Große Kreisstadt
Radeberg
Der Oberbürgermeister

Absender: Stadtplanung
Bearbeiter: Ute Vogel

**Vorlage-Nr.: SR016-2017**

**in Zusammenarbeit mit:**

**Datum: 11.04.2017**
**Aktenzeichen: 631**

# Beschlussvorlage

**1. Änderung B - Plan "Wohnpark am Golfplatz"**
**- Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

| Gremium | am | Status | Abstimmung | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Anw. | Ja | Nein | Enth |
| Ortschaftsrat Ullersdorf | 15.03.2017 | Ö | | | | |
| Stadtrat | 26.04.2017 | Ö | | | | |

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der 1. Änderung des B – Planes „Wohnpark am Golfplatz“ wird beschlossen.
   Ziel der Änderung ist:
   a) Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,4
   b) Änderung der Ausgleichsfläche A1 so, dass Flstck. 253/19 Gemarkung Ullersdorf der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Baufenster zugeordnet werden kann (Anlage 4, Fläche 1).
   c) Reduzierung der Ausgleichsfläche A1 und Änderung in Allgemeines Wohngebiet im Bereich zwischen Talblick und Am Sandberg (Anlage 4, Fläche 2).
   Umwandlung der beiden Grünflächen mit Pfg. 3, angrenzend Am Sandberg, in Allgemeines Wohngebiet. Anlage 4, Fläche 3 und 4).
   c) Festsetzung des erforderlichen Ausgleiches des Naturhaushaltes auf geeigneten Flächen in Radeberg mit seinen Ortsteilen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragsstellern einen Städtebaulichen Vertrag auf Grundlage von § 11 BauGB abzuschließen, der die anteilige Übernahme folgender Kosten zum Inhalt hat:
   - Honorar für die Planänderung des Bebauungsplanes,
   - Grundstückserwerb für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen,
   - Herstellung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsmaßnahmen.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

**Begründung:**
Wir haben die Zuarbeiten der Bewohner des Bebauungsplangebietes „Wohnpark am Golfplatz“ in die Tabelle der Auswertung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße Talblick eingearbeitet. Es gibt 7 Mal eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl = 0,25, wenn man ausschließlich das Wohnhaus mit der dazugehörigen Terrasse am Haus betrachtet.
Betrachtet man alle Flächen, so gibt es noch mehr Grundstücke mit Überschreitungen.
Die Verwaltung schlägt vor, mit Änderung des Maßes der möglichen baulichen Nutzung in diesem Gebiet, dieses Problem zu beheben und den beiden Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes zu entsprechen. Für den erforderlichen Ausgleich des Naturhaushaltes sollen geeignete Flächen im Stadtgebiet von Radeberg mit seinen Ortsteilen gefunden werden, um dieses Potential, was sich auch dahinter verbirgt, in Radeberg zu behalten.
Gleichzeitig wird vorgeschlagen, die Grünflächen im Kreuzungsbereich Talblick / Am Sandberg in Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern, um dem Baulandbedarf im Ortsteil Ullerdorf zu decken.

**Anlage/n**

Anlage 1: Auswertung der vorhandenen Bebauung mit Zuarbeit der Grundstückseigentümer
Anlage 2: Antrag Erhöhung GRZ auf 0,4
Anlage 3: Antrag Änderung der Festsetzungen für Flstck. 253/19 Gemarkung Ullersdorf von Ausgleichsfläche in unterbaubare Gartenfläche
Anlage 4: Schemaplan neue Bauflächen

| ***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** |
|---|---|---|---|
| Stadtplanung | Zustimmung | 03.02.2017 | Vogel, Ute |

**Auswertung der vorhandenen Bebauung (auf Grundlage der Orthofotos – letzte zur Verfügung stehende amtliche Befliegung Ende 2014)**

deutliche Überschreitung der GRZ ( > 0,1) bei Betrachtung insgesamt

geringe Überschreitung der GRZ (< 0,1) bei Betrachtung insgesamt ( kann nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden, Die Zulassung einer Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO steht im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde)

Überschreitung der festgesetzten GRZ = 0,25 mit dem Wohngebäude (Betrachtung ausschließlich Wohngebäude mit Terrasse)

| **Objekt Talblick** | **Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014)** | | | **Grundflächenzahl (nur Wohngebäude mit Terrasse)** 0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO **= 0,375** | **Ordnungswidrigkeit** | **Bemerkungen** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Wohngebäude + Terrasse (m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (m²)** | **Grundstück (m²)** | | | |
| 1 | 274 + 137,7 | 387,41<br>(Garage m. Nebengeb. 85,6,<br>Garage 50,<br>Zufahrt 192<br>Sonstige Wege 59,81)<br><br>außerhalb räuml Geltungsbereich:<br>befest. Fläche 75<br>Weg 11 | 1248<br><br>(2650 - mit Bereich außerhalb des räuml. Geltungsbereiches) | **(0,33)**<br>0,64<br><br>(0,30 bei Betrachtung des Gesamtgrundstückes) | 1.) Teil der Grundstückseinfriedung vollständig als Mauer ausgeführt<br>2.) Zaun im Außenbereich errichtet<br>3.) befestigte Flächen im Außenbereich | deutliche Überschreitung GRZ um 0,285<br><br>Amphibienschutz noch gewährleistet durch Maschendrahtzaun |
| 2 | 212 + 37 | 169,6<br>(Garage 38,8,<br>Pool mit umlaufenden Wegen 77<br>Zufahrt 32,6<br>Eingang m. Mülltonnenplatz 21,2) | 982 | **(0,253)**<br>0,388 | 1.) geringfügige Überschreitung der GRZ<br>2.) 4 Baumpflanzungen entlang der Straße fehlen | Überschreitung der GRZ geringfügig um 0,013<br>**Baumpflanzungen nicht mehr realisierbar – priv.Leitungsbestand!** |

| **Objekt Talblick** | **Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014)** | | | **Grundflächenzahl (<u>nur Wohngebäude mit Terrasse</u>)** 0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO **= 0,375** | **Ordnungswidrigkeit Talblick** | **Bemerkungen Wohngebäude + Terrasse** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Wohngebäude + Terrasse** **(m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO** **(m²)** | **Grundstück** **(m²)** | | | **(m²)** |
| 5 | | Noch nicht im Orthofoto enthalten | | | 1.) Zaun im Außenbereich errichtet<br><br>2.) 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | Vermutlich starke Überschreitung GRZ durch Versiegelung im vorderen Grundstücksbereich<br><br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 6 | 176,2 + 55,7 | 130,57<br>(Garage 59,57,<br>Zufahrt 42<br>Weg mit Müllplatz 29) | 979 | **(0,237)**<br>0,37 | 2 Bäume im Grundstück vorhanden, aber nicht als Art Alleepflanzung zur Straße orientiert | ? |
| 7 | 91,44 | 240,7<br>(Garage 53,6,<br>Nebengebäude 16,1,<br>Zufahrt 34)<br>Wege / Terrasse 137 | 733<br><br>(1.333 - mit Bereich außerhalb des räuml. Geltungsbereiches) | **(0,124)**<br>0,45<br><br>(0,3 bei Betrachtung des Gesamtgrundstückes) | 1 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | deutliche Über-schreitung GRZ um 0,075<br><br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |

| Objekt | Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014) | | | Grundflächenzahl | Ordnungswidrigkeit | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Talblick** | **Wohngebäude + Terrasse**<br><br>**(m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO**<br><br>**(m²)** | **Grundstück**<br><br>**(m²)** | **(<u>nur Wohngebäude mit Terrasse</u> )**<br>0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO<br>**= 0,375** | | |
| 9 | 136,104 | 83,84<br>(Garage 41,34,<br>Zufahrt 42,5)<br>In Orthofotos ist Grundstücksgestaltung noch nicht zu sehen. | 761<br><br>(1.371 - mit Bereich außerhalb des räuml. Geltungsbereiches) | **<u>(0,18)</u>**<br>0,29<br><br>(0,16 bei Betrachtung des Gesamtgrundstückes) | Nicht zu beurteilen, da in Orthofotos Gartengestaltung nicht erkennbar …<br>1.) Zaun im Außenbereich errichtet<br><br>2.) 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | - Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 10 | 124,1 + 38,9 | 191,89<br>(Garage 61,09,<br>Zufahrt 74,2<br>Weg 56,6) | 837 | **<u>(0,19)</u>**<br>0,42 | - geringfügige Überschreitung der GRZ | Überschreitung der GRZ geringfügig um 0,045 |
| 11 | 100,8 + 29,05 | 270,75<br>(Garage 42,55,<br>Zufahrt 67,5<br>Wege + Müllplatz 160,17) | 866,4<br><br>(1419 - mit Bereich außerhalb des räuml. Geltungsbereiches) | **<u>(0,15)</u>**<br>0,462<br><br>(0,282 bei Betrachtung des Gesamtgrundstückes) | 1.) Überschreitung der GRZ<br><br>2.)Zaun im Außenbereich errichtet<br><br>3.) 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | Überschreitung der GRZ (noch) geringfügig um 0,087<br><br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |

| Objekt | Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014) | | | Grundflächenzahl | Ordnungswidrigkeit | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Talblick** | **Wohngebäude + Terrasse**<br><br>**(m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO**<br><br>**(m²)** | **Grundstück**<br><br>**(m²)** | **(<u>nur Wohngebäude mit Terrasse</u> )**<br>0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO<br>**= 0,375** | | |
| 12 | 92,67 + 43,35 | 182,36<br>(Garage 42,23 +<br>Gartenhaus 8,22<br>Zufahrt 74,1<br>Weg 57,81) | 835 | **(<u>0,16</u>)**<br>0,381 | 1.) geringfügige Überschreitung der GRZ | Überschreitung der GRZ geringfügig um 0,006 |
| 13 | 98,6 + 36,3 + 4,5 | 106,403<br>(Garage 64,058,<br>Zufahrt 42,345) | 750 | **(<u>0,19</u>)**<br>0,328 | - 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | - Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 14 | 103,03 + 41,66 | 142,2<br>(Carport 19,19 +<br>Nebengebäude 22,<br>Zufahrt + Stellplatz 68,4<br>Fußwege 32,61) | 900 | **(<u>0,16</u>)**<br>0,32 | | |
| 15 | 160,73 +<br>75,841 | 287,644<br>(Garagen 60,58 + 19,7,<br>Zufahrten 66,878 + 11,5,<br>Pool 81,686<br>Weg 24,7 + 22,6) | 835 | **(<u>0,28</u>)**<br>0,628 | 1.) deutliche Überschreitung der GRZ<br><br>2.) 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | deutliche Überschreitung der GRZ um 0,253<br><br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 16 | 102,5 + 66,82 | 87,85<br>(Garage 50,5<br>Zufahrt 21,78<br>Weg 15,57) | 946 | **(<u>0,18</u>)**<br>0,27 | | |

| Objekt | Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014) | | | Grundflächenzahl | Ordnungswidrigkeit | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Talblick** | **Wohngebäude + Terrasse**<br><br>**(m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO**<br><br>**(m²)** | **Grundstück**<br><br>**(m²)** | **(nur Wohngebäude mit Terrasse )**<br>0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO<br>**= 0,375** | | |
| 17 | 144,912 + 30,41+28,1 | 98,48<br>(Garage / Stellpl. 52,48<br>Zufahrt 34,7<br>Weg 11, 3) | 827 | **(0,25)**<br>0,3675 | | |
| 18 | 192,5 + 40,233 | 86,517<br>Zufahrt 75,383<br>Müll 11,134 | 770 | **(0,3)**<br>0,41 | 1.) geringfügige Überschreitung der GRZ<br>2.) 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | Überschreitung der GRZ geringfügig um 0,035<br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 19 | 135 + 47,18 | 120,1<br>(Garage 24,<br>Zufahrt 17,6 + 27,6,<br>Pool 33,4,<br>Weg 17,5) | 866 | **(0,21)**<br>0,349 | - 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | - Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 20 | 148,534 + 39,36 | (Garage 56,124,<br>Nebengebäude 11,458<br>Zufahrt 35,458<br>Weg 26,476) | 875 | **(0,21)**<br>0,363 | | |
| 21 | 154,63 + 67,6 + 30,5 | 127,8<br>(Garage 54,56,<br>Zufahrt 40,72,<br>Weg 16,7 + 15,3) | 916 | **(0,28)**<br>0,415 | - geringfügige Überschreitung der GRZ | Überschreitung der GRZ geringfügig um 0,04 |

| Objekt | Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014) | | | Grundflächenzahl | Ordnungswidrigkeit | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Talblick** | **Wohngebäude + Terrasse**<br><br>**(m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO**<br><br>**(m²)** | **Grundstück**<br><br>**(m²)** | **(<u>nur Wohngebäude mit Terrasse</u>)**<br>0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO<br>**= 0,375** | | |
| 23 | 169,636 + 24 | 89,238<br>(Garage 15,<br>Zufahrt / Stellpl. 10,8 + 53,438,<br>Weg 10) | 720 | **(<u>0,27</u>)**<br>0,517 | - Überschreitung der GRZ | Überschreitung der GRZ um 0,142 |
| 25 | 165 + 37,9 + 38,5 | 224,337<br>(Garage 51,372,<br>Zufahrt 55<br>Pool 72<br>Wege 9,8 + 17,685 + 18,48) | 900 | **(<u>0,27</u>)**<br>0,517 | 1.) Überschreitung der GRZ<br>2.) 2 Baumpflan-zungen entlang der Straße fehlen | Überschreitung der GRZ um 0,142<br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 27 | 95,139 + 16,765 | 146,943<br>(Garage 48,231,<br>Zufahrt 55,323,<br>Schuppen 14,7,<br>Weg 16,8 + 11,889) | 741 | **(<u>0,15</u>)**<br>0,349 | Komposter + Müllsammelplatz außerhalb des Grundstückes angelegt | |
| 29 | 100,546 + 23,288 | 127,345<br>(Schauer 17,863,<br>Zufahrt / Stellplatz 45,3,<br>Zuwegung 44,571,<br>Müllplatz 19,611) | 751 | **(<u>0,16</u>)**<br>0,334 | | |

| **Objekt** | **Flächen (nach Orthofoto, amtl. Befliegung 2014)** | | | **Grundflächenzahl** | **Ordnungswidrigkeit** | **Bemerkungen** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Talblick** | **Wohngebäude + Terrasse**<br><br>**(m²)** | **Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO**<br><br>**(m²)** | **Grundstück**<br><br>**(m²)** | **(<u>nur Wohngebäude mit Terrasse</u>)**<br>0,25 + 50 % Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO<br>**= 0,375** | **Talblick** | |
| 31 | 192,573 + 55,333 | 258,05<br>(Garage 52,424,<br>Zufahrt 43,188,<br>Weg 162,438) | 1096 | **(<u>0,22</u>)**<br>0,462 | 1.) geringfügige Überschreitung der GRZ<br>2.) 3 Baumpflanzungen entlang der Straße fehlen | Überschreitung der GRZ geringfügig um 0,087<br>- Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |
| 33 | 181,126 + 38,16 | 249,91<br>(Garage mit Nebengeb. 51,469 + 4,345 + 5,196,<br>Zufahrt 126,332 + 37,23<br>Weg 10,877 + 14,461) | 1250<br><br>(1664 - mit Bereich Ausgleichsfläche A 1) | **(<u>0,18</u>)**<br>0,375 | 1.) 414 m² Ausgleichsfläche A 1 als intensiv gepflegter Garten verwandelt und unterbaut mit Heizschlangen des Wärmetauschers,<br>2.) Zaun im Außenbereich errichtet<br>3.) Amphibienschutz nicht beachtet<br>4.) 3 Baumpflanzungen entlang der Straße fehlen | - Schreiben mit Aufforderung zur Baumpflanzung |

Einzelne Eigentümer von Grundstücken
„Talblick in Ullersdorf“

05.11.2016

Große Kreisstadt Radeberg
Oberbürgermeister
Eing. 21. Nov. 2016
OB | Ref | HA | OA | Bau | Fin | WH

Stadtverwaltung Radeberg
Frau Vogel
Markt 17-19
01454 Radeberg

Ihr Schreiben vom 23.09.2016

Sehr geehrte Frau Vogel,

die Unterzeichner dieses Schreibens sind Eigentümer von Grundstücken am Talblick in Ullersdorf und haben beschlossen, die vielfach gemeinsamen Interessen bei der Lösung der Fragen zur Einhaltung der Rahmenbedingungen des Bebauungsplans Talblick zu bündeln und das in diesem Schreiben zum Ausdruck zu bringen. Diese Positionierung ist ein Schritt in die Richtung der von Ihnen im Gespräch am 24.10.2016 geäußerten Vorstellung, von den betroffenen Eigentümern möglichst einheitliche Positionen zu erfahren.

Als wichtigste Änderung des Bebauungsplanes möchten wir vorschlagen, die GRZ am Talblick von 0,25 auf 0,4 anzuheben.

Begründung:
In einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 29.09.2016 im Golfclub ist eine solche Änderung bereits vom Ortsvorsteher Herrn Wieth als Möglichkeit benannt worden und ist damit Teil der öffentlichen Diskussion auch unter den Eigentümern geworden. Diese Änderung ist geeignet, im Wesentlichen alle von Ihnen vermuteten Überschreitungen der GRZ in Haupt- und Nebenflächen auf eine rechtlich gesicherte Grundlage zu stellen.

Der etwaigen Sorge, dass eine solche Änderung zu einer Nachverdichtung bei Hauptgebäuden führen kann, kann entgegnet werden, dass der bestehende Bebauungsplan mit den Festlegungen zu den Gebäudeabmessungen wirksame Obergrenzen bereits heute festschreibt. Es verschafft zahlreichen Eigentümern zukünftig Sicherheit bei der behutsamen Weiterentwicklung der Nebenanlagen innerhalb des möglichen Rahmens. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass „Am Sandweg“ bislang eine GRZ von 0,6 vorgegeben ist, die im Zuge der Überarbeitung des B-Plans harmonisiert werden könnte, um beispielsweise Ausgleichsflächen zu erzeugen. Auch sollte bei der zukünftigen, nachhaltigen Wirkung einer Veränderung des B-Plans bedacht werden, dass besonders wachsame Anwohner sicherlich

auch in Zukunft auf die Einhaltung von Vorgaben achten werden und damit dauerhafte Lösungen anzustreben sind.

Eine individuelle Überprüfung der Grundstücksüberbauung durch Nachmessen der eigenen Liegenschaft und Dokumentation gegenüber der Stadt Radeberg wird nicht von allen Unterzeichnern vorgenommen, da das zum jetzigen Zeitpunkt als noch nicht erforderlich eingestuft wird; Diese Sichtweise entspricht der von Ihnen am 24.10.2016 formulierten Einschätzung, dass es vor einem planungsrechtlichen Hintergrund einer B-Plan-Änderung keine individuellen Problemlösungen geben kann.

Im Zuge der B-Plan-Änderung sollten eine Reihe von weiteren Punkten mit besprochen werden, die von verschiedenen Eigentümern aufgeworfen worden sind.

Den Unterzeichnern ist bewusst, dass über die Verteilung notwendiger Kosten einer B-Plan-Änderung verhandelt werden muss. Die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Radeberg sind bekannt. Die Bereitschaft, nach Klärung des Kostenrahmens über eine Beteiligung an den Kosten mit der Stadt Radeberg in unterschiedlichem Umfang zu verhandeln wird hiermit erklärt.

Wir danken Ihnen für Ihre Unterstützung in dieser Angelegenheit sehr und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

| | | |
|---|---|---|
| | R. Fohrmann | Talblick 1 |
| | V. I. E. | Talblick 18 |
| | | Talblick 5 |
| | | Talblick 3 |
| | | TALBLICK 23 |
| | S. | Talblick 25 |
| Steffen Bernet | K. Bernet | Talblick 21 |
| | | Talblick 23 |

Michael Thoma * Hertelstrasse 39 * 01307 Dresden * Tel. 0151-21249600

Stadt Radeberg
zHd. Frau Vogel
Markt 17 – 19
01454 Radeberg

Große Kreisstadt Radeberg
Oberbürgermeister
Eing. 30. Jan. 2017
OB | Ref | HA | OA | Bau | Fin | WH

26.01.2017

**Antrag auf Änderung der Festsetzung des B-Plans für Flurstück 253/19**

Sehr geehrte Frau Vogel,

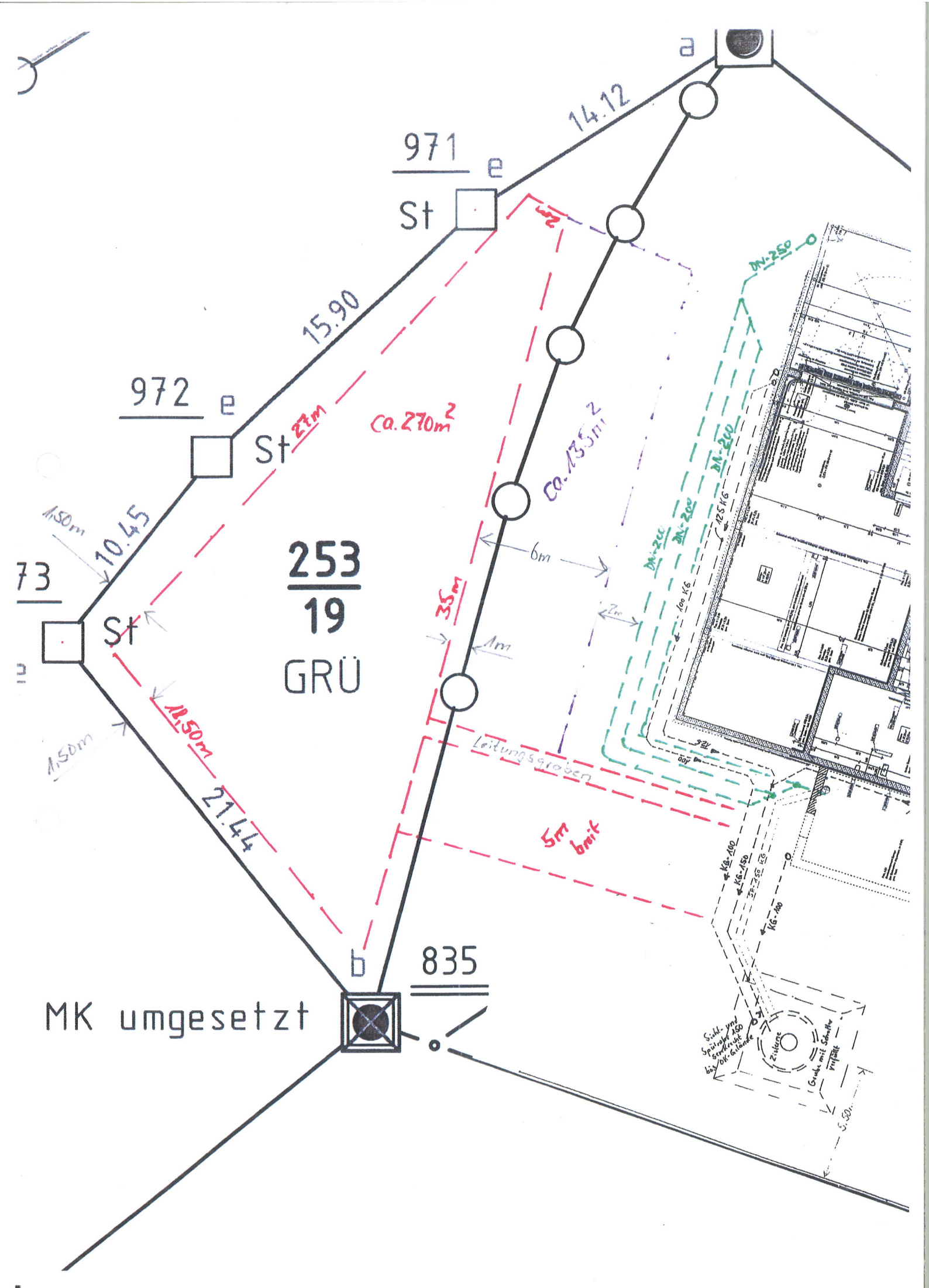
im Rahmen des Erwerbs des Hauses samt Grundstück von Fam. Michael Kammerer, Im Talblick 33, 01454 Ullersdorf, beantrage ich hiermit die Änderung der Festsetzung des B-Plans für das Flurstück 253/19, so dass uns eine Nutzung für die Flächenkollektoren im Boden sowie als private Gartenfläche auf diesem Flurstück möglich sein wird.

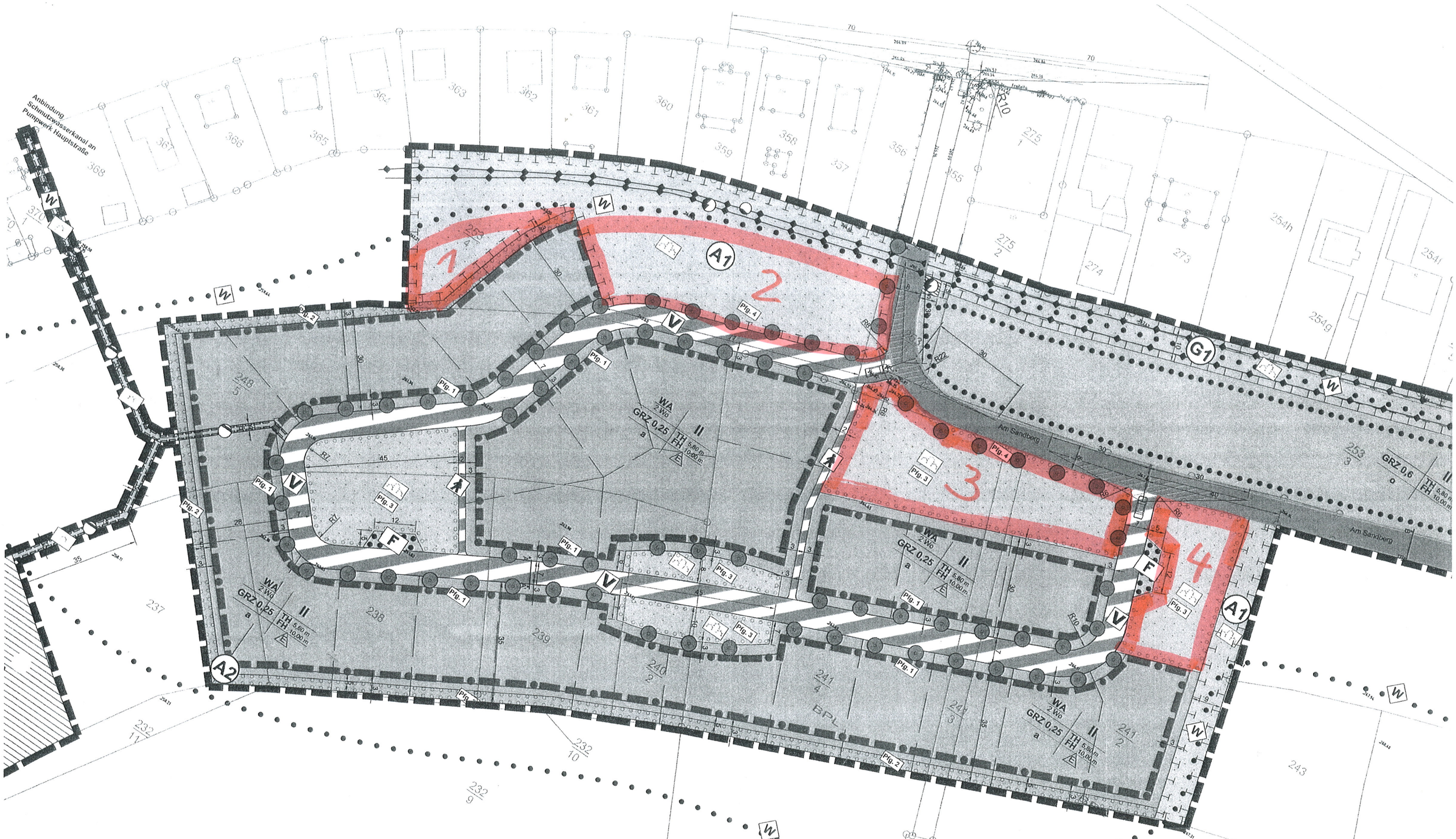
Ich bitte um baldigen Entscheid und Benachrichtigung zwecks Fortführung der Kaufabwicklung.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Thoma


a
14.12
971
e
St
15.90
972
e
St
27m
ca. 270m²
ca. 135m²
1,50m
10.45
73
St
253
19
GRÜ
6m
35m
1m
2m
18,50m
1,50m
21.44
Leitungsgraben
5m breit
b
835
MK umgesetzt
DN-250
DN-200
DN-200
DN-200
125 KG
100 KG
KG-100
KG-150
KG-100
Zisterne
Grünfläche mit Schotter
5,50m




Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | max. zuläss |
| Grundflächenzahl | |
| Bauweise | Tra |

HINWEIS:
Regelp
M 1

**Der Ortschaftrat Ullersdorf empfiehlt dem Stadtrat, die Beschlussvorlage SR016-2017 in folgender Fassung anzunehmen:**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des 1. Änderungs-Bebauungsplanes zum Bebauungsplan „Wohnpark am Golfplatz“, Ullersdorf, wird beschlossen.

   Ziel der Änderung ist:

a) Änderung des Anrechnungsmodus der Nebenanlagen entsprechend den Regelungen im 6. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1/90 „Wohnbaugebiet Ullersdorf / Dresden“ vom 29.10.2015,
b) Änderung der Festsetzungen für die an das Grundstück Flurstück Nr. 253/19 angrenzende Teilfläche der Ausgleichsflächen (Anlage 4 Fläche 1) dahingehend, dass sie der Unterbauung durch Heizschlangen eines Wärmetauschers zugänglich wird,
c) Einbeziehung
   aa) der restlichen, bislang als Ausgleichsfläche (Anlage 4 Fläche 2) festgesetzten Fläche und
   bb) der beiden bislang als Grünflächen festgesetzten Flächen „Pfg. 3“ (Anlage 4 Flächen 3 und 4)
   jeweils in die Bebaubarkeit, wobei die bestehenden Regelungen des Bebauungsplanes für WA-Gebiete mit der Maßgabe Anwendung finden, dass die GRZ 0,3 hier beträgt,
d) Änderung der Festsetzungen der bislang als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche (in der Anlage 4 als Fläche 5 zu markieren) in eine Festsetzung als WA-Gebiet mit den zu c) genannten Regelungen unter Festsetzung einer Größe der einzelnen Baugrundstücke, die familiengerechtes Bauen erlaubt
e) Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs des Naturhaushaltes auf geeigneten Flächen in Radeberg mit seinen Ortsteilen (vorzugsweise in Ullersdorf).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit denjenigen Grundstückseigentümern im bisherigen WA-Gebiet, die durch die Regelung zu 1 a) oder 1 b) begünstigt werden, sowie mit den Eigentümern der von den Regelungen zu 1 c) oder 1 d) betroffenen Grundstücke auf der Grundlage von § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, der die – ihrem jeweiligen Anteil am Gesamtaufwand entsprechende – Übernahme folgender Kosten zum Inhalt hat:
   - Honorar für das Planänderungsverfahren durch ein Fachbüro
   - Kosten des Grunderwerbs für die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen,
   - Kosten der Herstellung und dauerhaften Pflege der Ausgleichsmaßnahmen.

   Soweit von den Regelungen zu 1 c) betroffene Flächen im Eigentum der Stadt Radeberg stehen, trägt sie anteilig die vorstehend genannten Kosten selbst.

**Begründung:**

I. Bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA):

1. Sachverhalt:

In dem am … 2007 vom Stadtrat als Satzung beschlossenen Bebauungsplangebiet „Wohnpark am Golfplatz“ im Ortsteil Ullersdorf ist es, wie nunmehr durch systematische Aufnahme der Gegebenheiten festgestellt wurde, zu zahlreichen Verstößen gegen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in den angrenzenden Außenbereichsflächen zu Verstößen gegen das Baurecht und das Naturschutzrecht gekommen. Im Einzelnen ist insoweit auf die Anlage 3 dieser Vorlage zu verweisen). Danach handelt es sich insbesondere um

- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 durch das Wohngebäude (nebst Terrassen) selbst,
- Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der 50%-Zusatz-Regelung des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Mitrechnung von Nebenanlagen nach dieser Vorschrift (Carports, Garagen, gepflasterte Zufahren, Swimmingpools usw.),
- Nichteinhaltung von Pflanzgeboten,
- Herstellung von Zufahrten nicht in wasserdurchlässiger Bauart,
- Verletzung der Anordnungen über Abfallbehälter-Standplätze und Grundstückseinfriedungen,
- Einbeziehung festgesetzter Ausgleichsflächen in die bauliche oder hausgärtnerische Nutzung und/oder Nichteinhaltung der für sie festgesetzten Pflegeanordnungen,
- Errichtung von Zäunen im angrenzenden Außenbereich und Einbeziehung der so umgrenzten Außenbereichsflächen in die hausgärtnerische Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke,

2. Lösungen:

a) Soweit es sich um die Nichteinhaltung von Pflanzgeboten handelt, ist deren Erfüllung durch die Untere Baurechtsbehörde des Landratsamtes (LRA) durchzusetzen; dasselbe gilt für die Verletzung der Festsetzungen über Abfallbehälter-Stellplätze und Grundstückseinfriedungen sowie über die Herstellung von Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauart. Es besteht kein Anlass, insoweit in das in sich schlüssige Gesamtkonzept des Bebauungsplanes einzugreifen.

b) Ebenfalls nicht legalisiert werden sollen die erfolgten Überschreitungen der GRZ von 0,25 durch das betreffende Wohngebäude selbst

(einschließlich Terrassen). Angesichts der Größe der betroffenen Baugrundstücke war es ohne weiteres möglich, auf ihnen jeweils ein angemessenes Wohnhaus (einschließlich Terrassen) unter Einhaltung dieser Festsetzungen zu errichten. Auch im Bebauungsplangebiet Nr. 1/90 „Wohnpark Ullersdorf / Dresden“ ist selbst in denjenigen Teilgebieten, in denen die GRZ gleichfalls nur 0,25 beträgt, insoweit etwa vorgekommenen Verstößen nicht - im 6. Änderungsplan zu diesem Bebauungsplan - abgeholfen worden.

c) Wohl aber besteht ebenso wie in diesem 6. Änderungsplan auch vorliegend Anlass, die Festsetzungen über die Mitrechnung von Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in der dort geschehenen Weise neu zu fassen.

Die dortige Regelung lautet:

„2a. In den als 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' ausgewiesenen Bereichen, mit Ausnahme des Bereichs, in dem die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 beträgt,

aa) werden Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Einhaltung der GRZ

- nicht mitgezählt, soweit sie folgende Gestaltungsmerkmale aufweisen:

  - o Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind als begrünte oder sonst bepflanzte Dächer ausgeführt,

  - o bauliche Anlagen unterhalb der Grundstücksfläche sind durch hinreichend dicke Erdschichten und deren Begrünung oder sonstige Bepflanzung überdeckt;

- nur zur Hälfte ihrer Grundfläche mitgezählt, soweit sie folgende Gestaltungsmerkmale aufweisen:

  Stellplätze, ihre Zufahrten oder sonstige befestigte Wege sind wasserdurchlässig ausgeführt (z.B. mit Rasengittersteinen oder in sonst hinreichend wasserdurchlässiger Bauweise).

> Durch die Mitrechnung von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ um mehr als 50 v.H. überschritten werden, jedoch darf die GRZ-Obergrenze von 0,4 für WA-Gebiete (§ 17 Abs. 1 BauNVO) dadurch nicht um mehr als 50 v.H. überschritten werden
>
> bb) können Ausnahmen von der Begrenzung nach Buchst. aa) insoweit zugelassen werden, als die dadurch entstehende zusätzliche Versiegelung des Baugrundstücks durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück oder außerhalb desselben ausgeglichen wird."

Auf die entsprechende dortige Begründung ist Bezug zu nehmen, die auszugsweise lautet:

> „Durch die nun erfolgende Nichtanrechnung der begrünten oder sonst bepflanzten Flächen baulicher Anlagen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass insoweit kein nennenswerter Verlust an Naturgütern – gemessen an dem vorherigen Zustand des Baugebiets als verödeter Ackerfläche – eintritt. Die lediglich hälftige Anrechnung der wasserdurchlässig hergestellten Stellplätze, Zufahrten und sonstigen befestigten Wege rechtfertigt sich dadurch, dass in diesen Bereichen die Versiegelung des Bodens nur anteilig erfolgt.
>
> Die jetzt vorgenommene Erweiterung der Grenze der Gesamtüberbauung findet ihre Grundlage in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und ist nicht uferlos, wie die zugleich beigefügte Obergrenze belegt."

Im Ergebnis kann dadurch zwar die Fläche des Baugrundstücks mit dem Haus (einschließlich Terrassen) weiterhin nur zu 25 % ausgenutzt werden. In Verbindung mit der Mitrechnung von Nebenanlagen, soweit diese nach Neuregelungen überhaupt noch erfolgt, kann aber eine maximal 60%ige Ausnutzung erreicht werden. Dadurch können die allermeisten, wenn nicht sogar alle Fälle, in denen es allein zu einer solchen Überschreitung (also nicht einer solchen der GRZ von 0,25 durch das Haus mit Terrassen) gekommen ist, vollständig legalisiert werden.

d) Die unzulässige Einbeziehung festgesetzter Ausgleichsflächen in die bauliche oder hausgärtnerische Nutzung und die Nichteinhaltung der für sie festgesetzten Pflegeanordnungen soll nicht legalisiert werden, da

Gründe hierfür – außer dem rechtlich unbeachtlichen Wunsch, ohne den sonst erforderlichen finanziellen Aufwand ein größeres Gartengrundstück zu haben - nicht bestehen.

Als einzige Ausnahme soll legalisiert werden, dass der Eigentümer des Anwesens Talblick 33 einen Teil der an sein Grundstück angrenzenden Ausgleichsfläche (= Anlage 4 Fläche 1) zur unterirdischen Verlegung von Heizschlangen für den seinem Haus dienenden Wärmetauscher genutzt hat. Dies ist Gegenstand der als Nr. 1 b) vorgeschlagenen Änderung. Ausschlaggebend für sie ist der ökologische Mehrwert der Beheizungsweise, der die Anlage insgesamt dient, in Verbindung mit der Tatsache, dass diese Anlage unterirdisch verläuft und daher nach der unter 1. vorgeschlagenen Regelung auch dann nicht mitzurechnen wäre, selbst wenn sie zum Baugrundstück selbst gehören würde.

e) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, mithin im Außenbereich, erfolgte Verstöße wie die Errichtung von Zäunen im angrenzenden Außenbereich und Einbeziehung der so umgrenzten Außenbereichsflächen in die hausgärtnerische Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke sollen nicht durch Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes saniert werden. Ihnen nachzugehen ist Aufgabe der zuständigen Stellen (Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde) des LRA.

## II. Erweiterung und Veränderung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten

### 1. Sachverhalt

Die Ortschaft Ullersdorf ist – zumal wegen ihrer Nähe zur Landeshauptstadt Dresden – nach wie vor ein gefragter Wohnbaustandort. Dieser Nachfrage kann derzeit praktisch nicht entsprochen werden. Die Ausweisung völlig neuer Baugebiete im Bereich von Ullersdorf stößt auf landesplanerische Schwierigkeiten.

### 2. Lösungen

Angesichts dessen bietet sich die Vervollkommnung bzw. Veränderung der baulichen Nutzung des hier schon bestehenden Plangebiets an.

Sie soll zum einen dadurch erfolgen, dass die bisherige Ausgleichsfläche (Anlage 4 Fläche 1 = Restgebiet, soweit nicht die zu Nr. 1 b] vorgeschlagene Regelung greift) sowie die Flächen Anlage 4 Fläche 2 und 3 zu Bauland (WA-Gebiet) erklärt werden, und zum anderen dadurch, dass die Festsetzung über

eine Gemeinbedarfsfläche auf der in der Anlage 4 als Fläche 5 zu kennzeichnenden Fläche in diejenige als Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert wird.

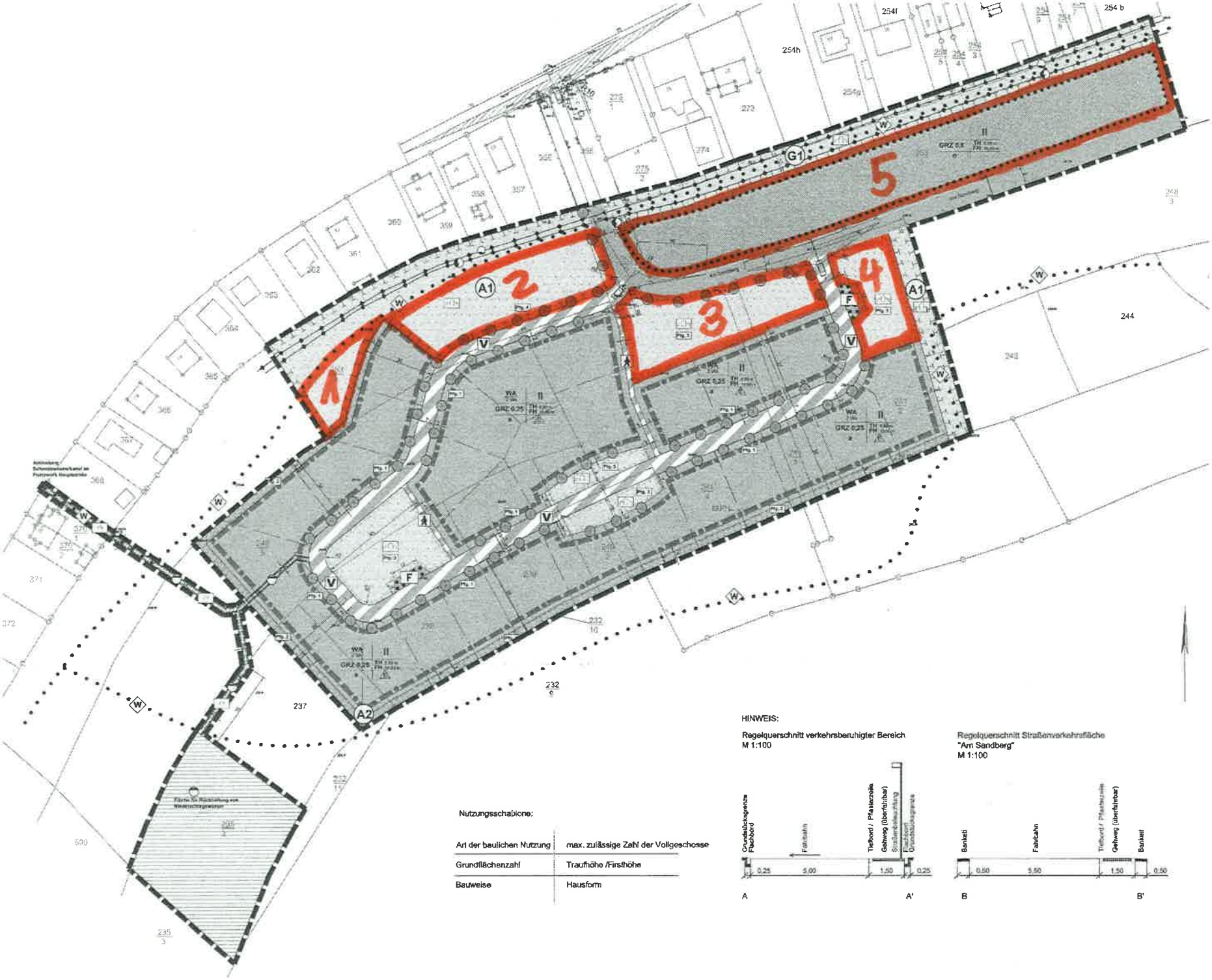
Um auf letzterer Fläche insbesondere Familien mit Kindern eine erschwingliche Baumöglichkeit zu eröffnen, soll dort eine Grundstücksgröße festgesetzt werden, die familiengerechtes Bauen erlaubt.

Im Übrigen sollen in allen von dieser Ausweitung bzw. Änderung betroffenen Teilgebieten die schon für das bisherige WA-Gebiet geltenden Festsetzungen übernommen werden, mit Ausnahme einer Aufweitung der GRZ auf 0,3, um auf den in der Regel kleineren Baugrundstücken eine angemessene bauliche Nutzbarkeit zu schaffen. Dadurch wird der inzwischen gewachsene Gebietscharakter im Wesentlichen beibehalten und auf die zusätzlichen WA-Flächen erstreckt.

## III. Kostentragung

Die vorgeschlagene Kostenverteilung auf die betroffenen Grundstückseigentümer entspricht – was die Bereinigung baurechtswidriger Verhältnisse im bisherigen WA-Gebiet angeht – dem Verursacherprinzip und hinsichtlich der Hinzunahme weiterer Bauflächen bzw. Umwidmung der bisherigen Fläche für Gemeinbedarf dem Vorteil, den die betroffenen Grundstückseigentümer hieraus ziehen.

Soweit hierdurch die Stadt Radeberg als Grundstückseigentümerin selbst begünstigt wird, ist ihr entsprechender Anteil in derselben Weise wie derjenige der Privaten zu ermitteln und ist sodann von ihr selbst zu tragen.




HINWEIS:

Regelquerschnitt verkehrsberuhigter Bereich
M 1:100




Regelquerschnitt Straßenverkehrsfläche
"Am Sandberg"
M 1:100




Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | max. zulässige Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Traufhöhe /Firsthöhe |
| Bauweise | Hausform |