

Große Kreisstadt Radebeul

Einfacher Bebauungsplan Nr. 101 „Zillerstraße/Makarenkostraße“

Planteil B – Textliche Festsetzungen des
Bebauungsplanes

Planungsstand:	Entwurf
Planfassung:	17.08.2021
Gemeinde:	Große Kreisstadt Radebeul Pestalozzistraße 8 01445 Radebeul

Planteil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Im Plangebiet sind als Art der baulichen Nutzung die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.3 Die in den §§ 2-14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (§ 15 BauNVO).

1.2 Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.2.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile (wie Erker und Balkone) um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vor die Baugrenze/Baulinien vortretenden Gebäudeteile ein Drittel der Fläche der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.4 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien unzulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je 200 m² Grundstücksfläche eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Es sind jedoch max. 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 2627/b, 2629/4 sowie das Baufeld in zweiter Reihe des Flurstückes 2626 Gem. Kötzschenbroda. Auf dem Flurstück 2627/b Gem. Kötzschenbroda sind max. 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auf dem Flurstück 2629/4 und dem Baufeld in zweiter Reihe auf dem Flurstück 2626 Gem. Kötzschenbroda sind max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung von Nebenanlagen und unbebauten Flächen

2.1.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege innerhalb der Baugebiete sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

2.1.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

2.1.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 30 cm zulässig.

3 Hinweise

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Kulturdenkmale gemäß § 2 SächsDSchG.

Sollten Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind dies gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Veränderungen an Kulturdenkmälern dürfen nach § 12 Abs. 1 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erfolgen. Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, dürfen gemäß § 12 Abs. 2 SächsDSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Archäologie

Die archäologische Relevanz des Plangebietes belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (bronzezeitliches Gräberfeld (D-3059a-01), völkerwanderungszeitlicher Schmelz- und Verhüttungsplatz (D-30600-04)).

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.

Baugrunduntersuchungen

Sofern Neubauten, gründungsrelevante Umbauten/Umnutzungen und Erweiterungen von Gebäuden geplant werden, sind projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 notwendig. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes erhöht werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Bohranzeige-/Bohrergebnismitteilungspflicht

Es besteht die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen sowie zur Übermittlung von Nachweisdaten nach § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen nach § 9 und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen nach § 10, jeweils an das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) als zuständige Behörde. Es sind die jeweiligen Fristen nach Geologiedatengesetz einzuhalten.

Für Anzeigen von Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen wird das Online Portal ELBA.SAX empfohlen.