Große Kreisstadt
Radeberg
Der Oberbürgermeister

Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR050-2017

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 31.07.2017
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

3. Änderung des B - Planes "Gebiet am Forellenweg", OT Liegau - Augustusbad
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Liegau - Augustusbad	23.08.2017	Ö				
Stadtrat	30.08.2017	Ö				

Beschlussvorschlag:

1. Der Abwägungsvorschlag zu allen eingegangenen Stellungnahmen zu der Offenlage des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet am Forellenweg“, OT Liegau – Augustusbad, in der Fassung vom 05.09.2016 wird in allen Punkten beschlossen.
2. Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gebiet am Forellenweg“, OT Liegau – Augustusbad in der Fassung vom 05.09.2017, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A, den textlichen Festsetzungen – Teil B und der beigefügten Begründung wird als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung in Kraft zu setzen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:
Es ist eine Planreife erreicht, die den Satzungsbeschluss zulässt.

Anlage/n

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

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	28.07.2017	Schellhorn, Uta

Bebauungsplan „Gebiet am Forellenweg“, 3. Änderung

Übersicht der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Anschrift	Beteiligungsschreiben	Antwortschreiben
1	Landratsamt Bautzen Prüfstelle Bauleitplanung	Macherstraße 57, 01917 Kamenz	26.10.2016	05.12.2016
2	Landesdirektion Sachsen, Referat 54 / Raumordnung	Stauffenbergallee 2, 01099 Dresden	26.10.2016	28.11.2016
3	Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien	Löbauer Straße 63, 02625 Bautzen	26.10.2016	24.11.2016
4	Stadtverwaltung Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde	Markt 19, 01454 Radeberg	26.10.2016	07.11.2016
5	Stadtverwaltung Radeberg, Ordnungsamt, Bereich Löschwasser	Markt 19, 01454 Radeberg	26.10.2016	01.11.2016
6	Stadtverwaltung Radeberg, Bauamt, SG Straßenbeleuchtung	Markt 19, 01454 Radeberg	26.10.2016	03.11.2016
7	ENSO Netz GmbH, Regionalbereich Bautzen	Dresdener Straße 55, 02625 Bautzen	26.10.2016	14.11.2016
8	Deutsche Telekom Technikniederlassung Dresden	01059 Dresden	26.10.2016	22.11.2016
9	Abwasserzweckverband „Obere Röder“	An den drei Häusern 14, 01454 Radeberg	26.10.2016	05.12.2016
10	Wasserversorgung Bischofswerda GmbH	Belmsdorfer Straße 27, 01877 Bischofswerda	26.10.2016	03.11.2016
11	Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Große Kreisstadt Radeberg	Markt 19, 01454 Radeberg	26.10.2016	09.12.2016
12	Landeshauptstadt Dresden	PF 12 00 20, 01001 Dresden	26.10.2016	14.11.2016
13	Stadtverwaltung Großröhrsdorf	PF 01152, 01897 Großröhrsdorf	26.10.2016	07.11.2016
14	Gemeindeverwaltung Arnsdorf	Bahnhofstraße 15-17, 01477 Arnsdorf	26.10.2016	06.12.2016
15	Gemeindeverwaltung Wachau	Teichstraße 4, 01454 Wachau	26.10.2016	15.11.2016

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Keine eingegangenen Stellungnahmen.

Keine Anregungen / Bedenken zum Entwurf des B-Plans „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung hatten folgende Beteiligte:

2	**Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung**, Stellungnahme vom 28.11.2016	Belange nicht berührt.
3	**Regionaler Planungsverband**, Stellungnahme vom 24.11.2016	Keine Bedenken.
4	**SV Radeberg, Untere Straßenverkehrsbehörde**, Stellungnahme vom 07.11.2016	Keine Einwände.
5	**SV Radeberg, Löschwasserversorgung**, Stellungnahme vom 01.11.2016	Löschwasserversorgung ist ausreichend.
6	**SV Radeberg, Bauamt SG Straßenbeleuchtung**, Stellungnahme vom 03.11.2016	Keine Anmerkungen.
10	**Wasserversorgung Bischofswerda GmbH**, Stellungnahme vom 03.11.2016	Keine Bedenken.
11	**Eigenbetrieb Abwasserentsorgung**, Stellungnahme vom 09.12.2016	Zu den Anmerkungen des AVZ keine weiteren Anmerkungen.
12	**Landeshauptstadt Dresden**, Stellungnahme vom 14.11.2016	Belange nicht berührt.
13	**Stadt Großröhrsdorf**, Stellungnahme vom 07.11.2016	Belange nicht berührt.
14	**Gemeinde Arnsdorf**, Stellungnahme vom 06.12.2016	Keine Einwände oder Bedenken.
15	**Gemeinde Wachau**, Stellungnahme vom 15.11.2016	Belange nicht berührt.

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
1	**LRA Bautzen SG Brand- und Katastrophenschutz** Stellungnahme vom 05.12.2016	Für den vorliegenden Bebauungsplan muss eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Es ist sicherzustellen, dass an der Löschwasserentnahmestelle Kuhteich bei jeder Witterung Löschwasser entnommen werden kann. Die Einhaltung der im Brandschutzbedarfsplan der Stadt Radeberg getroffenen Feststellungen und Festlegungen bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist, in der eine wirksame Hilfe durch die Feuerwehr eingeleitet werden kann, ist bei der Planung zu überprüfen. Kann die Hilfsfrist in diesem Gebiet nicht eingehalten werden, so sind wegen der Wechselwirkung des Bau- und Brandschutzes ausgleichende Maßnahmen, wie z. B. die bauliche Sicherstellung des 2. Rettungsweges oder andere Kompensationsmaßnahmen bezüglich dem jeweiligem Bezug, festzulegen. Die genauen Maßnahmen sind in den Planungen bzw. in der konkreten Ausführung zu berücksichtigen. Die Zufahrt, die Zugänge und Flächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten. Im öffentlichen Bereich hat die Stadt Radeberg durch Beschilderungen, Absperrungen o. ä. dafür Sorge zu tragen.	Die Änderung des Bebauungsplanes hat auf die Bereitstellung des Löschwassers keinen Einfluss. Die vorhandenen Hydranten im Bereich Langebrücker Straße/ Badstraße sowie die Löschwasserentnahmestelle am Kuhteich werden gemäß Stellungnahme des Ordnungsamtes / SG Löschwasser als ausreichend erachtet. Kenntnisnahme, nicht Gegenstand der 3. Änderung des B-Plans. Kenntnisnahme, Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung des B-Plans.		X
7	**ENSO** Stellungnahme vom 14.11.2016	<u>Allgemeine Hinweise für die Bauausführung:</u> **<u>Stellungnahme Stromanlagen</u>** <u>Keine Einwände</u> unter folgenden Bedingungen: Anlagenbestand vorhanden. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. <u>Hinweise</u>: Bei der Errichtung von Bauwerken sind angegebene seitliche Mindestabstände zu ENSO-Anlagen einzuhalten, ansonsten ist zwingende Abstimmung mit ENSO notwendig. Kein Großgrün im Bereich von elektrotechnischen Anlagen.	*<u>Kein Abwägungserfordernis</u>* Berücksichtigung genannten technischen Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung / Bauausführung.		X

Lfd.Nr	TÖB	Bedenken/Hinweise	Abwägungsvorschlag	Änderung der Planfassung	
Eingegangene Hinweise, Bedenken und Anregungen				ja	nein
		Umverlegungen von elektrotechnischen Anlagen auf Grund des Bebauungsplanes werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt. Elektroenergie kann für allgemeinen Bedarf, Warmwasserbereitung und Gebäudebeheizung bereitgestellt werden. **<u>Stellungnahme Gasanlagen</u>** <u>Keine Bedenken</u>. Anerkannte Regeln der Technik müssen beachtet werden. <u>Hinweise</u>: • Mitteldruckgasversorgungsanlagen vorhanden. • Im Näherungsbereich nur Handarbeit. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufes sind Quergräben von Hand zu ziehen, Kabel sind zu orten. Sicherung des Leitungsbestandes während der Baumaßnahmen. • Vor Baubeginn sind Schachtscheine dutch beauftragte Firma einzuholen und ein Termin für eine Ortsbegehung zu vereinbaren.			
8	**Deutsche Telekom** Stellungnahme vom 22.11.2016	Telekommunikationsanlagen vorhanden, Plangebiet bereits teilweise erschlossen. Verfahrenshinweise zum weiteren Ausbau.	*<u>Kein Abwägungserfordernis</u>* Berücksichtigung der Hinweise im Rahmen der Erschließungsplanung.		X
9	**AZV Obere Röder** Stellungnahme vom 05.12.2016	Belange nicht berührt. Hinweis auf Schmutzwasserkanal – Ortsanlage DN 200 mit 6 m Schutzstreifenbreite.	*<u>Kein Abwägungserfordernis</u>* Durch die 3. Änderung des B-Plans ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Entwässerung. In Absprache mit dem Eigenbetrieb Abwasserentsorgung wurde festgelegt, dass im Bereich des Forellenweges, wo keine öffentliche Straße festgesetzt wird, der Bereich des Fahr- und Leitungsrechtes in der Breite von 3 m als lichte Breite als Schutzstreifen für den vorhandenen Abwasserkanal fortführend in der Regelbreite des Forellenwegs als ausreichend betrachtet wird, unabhängig davon, ob der Kanal mittig oder seitlich in diesem Bereich liegt.		X

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“

3. ÄNDERUNG

SATZUNG

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“, 3. ÄNDERUNG SATZUNG

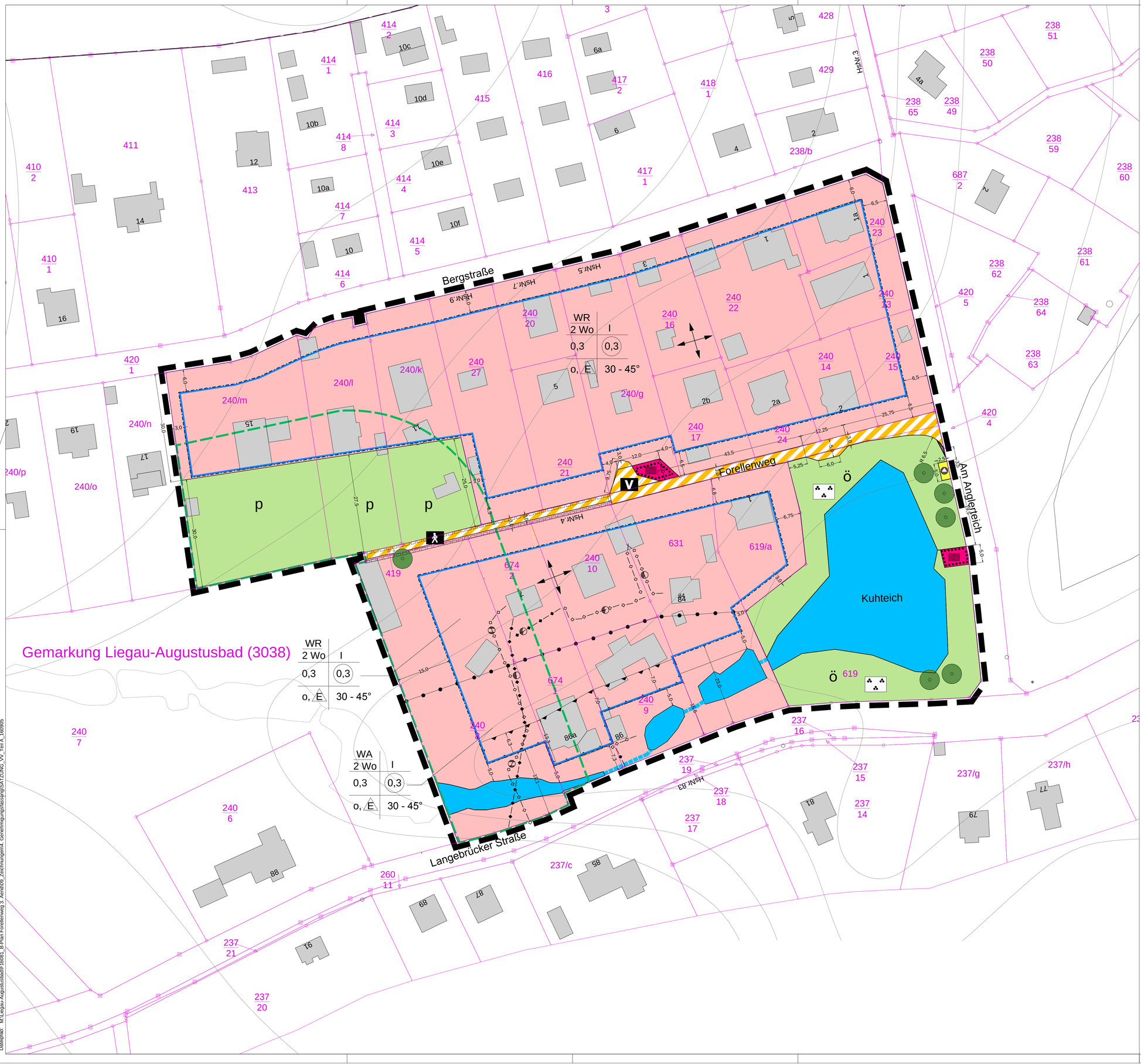
Planungsträger: **Stadt Radeberg**
Markt 17/19
01454 Radeberg

Planverfasser: Planungsbüro Schubert
Architektur & Freiraum
Friedhofstraße 2
01454 Radeberg
Tel. 03528/4196 0
Fax 03528/4196 29
Internet: www.pb-schubert.de
E-Mail: info@pb-schubert.de

Radeberg, den 05. September 2016

INHALT

Planzeichnung	**Teil A – Rechtsplan M 1:500**
Textliche Festsetzungen	**Teil B**
Begründung	**Teil C**



PLANZEICHNUNG TEIL A

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; §§3, 4, 11 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- WR 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 BauNVO)

- 0,3 — Grundflächenzahl als Obergrenze
- (0,3) — Geschoßflächenzahl als Obergrenze
- I — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§22 und 23 BauNVO)

- o / E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Gemeinbedarfsflächen
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bewegungsfläche für die Feuerwehr

5. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Gehweg
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Ver- und Entsorgung
(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung: Abfallsammelstelle
- unterirdische Versorgungsleitung (Leitungsbestand)
- oberirdische Versorgungsleitung (Leitungsbestand)
- Elektroenergieleitung, 1 kV
- Gasleitung, MD 25 PE

7. Grünflächen, Pflanzgebot
(§9 Abs.1 Nr.15 und Nr. 25 BauGB)

- ö / p — öffentliche / private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Anpflanzung Einzelbaum, die Anzahl ist bindend, der Standort kann geringfügig variieren

8. Wasserflächen
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- Teich
- Bach offen / verrohrt bzw. überbaut

9. sonstige Planzeichen

- Flächen innerhalb des 40 m - Waldabstandes, vgl. textliche Festsetzung 1.14
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Vorkehrungen an baulichen Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Umgrenzung der Flächen, die für Sichtdreiecke freizuhalten sind
- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke Flstck. 240 / 21, 240 / 27, 240 / k, 240 / l, 240 / 10, 674 / 2 und 240 / 8 Gemarkung Liegau- Augustusbad
- 30-45° — Dachneigung
- Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

10. Hinweise

- bestehende Flurstücksnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen (Grundlage: ALK)
- vorhandene Gebäude
- 245,0 — Höhenlinien mit Höhenangabe in m über HN, Abstand 2,5 m
- 12,75 — Maßkette mit Angabe in m

Projekt:

Bebauungsplan "Gebiet am Forellenweg"
3. Änderung

Planbezeichnung:

Rechtsplan

Gemeinde:
Stadt Radeberg
Markt 17-19
01454 Radeberg

geprüft:
Datum:
Unterschrift, Stempel

Planung:

PLANUNGSBÜRO SCHUBERT
ARCHITEKTUR & FREIRAUM
FRIEDHOFSTRASE 2 - 01454 RADEBERG
TEL. 03528/4196-0 - FAX. 03528/4196-29
E-MAIL: INFO@PB-SCHUBERT.DE

geprüft: 27.07.2017
Datum:
Unterschrift, Stempel

LPH:
SATZUNG i. d. Fassung vom 05.09.2016

gez.:	Blattgröße:	DIN:
SS / JP	B/H = 841 / 594 (0.50 m²)	A1
Projektnr.:	**Maßstab:**	**FB / LPH / Plannr.:**	**Index:**
F16081	1 : 500	**F 3 L01**	**-**

Datei: SATZUNG_VV_Teil A_160905
Dateipfad: M:\Liegau-Augustusbad\F16081_B-Plan Forellenweg 3. Aend\09_Zeichnungen\4. Genehmigungsfassung

Dateipfad: M:\Liegau-Augustusbad\F16081_B-Plan Forellenweg 3. Aend\09_Zeichnungen\4. Genehmigungsfassung\SATZUNG_VV_Teil A_160905

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“, 3. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Februar 2017 (SächsGVBl. S. 50)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1, 1a und 2 BauGB sowie BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§3, 4 und 11 BauNVO)

Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO laut Planeintrag
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind für Grundstücke, deren verkehrliche Erschließung über den Forellenweg erfolgt, nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO laut Planeintrag
(südlicher Teil des Plangebietes, Erschließung über Langebrücker Straße)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16, 17, 19 und 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 als Obergrenze
Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3 als Obergrenze im WA und WR

Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO)

Geschossigkeit: maximal 1 Vollgeschoss im WA und WR

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten über die Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Erker und Balkone bis max. 1,0 m ist zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese außerhalb der Fläche für Fahr- und Leitungsrecht liegen und sie als wasserdurchlässige Flächen ausgebildet werden.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Hauptfirstrichtungen entsprechend den Pfeilen im Lageplan, Winkel sind zulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Laut Planeintrag wird die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

1.8 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)

Für das Reine und Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:

Sockelhöhe: im Mittel (Mittelwert der Eckhöhen des Gebäudes) max. 1,00 m von der OK des angrenzenden natürlichen Geländes bis zur OK Fertigfußboden Erdgeschoss.

Traufhöhe: im Mittel (Mittelwert der Eckhöhen de Gebäudes) max. 4,50 m von der OK des angrenzenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

Firsthöhe: im Mittel (Mittelwert der Eckhöhen des Gebäudes) max. 9,50 m von der OK des angrenzenden natürlichen Geländes bis zum Dachfirst.

1.9 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Forellenweg ist als Anliegerweg mit einer Breite von 3,0 m als verkehrsberuhigte Zone auszubilden. Der Anliegerweg ist mit einer Wendeanlage gemäß RASt 06 am westlichen Ende abzuschließen. Außerdem sind zwei Ausweichstellen von je 2 m Breite und 6 m Länge anzulegen (Lage laut Planeintrag), die gleichzeitig Bestandteil der Bewegungsfläche für die Feuerwehr sind.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist gemäß ihrer Zweckbestimmung die Abfallsammlung zulässig.

1.11 öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der laut Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, ist die Anlage von Fußwegen zulässig.

1.12 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Verrohrungen / Überbauungen des Grundmühlenbaches sind unzulässig.

1.13 Vorkehrungen an baulichen Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Sitzecken) auf der von der Langebrücker Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzfenster für schutzbedürftige Räume und schallgedämmte Belüftungseinrichtungen für Räume, die zum Schlafen genutzt werden (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) auf den straßenzugewandten (Lärmpegelbereich III entsprechend DIN 4109) und senkrecht zur Straße stehenden Fassaden (Lärmpegelbereich II entsprechend DIN 4109) anzuordnen.

1.14 Unzulässigkeit von Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Auf der innerhalb des 40 m – Waldabstandes gekennzeichneten Fläche der Flst. 240/8, 240k, 240l, 240m, 674/1 und 674/2 Gemarkung Liegau-Augustusbad ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätte sowie die Umnutzung von bestehenden Gebäuden erst nach erfolgter Waldumwandlung des angrenzenden Waldbestandes auf Flst. 240/7 Gemarkung Liegau-Augustusbad zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigungen
Hauptgebäude sind nur mit Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind insgesamt nur bis max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig.

Nebengebäude, Carports und Garagen sind auch mit Flachdach zulässig.

Im Ausnahmefall sind für Hauptgebäude Dachneigungen unter 30 °unter der Bedingung zulässig, dass das Dach vollständig begrünt und die Dachbegrünung auf Dauer erhalten wird.

2.1.2 Dachdeckung
Die Dachdeckung der Hauptgebäude hat in kleinformatigem Material (Ziegel, Betondachsteine) zu erfolgen. Im Ausnahmefall nach 2.1.1 ist das Dach vollständig zu begrünen.

Stark reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.3 Fassaden
Die Außenhaut ist nur aus Putz in getönter Farbgebung oder Holz zulässig. Nebengebäude sind dem Erscheinungsbild der Hauptgebäude anzupassen.

2.2 Grundstücksgestaltung
(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Mauern und Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen, Hecken und sonstige Bauteile von Garagen, Carports, Nebenanlagen und baulichen Anlagen entlang des Forellenweges im Bereich der Flurstücke 674/2, 240/10, 631, 240/8, 619a und 240g Gemarkung Liegau-Augustusbad müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche und zum Fahr- und Leitungsrecht zum Zweck der Nutzung des Forellenweges als Feuerwehrzufahrt aufweisen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind Einfriedungen unzulässig. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke darf die Höhe des Bewuchses innerhalb der Sichtdreiecke nicht höher als 80 cm sein.

2.2.2 Flächenversiegelung
Die Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

2.2.3 Nebenanlagen
Eine oberirdische Aufstellung von Flüssiggas- und Öltanks im Freien ist nicht zulässig.

Abfallbehälterstandplätze sind auf den Grundstücken, vom öffentlichen Verkehrsraum nicht sehbar, einzuordnen.

2.2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,80 m Höhe sind unzulässig.

3 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Der vorhandene Gehölzbestand ist, soweit er der Gehölzschutzsatzung unterliegt, zu erhalten.

3.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechend der gültigen DIN abzuheben und im nutzbaren Zustand zu erhalten, vor Ort wieder einzubauen oder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

3.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser hat auf den Baugrundstücken zu verbleiben und ist dort zu beseitigen bzw. durch Anlieger des Grundmühlenbaches in die Vorflut abzuleiten.

3.4 Pflanzgebot

(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind standortgerechte Laubbäume (Hochstamm) gemäß der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Abweichungen der zu pflanzenden Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind auf Grund gestalterischer und funktioneller Erfordernisse zulässig. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Die Anzahl ist bindend. Es sind 3 Hochstämme mit StU 18-20 cm sowie 3 Hochstämme mit StU 20-25 cm zu pflanzen.

3.5 Externe Kompensationsfläche

Zur Kompensation der im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird die Anpflanzung von 50 Einzelbäumen in der Ortslage Liegau-Augustusbad festgesetzt, davon 38 Bäume zur Lückenbepflanzung / Ergänzung der Allee an der Langebrücker Straße (Flst. 260); 10 Bäume am Fußweg zwischen Badstraße und Grundmühlenweg (Flst. 238a) sowie 2 Bäume am Siedlerplatz (Flst. 617/6). Es sind Hochstämme 3 x v. mit Ballen, Stu 12-14 cm gemäß der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Bei den Baumstandorten handelt sich um von der Gemeinde bereitgestellte Flächen in öffentlichem Eigentum.

3.6 Zeitpunkt der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind in der ersten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Bei einer abschnittsweisen Realisierung der Bauvorhaben ist jeweils der anteilige Kompensationsbedarf zu ermitteln und umzusetzen.

4 HINWEISE

4.1 Gehölzschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die Bäume und andere wertvolle Gehölze, einschließlich ihres Wurzelbereiches der Gehölzschutzsatzung der Stadt Radeberg.
§ 1 Abs. 2 der Gehölzschutzsatzung ist auf das Plangebiet anzuwenden. Für das Beseitigen von geschützten Gehölzen zur Schaffung von Baufreiheit ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung erteilt die Stadt Radeberg.

4.2 Kuhteich

An der östlichen Seite des Kuhteichs befindet sich eine beschilderte Löschwasserentnahmestelle. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser und die wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung der Einleitstelle sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Errichtung von Öltanks ist anzeigepflichtig.

4.3 Grundmühlenbach

Überfahrten bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Hinsichtlich der Gewässerrandstreifen am Grundmühlenbach ist § 50 Abs. 2 und 3 SächsWG zu beachten. Die an die Böschungsoberkante landseits angrenzenden Flächen sind in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.4 Bodenfunde

Das Planungsgebiet hat archäologische Relevanz, insofern greift § 14 SächsDSchG. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

4.5 Schädliche Bodenverunreinigungen

Sollten schädliche Bodenverunreinigungen bekannt oder verursacht werden, ist das LRA Kamenz, Umweltamt, SG Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu unterrichten. Dies ergibt sich aus § 10 Abs. 2 SächsABG. Verpflichtete in diesem Sinne sind gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG der Verursacher, dessen Rechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück.

4.6 Gasleitungen

Im Plangebiet ist ein Leitungsbestand an Gasleitungen vorhanden. Diese sind während der Baumaßnahmen nach den anerkannten Regeln der Technik zu sichern. Eine Überbauung ist unzulässig. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zur Gasleitung aufweisen.

4.7 Waldumwandlung

Auf dem Flst. 240/7 befindet sich gegenwärtig Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Es liegt eine Waldumwandlungserklärung für diese Flächen vor. Eine Bebauung der Flächen, die den Mindestabstand von 40 m zum gegenwärtig vorhandenen Wald unterschreiten, ist erst nach der genehmigten Umwandlung der Waldflächen möglich. Nach § 25 SächsWaldG können Ausnahmen gestattet werden.

4.8 Pflanzenauswahlliste

<u>Laubbäume:</u>
Hauptbaumarten:
Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Hainbuche, Winter-Linde, Rot-Buche, Spitz-Ahorn
Wesentliche Begleitbaumarten: Eberesche, Vogelkirsche, Birke, Aspe

4.9 Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 7 SächsVermG vom 12.05.2003 (SächsGVBl. S. 121) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden.

4.10 Leitungsbestand

Im Planungsbereich befinden sich elektrotechnische Anlagen der ENSO Netz GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Oberirdische Anlagen sind vor Ort ersichtlich. Außer Betrieb befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu unseren Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken:	0,5 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube:	1,0 m zur Achse äußeres Kabel
- zu Niederspannungsfreileitungen (blank):	3,0 m zur Trassenachse
- zu Niederspannungsfreileitungen (isoliert):	1,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Holzmasten:	6,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen Betonmasten:	7,5 m zur Trassenachse
- zu Mittelspannungsfreileitungen (isoliert):	1,5 m zur Trassenachse
- zu Umspannstationen:	3,0 m nach allen Seiten
Ausnahme: USt bis 2,0 m Höhe:	2,5 m an öffnungslosen Seiten

Können diese Abstände nicht eingehalten werden, ist zwingende Abstimmung mit der ENSO NETZ GmbH notwendig. Außerdem ist zu beachten, dass aus Sicherheitsgründen während der Bauzeit eine Annäherung an die Niederspannungsfreileitung unter 1,0 m bzw. an die Mittelspannungsfreileitung unter 3,0 m nicht zulässig ist. Dementsprechend sind zwangsläufig bereits größere Abstände als oben festgelegt bei der Bauplanung zu berücksichtigen. Im Kreuzungs- und Näherungsbereich mit Kabeln der ENSO NETZ GmbH ist nur Handschachtung gestattet.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend der beigefügten Bestandspläne trinkwasserseitig erschlossen. Eine Überbauung des Bestandes ist nicht zulässig. Es gelten die "Richtlinien zum Schutz der Wasserversorgungleitungen".

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zum Trinkwasserbestand einzuhalten.

Ansonsten gelten die Schutzstreifenbreiten gemäß den "Allgemeinen Forderungen des Wasserversorgungsunternehmens (WVU) bei Bebauungsplänen und dgl.". Bis DN 50 ist eine Breite von 2 m ausreichend.

STADT RADEBERG

BEBAUUNGSPLAN „GEBIET AM FORELLENWEG“, 3. ÄNDERUNG

SATZUNG

TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Planänderung, Städtebauliches Erfordernis 1
2 Planungsgrundlagen 1
3 Plangebiet 1
4 Städtebauliche Konzeption / Begründung der 3. Änderung des B-Plans 1
5 Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Plans 2
6 Beurteilung der Auswirkungen der 3. Änderung des B-Plans 2

1 ZIEL DER PLANÄNDERUNG, STÄDTEBAULICHES ERFORDERNIS

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ ist, die öffentliche Verkehrsfläche zu reduzieren und trotzdem die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Grundstücke als reines bzw. allgemeines Wohngebiet im Bereich des Forellenweges zu sichern.

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Stadt Radeberg besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die Plangebietsflächen der 3. Änderung des B-Plans dürfen bereits gegenwärtig nach Maßgabe der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“, 2. Änderung baulich genutzt werden.

3 PLANGEBIET

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans wird gegenüber der rechtskräftigen Fassung nicht verändert, so dass die 3. Änderung des B-Plans die derzeit rechtswirksame 2. Änderung des Bebauungsplans „Gebiet am Forellenweg“ ersetzt.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION / BEGRÜNDUNG DER 3. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Auf Grund verschiedener Anregungen, Hinweise und Widersprüche der Grundstückseigentümer im hinteren Drittel des Forellenweges im Bereich angrenzend an den Forellenwald in der Phase der Ausführungsplanung, hat die Stadt Radeberg geprüft, ob es Möglichkeiten gibt, die momentan schon im absoluten Mindestmaß geplante öffentliche Verkehrsfläche noch weiter zu reduzieren und trotzdem die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung aller Grundstücke angrenzend des Forellenweges als reines bzw. allgemeines Wohngebiet zu sichern.

Es wurde entschieden, die Länge der Stichstraße und damit die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu reduzieren und diese an der Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 240g und 240/27 Gemarkung Liegau – Augustusbad mit einer Wendeanlage abzuschließen. Es wird der gleiche Wendeanlagentyp wie in der Satzung zur 2. Änderung des B – Planes „Gebiet am Forellenweg“, hier überlagernd mit der festgesetzten Bewegungsfläche Feuerwehr auf Flurstück 240g Gemarkung Liegau – Augustusbad eingeordnet. Diese Wendeanlage ist für folgende Bemessungsfahrzeuge ausgelegt: zweiachsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr und LKW bis 16 t. Die Baugrenzen auf Flurstück 240g müssen geringfügig dem Wendehammer folgend, angepasst werden.

Zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den Waldwegen des Forellenwaldes wird ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zu den weiterführenden Waldwegen im Bereich des Forellenweges festgesetzt.

Dieser öffentliche Fußweg wird überlagert mit einem 3 m breiten Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Flurstücke 240k, 240/27, 240/21, 240/8, 674/2 und 240/10 Gemarkung Liegau – Augustusbad. Dieses Fahr- und Leitungsrecht wird rechtlich gesichert.

Zur Sicherung der Feuerwehrzufahrt wird die textliche Festsetzung 2.2.1 wie folgt ergänzt:

„2.2.1 Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Mauern und Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen, Hecken und sonstige Bauteile ***von Garagen, Carports, Nebenanlagen und baulichen Anlagen*** entlang des Forellenweges im Bereich der Flurstücke 674/2, 240/10, 631, 240/8 und 619a müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche ***und zum Fahr- und Leitungsrecht***, zum Zweck der Nutzung des Forellenweges als Feuerwehrzufahrt aufweisen. …“

Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, werden neben den erforderlichen Zu- und Durchfahrten auch Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privatem Grundstück durch die Bauherren hergestellt, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Alle übrigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans bleiben, soweit sie den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans, betreffen, unverändert bestehen.

5 FLÄCHENBILANZ DER 3. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich in geringem Umfang Änderungen der Flächengrößen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der Bewegungsflächen für die Feuerwehr sowie der Wohnbauflächen.

6 BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES B-PLANS

Durch die Verkürzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bei gleichzeitigem Ersatz durch ein Fahr- und Leitungsrecht bleibt die Erschließung der Baugrundstücke am Forellenweg im bisherigen Umfang gesichert.

Die erforderliche Rücknahme der Baugrenze auf Flst. 240 g Gemarkung Liegau-Augustusbad schränkt die Bebaubarkeit des Grundstückes nur unwesentlich ein. Die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird nicht beeinträchtigt.

Umweltrelevante Auswirkungen sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Da durch die vorgesehenen Änderungen der Verkehrsfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.