

# Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Stadtplanung  
Bearbeiter: Ute Vogel

Vorlage-Nr.: SR077-2021

in Zusammenarbeit mit:

Datum: 05.10.2021  
Aktenzeichen:

## Beschlussvorlage

**Einfacher B - Plan für die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteiles Liegau - Augustusbad  
- Aufstellungsbeschluss**

### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Liegau - Augustusbad	13.10.2021	Ö				
Stadtrat	20.10.2021	Ö				

### Beschlussvorschlag:

- Die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Ortsteiles Liegau – Augustusbad (Gebiet nach § 34 BauGB) wird beschlossen.  
Ziel des Bebauungsplanes soll die Erhaltung und Fortführung
  - der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung,
  - der gebietsprägenden begrünten Vorgärten als Vorzone der Grundstücke,
  - des hohen Anteiles an Baumbestand im Verhältnis zur Bebauung und
  - der niedrigen Einfriedungen zur öffentlichen Straßezur Bewahrung der bestehenden Wohnqualität sein.  
Der räumliche Geltungsbereich wird durch die Festsetzung der Abgrenzung im beigefügten Lageplan zum Aufstellungsbeschluss (Linie räumlicher Geltungsbereich) bestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu geben.

Gerhard Lemm  
Oberbürgermeister

**Begründung:**

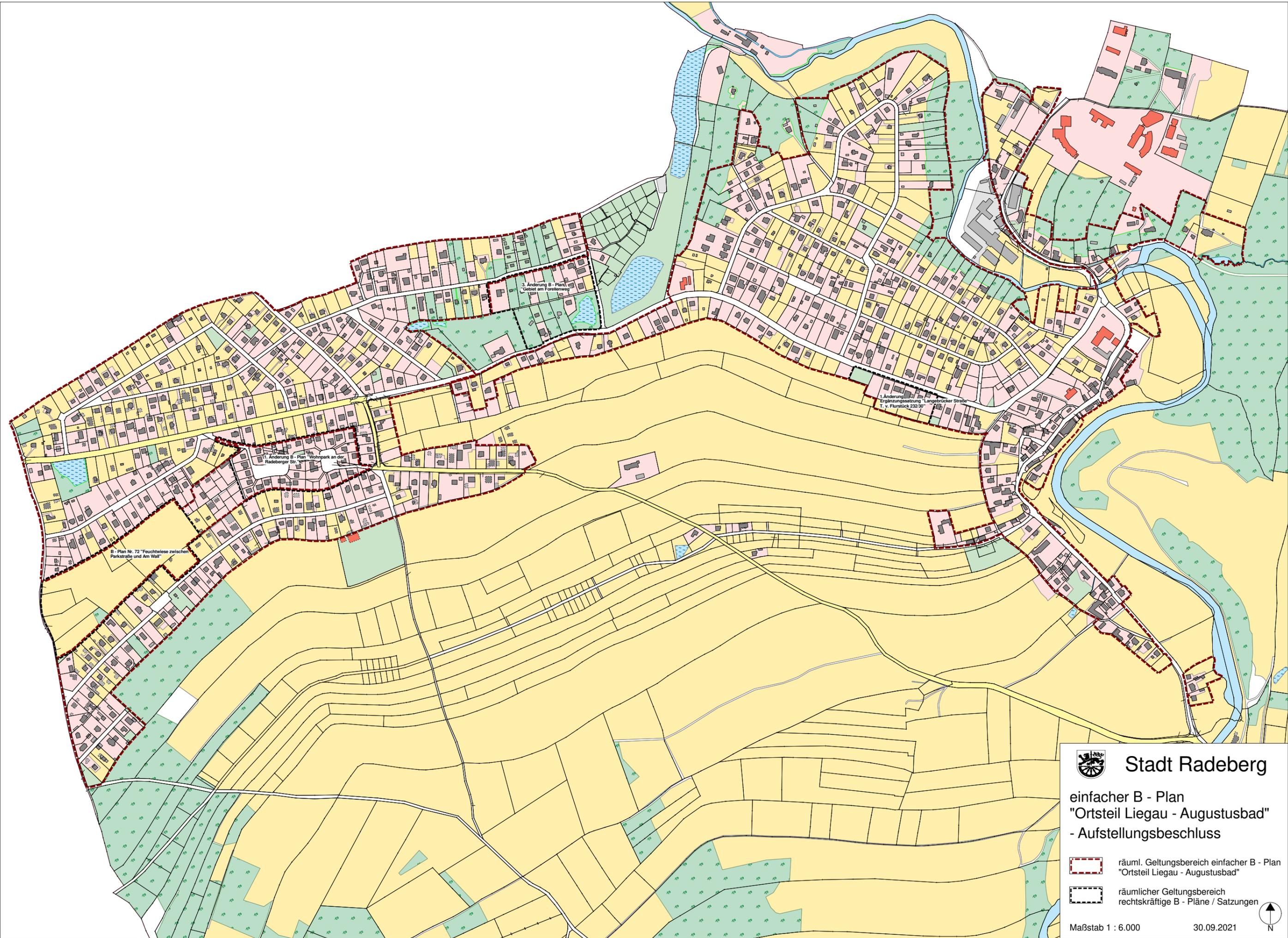
Der Ortschaftsrat des Ortsteiles Liegau – Augustusbad hat in mehreren Arbeitsgruppentreffen bereits zusammengestellt, welche Regelungen für den Ortsteil Liegau – Augustusbad wichtiger Bestandteil dieses einfachen Bebauungsplanes sein sollen. Das Ergebnis der Arbeitsgruppensitzungen ist in der Anlage zur Beschlussvorlage beigefügt. Es wurde auch im Bauarchiv die Bestandsbebauung analysiert als Grundlage für die Begründung. Dieser Bebauungsplan soll unter anderem dem Trend der zunehmenden Nachverdichtung auch im ländlichen Raum mit zunehmender Versiegelung kleiner werdender Grundstücke entgegenwirken. Auf Grund der Situation, dass es in Liegau – Augustusbad keine öffentliche Niederschlagswasserentsorgung für die privaten Grundstücke gibt, muss im Baugrundstück eine Lösung gefunden werden, das anfallende Niederschlagswasser des Grundstückes dort zu belassen und zu verwerten. Für eine Versickerung über die belebte Bodenzone wäre eine gewisse unversiegelte Fläche im Grundstück Voraussetzung.

**Anlage/n**

Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich  
 Vorüberlegungen zu Regelungen des einfachen B-Planes, Stand 09.02.2021  
 Anlage Karte einfacher B-Plan, Vorüberlegung Arbeitsgruppe Ortschaftsrat  
 Analyse Bestandsbebauung, Zuarbeit Ortschaftsrat

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

<b>Beteiligte Ämter</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Datum</b>	<b>Handzeichen/Name</b>
Bauamt	Zustimmung	04.10.2021	Schellhorn, Uta



B-Plan Nr. 72 "Feuchtwiese zwischen  
Parkstraße und Am Wall"

1. Änderung B-Plan "Wohnpark an der  
Radeberger Str."

3. Änderung B-Plan  
Gebiet am Forellenteich

1. Änderung im B-Plan  
Ergänzungssatzung "Langebrücker Straße  
T. v. Flurstück 232/30"

 **Stadt Radeberg**

**einfacher B - Plan  
"Ortsteil Liegau - Augustusbad"  
- Aufstellungsbeschluss**

 räuml. Geltungsbereich einfacher B - Plan  
"Ortsteil Liegau - Augustusbad"

 räumlicher Geltungsbereich  
rechtskräftige B - Pläne / Satzungen

Maßstab 1 : 6.000 30.09.2021 

## Überlegungen des Ortschaftsrates zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart von Liegau-Augustusbad durch einen einfachen B-Plan

Der Siedlungsdruck des Ballungszentrums Dresden verstärkt sich weiter zunehmend, so dass er auch Kommunen am Stadtrand von Dresden erfasst. Die Baulandpreise sowie die Verkehrsnähe zu Dresden veranlassen immer mehr Bauträger und bauwillige Privatpersonen Grundstücke in Liegau-Augustusbad zu erwerben. Dabei wird oftmals eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke angestrebt. D.h., dass so viele Wohneinheiten - vorrangig in Form von Einfamilienhäusern - als möglich verwirklicht werden. Dies hat zur Folge, dass die für Liegau-Augustusbad typisch großen Grundstücke (700-1000m<sup>2</sup>) immer kleiner parzelliert werden, eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird, kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben und die Kapazität der Erschließungsstraßen nicht mehr ausreicht.

Eine Verdichtung der Bebauung bringt gerade für den ländlichen Raum eine Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, Verschlechterung der Wohnumfeldqualität, sowie Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand.

Die zunehmenden Versuche, unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlasst, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Bereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

### **Ziele:**

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel eines solchen Bebauungsplanes sollte die Erhaltung und Fortführung der

- ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung,
- die gebietsprägenden begrünten Vorgärten als Vorzone der Grundstücke,
- der hohe Anteil an Baumbestand im Verhältnis zur Bebauung und
- die niedrigen Einfriedungen zur öffentlichen Straße

zur Bewahrung der bestehenden Wohnqualität sein.

### **Festsetzungen:**

Es werden deshalb folgende Festsetzungen in einem B-Plan vorgeschlagen:

1. Begrenzung der **Haupt**gebäuelänge zur öffentlichen Straße (Ansichtsbreite) auf **max. 11 m** aber nicht mehr als **60%** der Grundstücksbreite. Gebäude sind so zu gliedern, dass eine kleinteilig wirkende Straßenansicht hergestellt wird.
2. Eine Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser für  
Bereich A (Unterdorf): von **700m<sup>2</sup>**                      Bereich B: von **600m<sup>2</sup>**  
**Eine Einliegerwohnung bis 35m<sup>2</sup> wird nicht als zusätzliche Wohneinheit angerechnet.**
3. Eine Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser für  
Bereich A (Unterdorf): von **300m<sup>2</sup>/WE**                      Bereich B: von **350m<sup>2</sup>/WE**  
*[Anreiz für Mehrfamilienhäuser schaffen. Evtl. auch Ausweis von Flächen zur Schaffung von Mehrfamilienhäusern (Senioren – und behindertengerecht) mit Kleingewerbe für Versorgung (Dorfladen, Café) und anteiligem sozialen Wohnungsbau]*
4. Pro Wohneinheit sind **2 Stellplätze** nachzuweisen.
5. Eine GRZ von **0,25** für Hauptanlagen zzgl. 50% für Nebenanlagen. D.h. max. 37,5% des Grundstückes dürfen überbaut werden. Bei Grundstücken **> 2000m<sup>2</sup>** Reduzierung der GRZ auf **0,20** zzgl. 50% (max. 30% Überbauung).

*[Erstreckt sich ein Bauvorhaben (Gebäude, Stellplätze und Außenanlagen) über mehrere Flurstücke gilt als Grundstücksgröße die gesamte Quadratmetersumme der betroffenen Flurstücke.]*

6. Maximale Trauf- / Firsthöhe zur Begrenzung der Bauhöhe und des Gebäudevolumens (max. 2 Vollgeschoße + Dach).

Bereich A (Unterdorf): **TH: 7,50m, FH:11,50m**      Bereich B: **TH: 6,50m, FH:9m**

Bei Flachdächern und Pultdächern gilt die Traufhöhe als oberste Begrenzung.

*[Noch weitere Beispiele in der Liste von Frau Szatkowski aufnehmen → Zuarbeit von Roland, Yvonne und Karin zur Parkstraße, Bergstraße, etc.]*

7. Begrenzung der Flächenversiegelung (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Schottergärten) der Vorgärten auf max. **30 %**. Carports und Garagen sind mit der Einfahrt **mind. 3 m** von der Grundstücksgrenze zur Straße zu errichten.

*[Als Vorgarten wird der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Hauptgebäude definiert]*

8. Blickdichte Grundstückseinfriedungen wie Mauern, Gabionen, Flechtzäune, etc. dürfen zum öffentlichen Verkehrsraum **max. 1,00, Zäune max. 1,30m** hoch sein. Gewünschter Sichtschutz kann durch eine Begrünung, auch mit Hilfe von Pergola oder Spalier umgesetzt werden. Ausgenommen sind: notwendige Stützmauern. In Mauern und Zäunen sind für Kleintiere, wie Igel, Durchlässe (d ca. 10-15cm) einzuplanen.

*[[https://www.bauen-tiere.ch/bteile/dul/dul\\_igl.htm](https://www.bauen-tiere.ch/bteile/dul/dul_igl.htm) / Noch ergänzen alle wieviel Meter ein Kleintierdurchlaß gebaut werden soll z.B. alle 5...10m ein Durchlaß]*

9. Pflanzgebot bei Neubauten von **2 Bäumen Halbstamm oder 1 Hochstamm je 400 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen. Vorhandener Baumbestand der erhalten wird kann **1:1** dagegen gerechnet werden. Ältere Bäume (Stammumfang mind. 1m, d=0,30 gemessen in 1m Höhe), die auf dem Grundstück erhalten werden, können **doppelt** gezählt werden.

*[Die tatsächliche Anzahl ist wie folgt zu berechnen: Grundstücksgröße/400 x 2 Halbstamm bzw. 1 Hochstamm. Der Wert ist zu runden - Hier noch Festlegung auf- oder abrunden]*

10. [In der Ortslage Liegau-Augustusbad haben sich Masten \(einschl. Funk- und Sendemasten\) an der maximalen Höhe des Sendemastes Heideweg \(Stand 2021\) zu orientieren, um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.](#)

*[Evtl. bestimmte Gebiete ausdrücklich ausschließen bzw. als mögliche Standorte festlegen]*

11. Erhaltung des Alleecharakters der Langebrücker Straße (von Bauernweg bis Ortsausgang in Richtung Langebrück). Dazu sind die Straßenbäume zu pflegen und Fehlstellen in der historischen Allee nachzupflanzen.

12. Als ökologisch wertvolle und/oder ortsbildprägende Grünflächen sind zu erhalten: „Feuchtwiesen“ An den Folgen, Schwarzer Teich, Teilfläche „Hexenfeuerweise“, Forellenwald, Kuhteich, Gebiet Anglerteiche sowie Peter-Adler-Park.

*[Flächen sind in einer Karte noch genau abzugrenzen]*

### **B-Plan Bereiche – siehe Karte Anlage A:**

**Bereich A:** Unterdorf u.a. mit Rödertalstraße, Wachauer Straße und Kurhausstraße

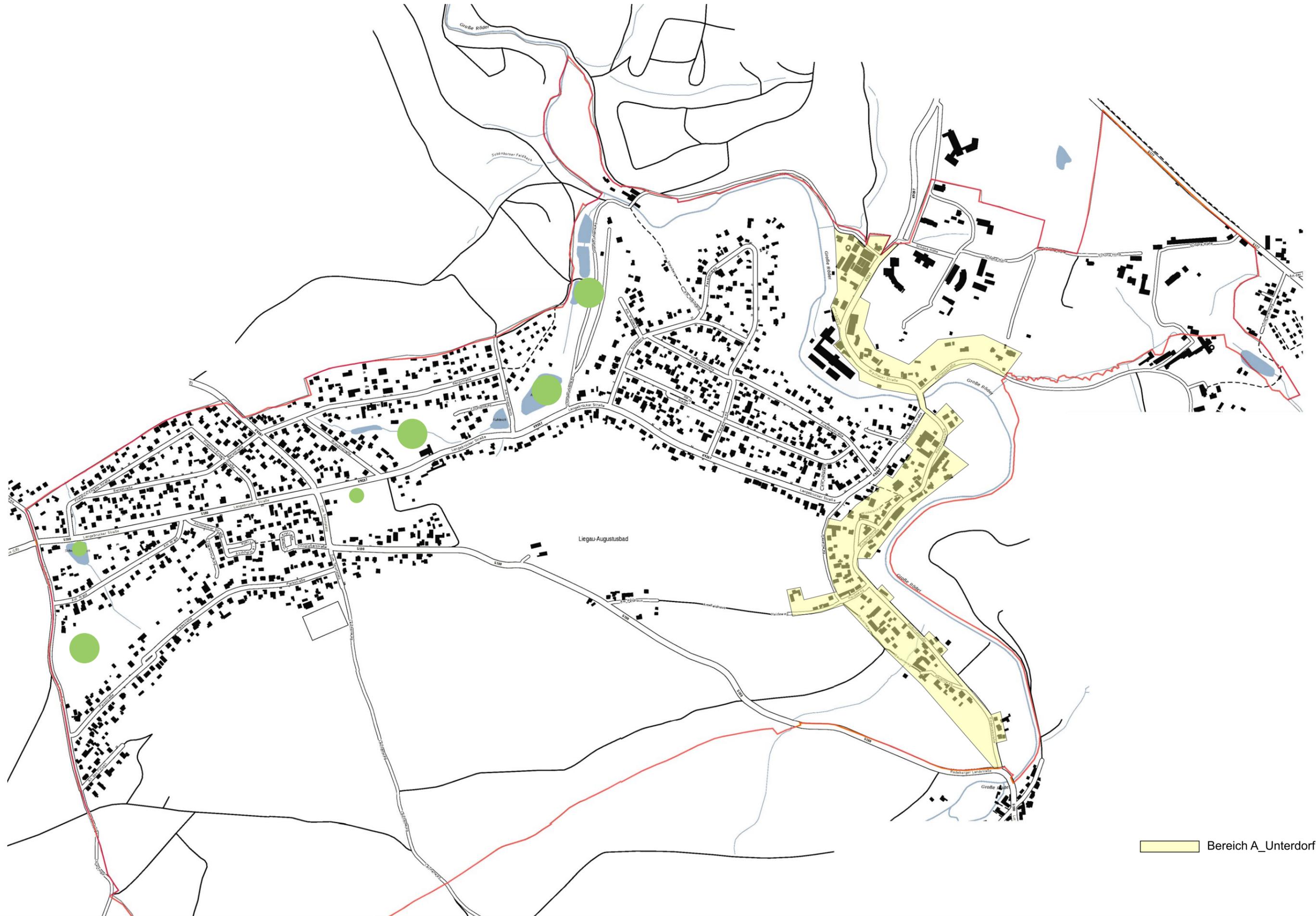
**Bereich B:** Restliche Bereiche mit Ausnahme Areal Augustusbad, Epilepsiezentrum Kleinwachau und vorhandene B-Plangebiete

### **Arbeitsstand vom 09.02.2021**

Teilnehmer am Arbeitstreffen:

Yvonne Pietsch, Karin Stranovsky, Gabor Kühnapfel, Sebastian Kühnel, René Huhle, Martin Wallmann, Mathias Günther, Roland Rammer und André Schreyer.

*[ Text in Klammern ist nur zur Erläuterung während der Arbeitsphase ]*



<b>Flurstück</b>	<b>Grundstücksgröße</b>	<b>Traufhöhe</b>	<b>Firsthöhe</b>	<b>Gebäudelänge zur öffentlichen Straße</b>
Oberdorf				
Am Hofeberg 25, Flstck. 451/a	860 m <sup>2</sup>	4,20 m	8,155 m	10,985 m
Am Hofeberg 38, Flstck. 555	810 m <sup>2</sup>	4,01 m	6,545 m	11 m
Bergstraße 7, Flstck. 240/20	448 m <sup>2</sup>	4,30 m	7,15 m	7,49 m
Bergstraße 13, Flstck. 240/l	1260 m <sup>2</sup> (laut Archikart Wald)	3,55 m	7,04 m	7,49 m
Bergstraße 16, Flstck. 410/1	717 m <sup>2</sup>	4,765 m	8,33 m	9,02 m
Bergstraße 25 a, Flstck. 240/4	1012 m <sup>2</sup> (Wohnbaufläche und Grünanlage laut Archikart)	4,23 m	8,34 m	9,80 m
Bergstraße 52, Flstck. 297	940 m <sup>2</sup>	4,2 m	8,25 m	10,49 m
Bergstraße 58, Flstck. 362	980 m <sup>2</sup>	4,16 m	8,41 m	9,125 m
Fasanenweg 21, Flstck. 607	1110 m <sup>2</sup>	4,72 m	7,85 m	8,93 m
Fasanenweg 23, Flstck. 606	960 m <sup>2</sup>	4,709 m	8,3 m	7,605 m
Fasanenweg 25, Flstck. 605	920 m <sup>2</sup>	5,0 m	7,185 m	7,23 m
Friedensstraße 3, Flstck. 469	770 m <sup>2</sup>	4,15 m	6,735 m	10,25 m
Friedensstraße 4, Flstck. 238/m	870 m <sup>2</sup>	7,50 m	9,82 m	9 m
Siedlerplatz 3, Flstck. 549	760 m <sup>2</sup>	4,40 m	8,50 m	9 m

Parkstraße 4, Flstck. 229/h	986 m <sup>2</sup>	4,80 m	8,38 m	10 m
Parkstraße 6, Flstck. 229/i	920 m <sup>2</sup>	3,865 m	8,365 m	9 m
Parkstraße 7, Flstck. 229/e	1040 m <sup>2</sup> (202 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche, 838 m <sup>2</sup> Landwirtschaft gemäß Archikart)	3,78 m	9,40 m	11,17 m (mit Garage) 8,04 m (ohne Garage)
Parkstraße 14, Flstck. 229/2	996 m <sup>2</sup>	4,32 m	8,845 m	11,58 m
Parkstraße 17, Flstck. 229/16	661 m <sup>2</sup>	3,50 m	8,10 m	9,18 m
Parkstraße 29, Flstck. 229/14	801 m <sup>2</sup>	3,95 m	7,47 m	8,19 m
Parkstraße 46, Flstck. 632/3	990 m <sup>2</sup>	4,535 m	7,55 m	7,855 m

<b>Unterdorf</b>				
Rödertalstraße 41, Flstck. 61	1830 m <sup>2</sup>	5,71 m	9,805 m	12,07 m
Rödertalstraße 51, Flstck. 29	420 m <sup>2</sup>	7,71 m	10,39 m	10,49 m
Alte Tischlerei, Rödertalstraße 67, Flstck. 3	830 m <sup>2</sup>	7,10 m	11,135 m	9,04 m