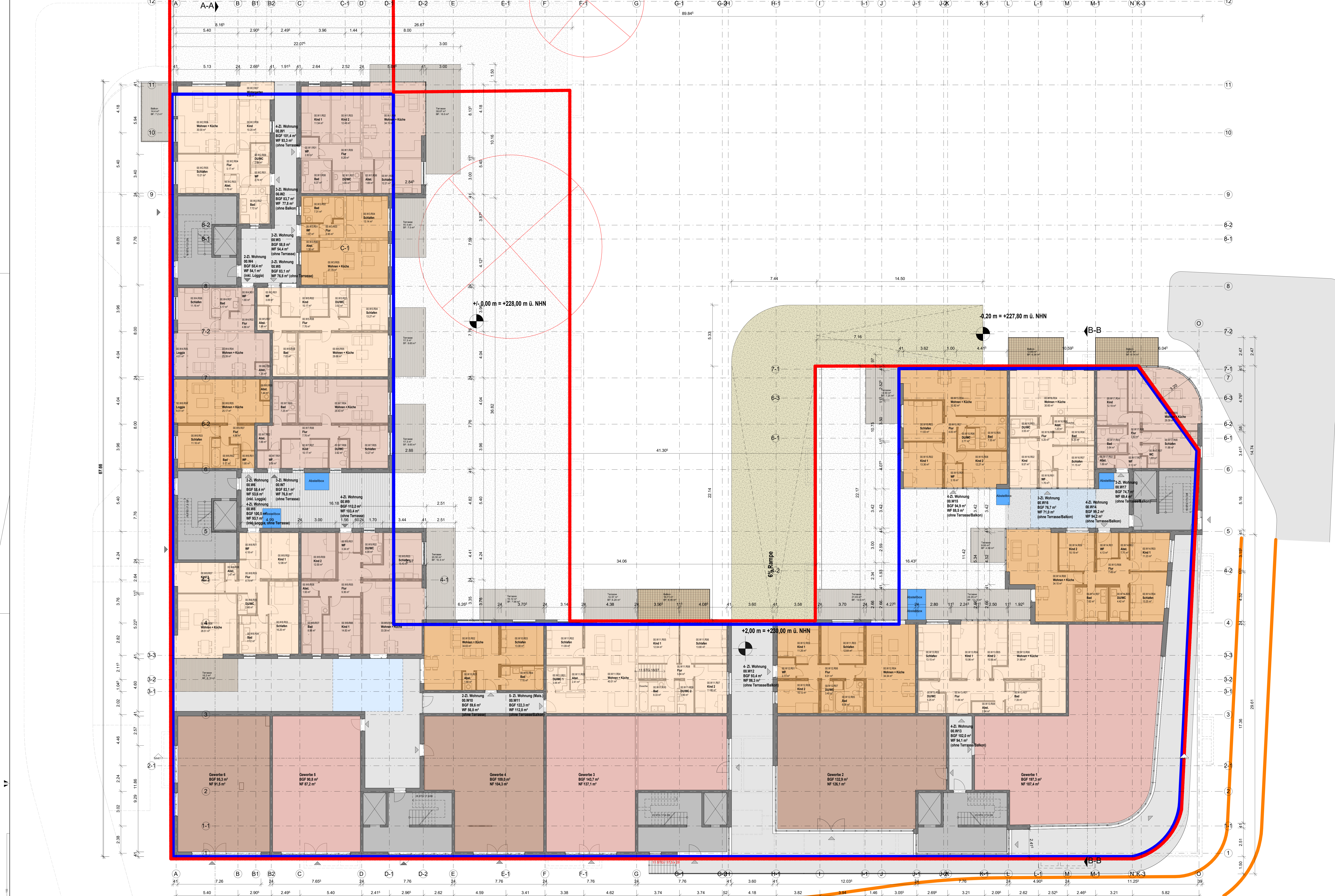
ETRS89_UTM33		+/- 0.00 m = 228.00 m ü. NN	
VENTAR Immobilien GmbH Wohnpark Pulsitzer Straße 1, 01454 Radeberg			
Ansicht Nord West		Blattgröße: 1189 x 594 Blattnummer: 31.05.2022 Blatttitel: YWA	
GICON GICON Ingenieurbüro GmbH Strömstraße 20 01129 Dresden		Telefon: +49 351 47876-0 Telefax: -25 eMail: info@gicon.de	



VENTAR Immobilien GmbH Wohnpark Pulsnitzer Straße 1, 01454 Radeberg		
Ansicht Süd Ost		
1:100 1189 x 594 06/01/22 YWA	GICON Ingenieurbüro Dresden 01318 Dresden, Pulsnitzerstraße 46 Telefon: +49 351 47876-0, Telefax: -29, eMail: info@gicon.de	00 00



ETRS89_UTM33		+/- 0,00 m = 228,00 m ü. NHN	
VENTAR Immobilien GmbH Wohnpark Pulsnitzer Straße 1, 01454 Radeberg			
Ansicht Süd West		 <small> WKA 841 x 594 31.05.2022 WVA </small>	
GICON <small>Großmann Ingenieur Consult GmbH Stammplatz Dresden</small>		<small> 01219 Dresden Tiergartenstraße 48 Telefon: +49 351 47878-0 Telefax: -78 eMail: info@gicon.de </small>	



07.08

89.84°

89.84°

41.30°

34.06°

6% Rampe

+1.00 m = +228.00 m ü. NHN

+2.00 m = +230.00 m ü. NHN

-0.20 m = +227.80 m ü. NHN

A-A

B-B

1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8**

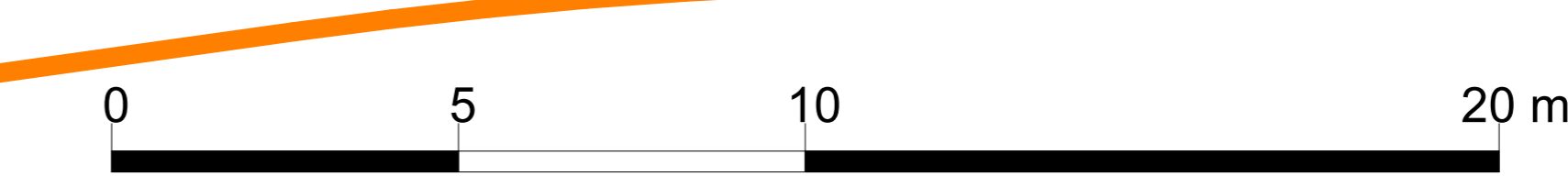
1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8**

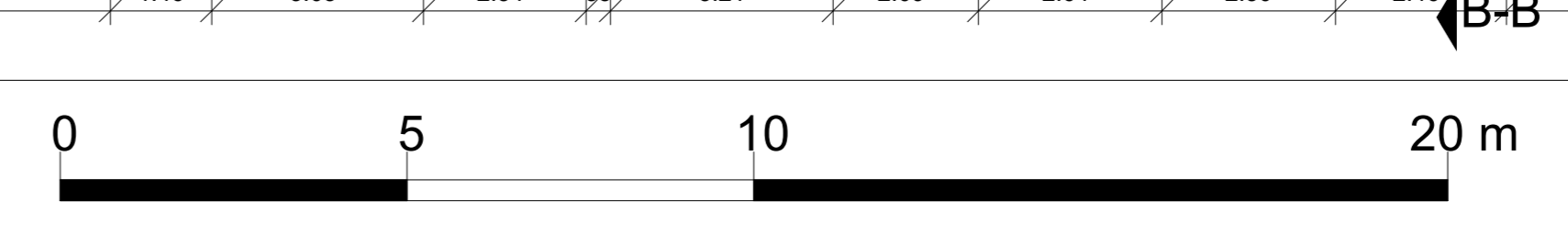
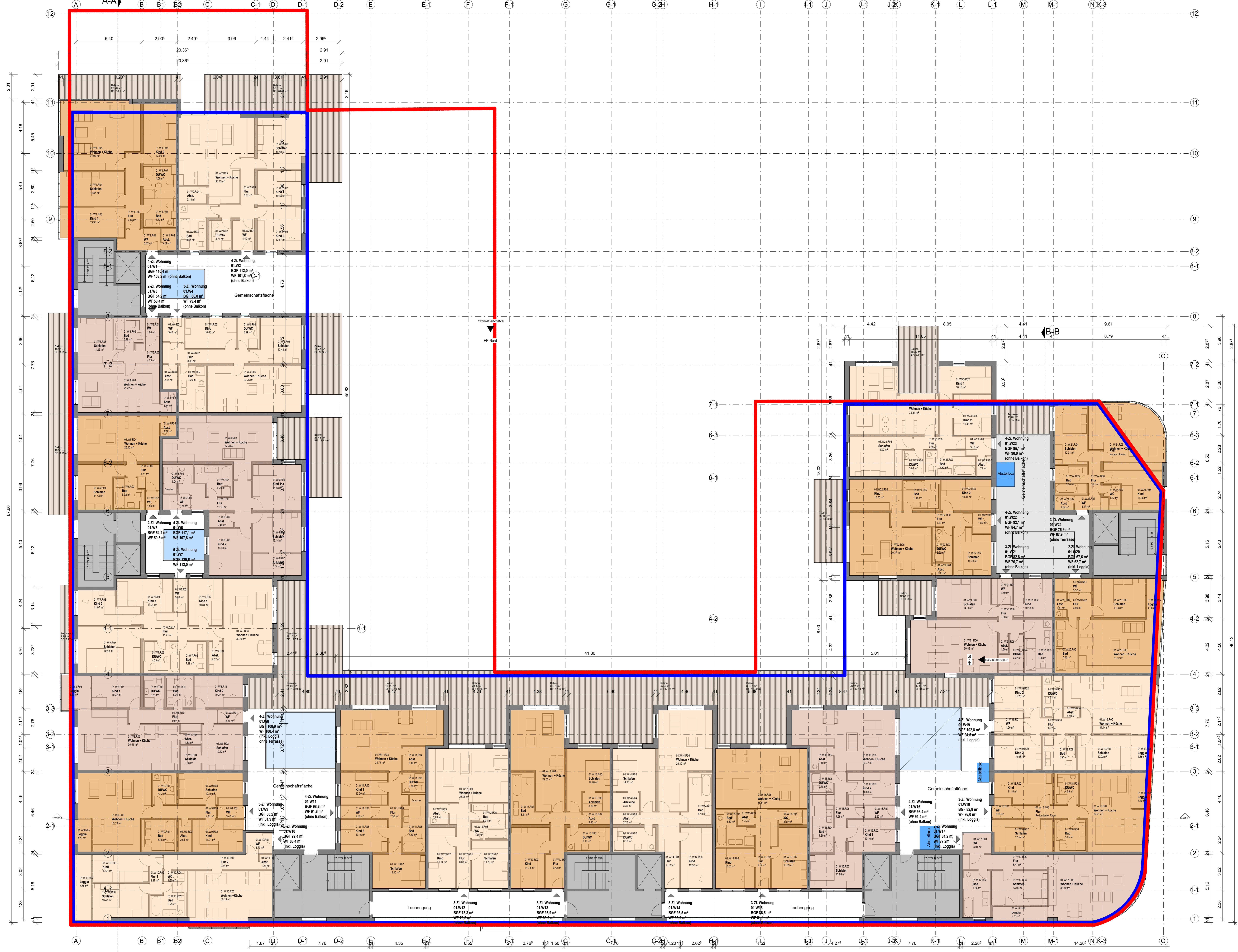
A **B** **B1** **B2** **C** **C-1** **D** **D-1** **D-2** **E** **E-1** **F** **F-1** **G** **G-1** **G-2** **H** **H-1** **I** **J** **J-1** **J-2** **K** **K-1** **L** **L-1** **M** **M-1** **N** **NK-3**

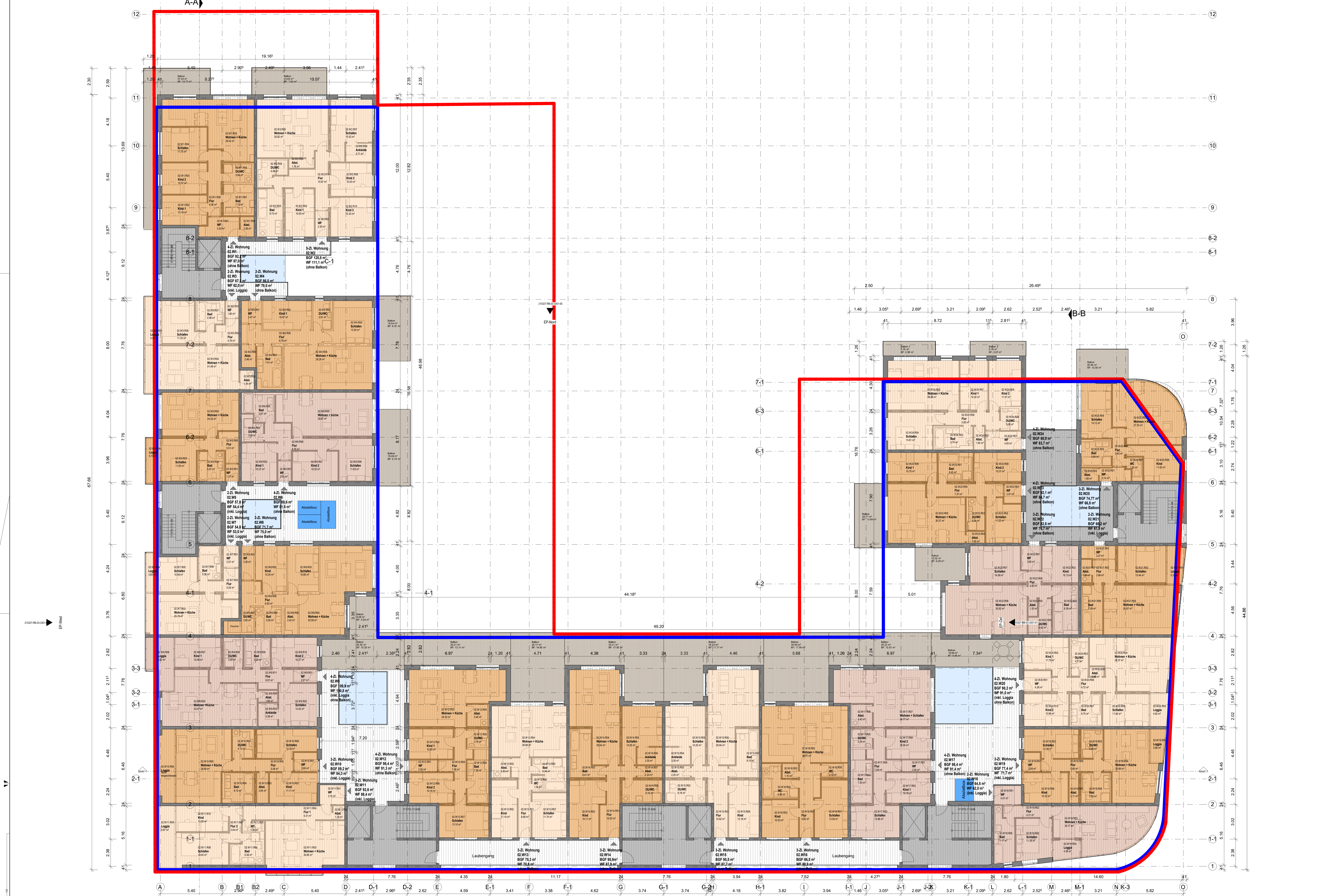
1 **2** **3** **4** **5** **6** **7** **8** **9** **10**

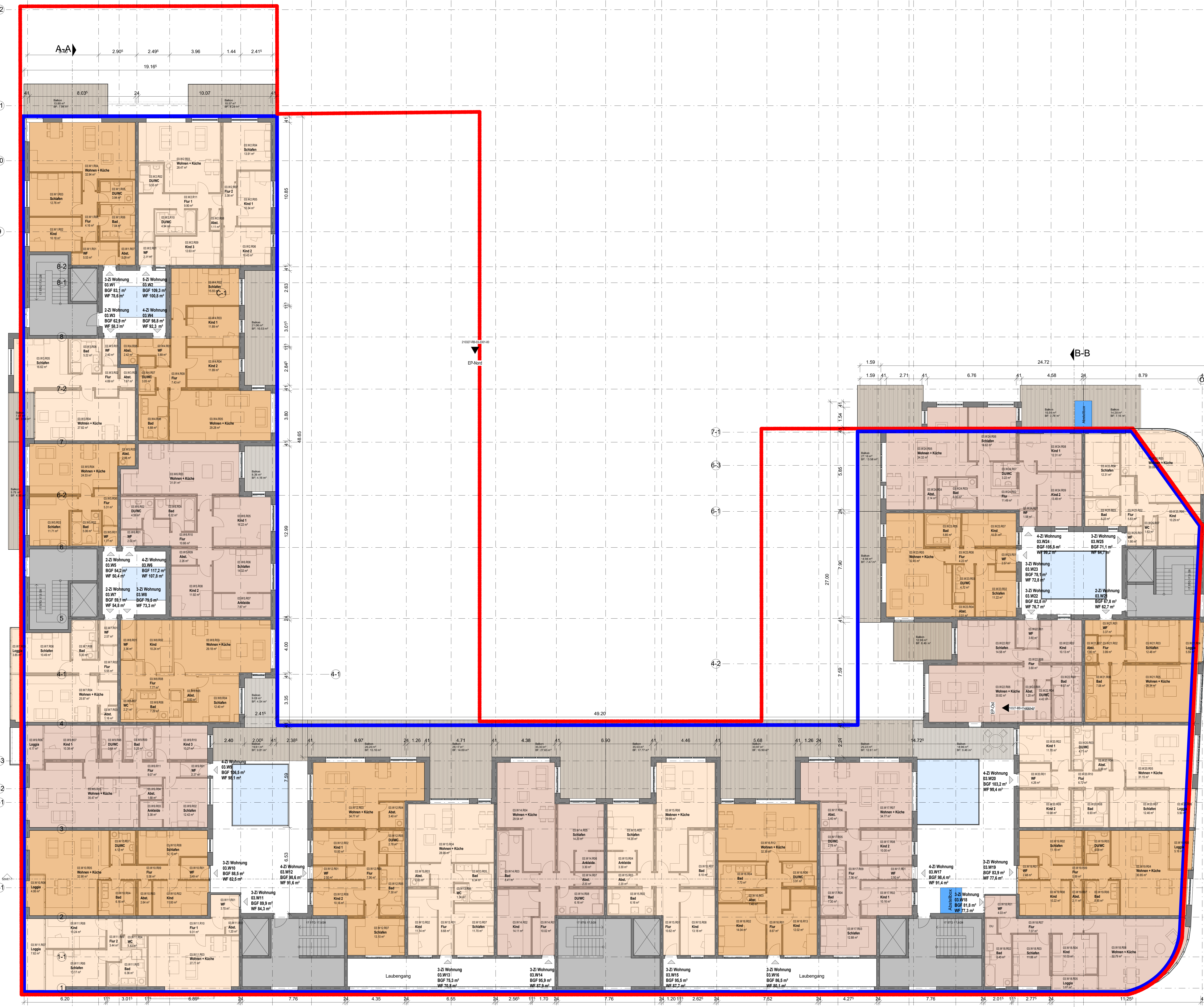
4-Zi. Wohnung 00.W10 BGF 101.4 m² WF 93.3 m² (ohne Terrasse)
 3-Zi. Wohnung 00.W11 BGF 83.7 m² WF 77.8 m² (ohne Balkon)
 2-Zi. Wohnung 00.W12 BGF 58.4 m² WF 54.4 m² (ohne Terrasse)
 2-Zi. Wohnung 00.W13 BGF 54.4 m² WF 54.1 m² (inkl. Loggia)
 3-Zi. Wohnung 00.W14 BGF 83.1 m² WF 76.8 m² (ohne Terrasse)
 4-Zi. Wohnung 00.W15 BGF 112.2 m² WF 103.4 m² (ohne Terrasse)
 4-Zi. Wohnung 00.W16 BGF 94.3 m² WF 88.5 m² (ohne Terrasse/Balkon)
 3-Zi. Wohnung 00.W17 BGF 76.7 m² WF 71.0 m² (ohne Terrasse/Balkon)
 4-Zi. Wohnung 00.W18 BGF 74.7 m² WF 69.4 m² (ohne Terrasse/Balkon)
 4-Zi. Wohnung 00.W19 BGF 102.0 m² WF 94.1 m² (ohne Terrasse/Balkon)
 2-Zi. Wohnung 00.W20 BGF 58.8 m² WF 56.8 m² (ohne Terrasse)
 5-Zi. Wohnung (Maison) 00.W21 BGF 122.3 m² WF 112.8 m² (ohne Terrasse/Balkon)

Gewerbe 6 BGF 99.3 m² NF 97.2 m²
 Gewerbe 5 BGF 109.0 m² NF 104.3 m²
 Gewerbe 4 BGF 143.7 m² NF 137.1 m²
 Gewerbe 3 BGF 122.8 m² NF 116.1 m²
 Gewerbe 2 BGF 197.3 m² NF 187.4 m²
 Gewerbe 1 BGF 197.3 m² NF 187.4 m²









Vertical grid lines: 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1

Horizontal grid lines: A-A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, K-3

A-A

B-B

ENTRABG_03M33
VENTAR Immobilien GmbH
Wohnpark Pulsitzer Straße 1, 01454 Radeberg

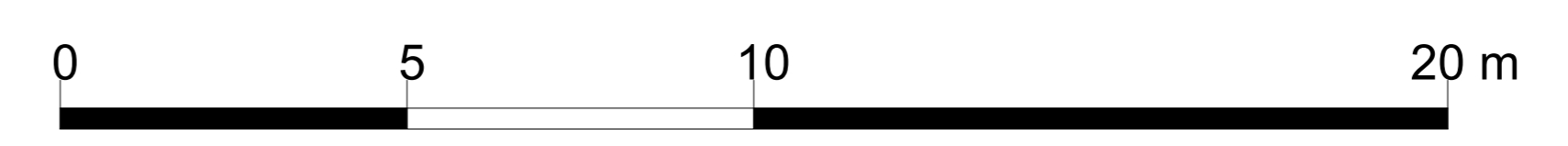
Entwurfsplan Grundriss 3.0G

GICON

1:100
15.05.2022
YVA

01918 Dresden, Tempelstraße 48
Telefon: +49 351 4797614, Telefax: +49 351 4797618

15.05.2022
YVA



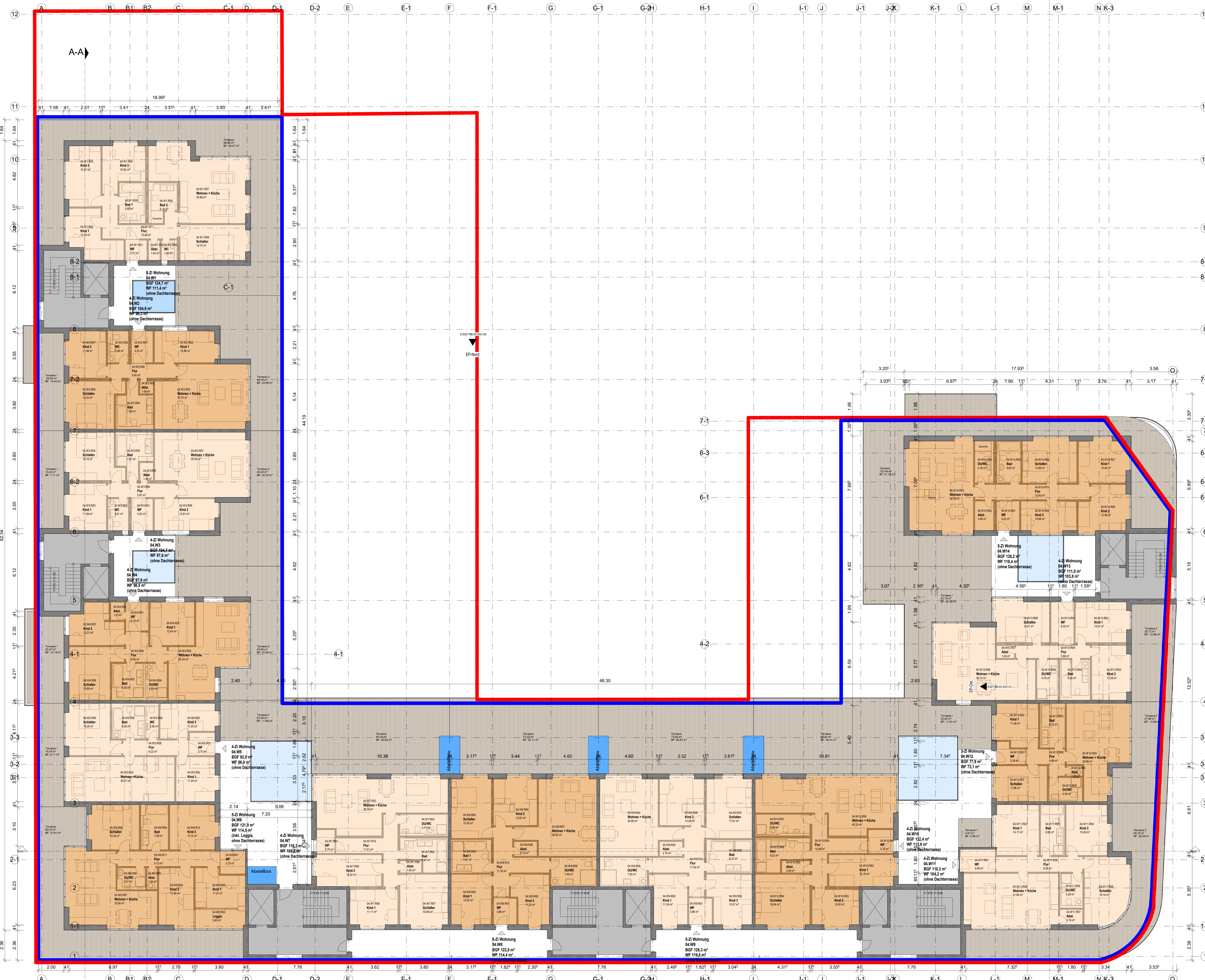
EP-Nord

EP-Süd

49.20

44.96.12

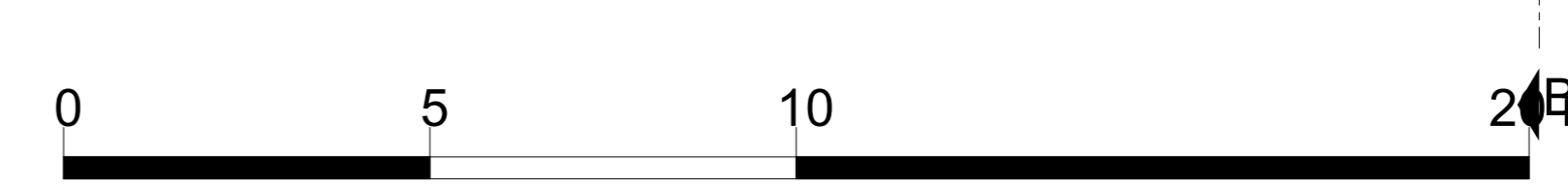
±0.00 m = 228.00 m ü. NN



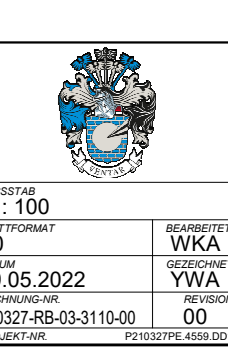
A-A

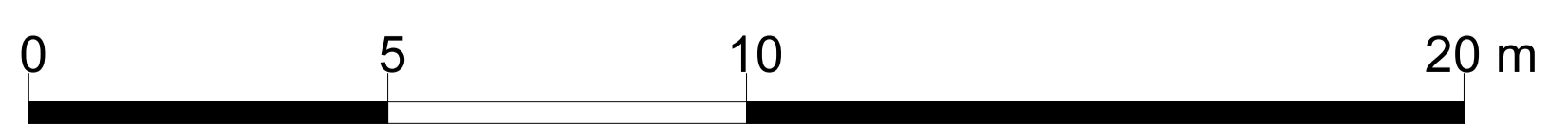
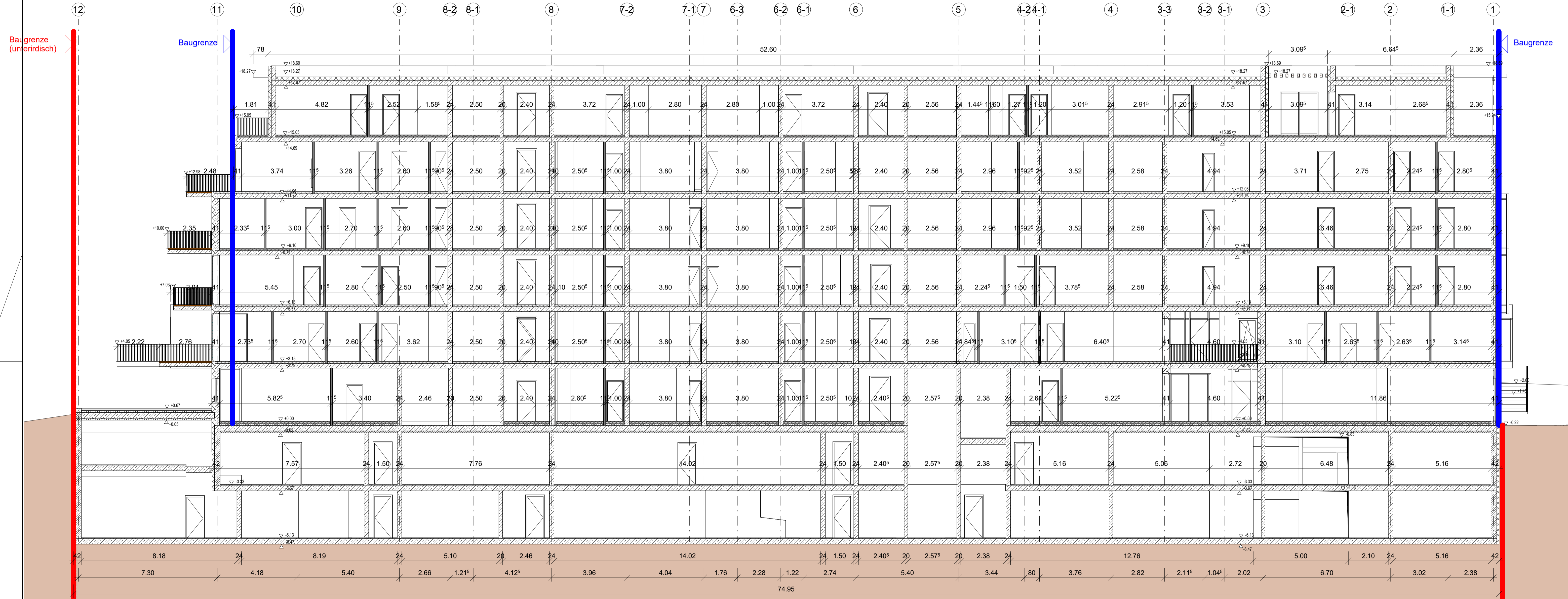
A-A

EP-Süd



ENTRISB_U1M33
 VENTAR Immobilien GmbH
 Wohnpark Pulsitzer Straße 1, 01454 Radeberg
 Entwurfsplan Grundriss DG





ETRS89_UTM33 +/- 0,00 m = 228,00 m ü. NHN

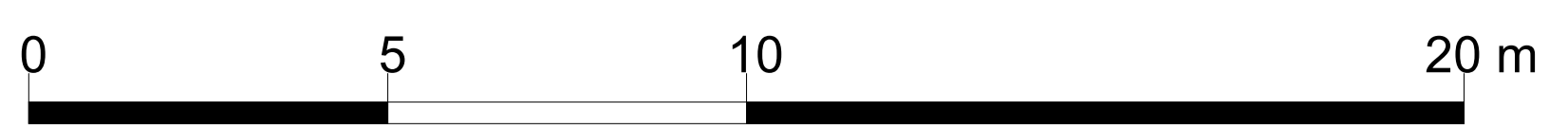
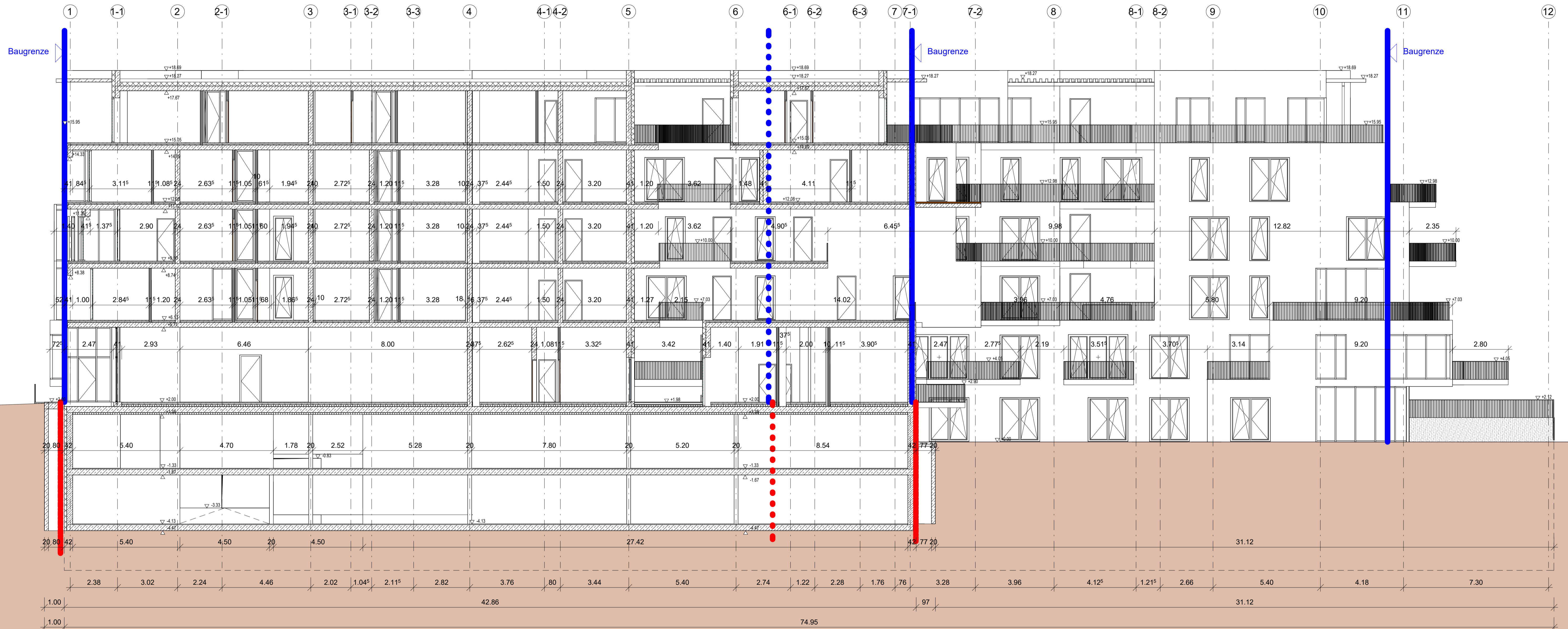
VENTAR Immobilien GmbH
 Wohnpark Pulsnitzer Straße 1, 01454 Radeberg

Schnitt A-A

GICON Großmann Ingenieur Consult GmbH
 Stammplatz Dresden

01219 Dresden Tiergartenstraße 48
 Telefon: +49 351 47878-0 Telefax: -78 eMail: info@gicon.de

1:100
 841 x 594
 30.05.2022
 WKA
 WVA
 00



ETRS89_UTM33
 +/- 0,00 m = 228,00 m ü. NHN
 VENTAR Immobilien GmbH
 Wohnpark Pulsnitzer Straße 1, 01454 Radeberg
 Schnitt B-B
 GICON
 Großmann Ingenieur Consult GmbH
 Stammplatz Dresden
 01219 Dresden Tiergartenstraße 48
 Telefon: +49 351 47878-0 Telefax: -78 eMail: info@gicon.de
 30.05.2022
 00

