



# STADT RADEBEUL

## - DER OBERBÜRGERMEISTER -

x	Beschlussvorlage
	Mitteilung über Eilentscheidung
	Informationsvorlage

Vorlagenr.: **SEA 04/07 – 04/09**  
 Gremium: **Stadtentwicklungsausschuss**  
 federführendes Amt: **Stadtplanungs- u. Bauaufsichtsamt**

<b>Stand des Verfahrens:</b>					
<b>Gremium:</b>	<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>		<b>Sitzungstermin:</b>	<b>06.03.2007</b>	
<b>Beratungsstatus:</b>	x	zur Beschlussfassung	<b>Öffentlichkeit:</b>	x	öffentlich
		zur Vorberatung			nichtöffentlich

<b>Beschlussfassung: nicht beschlossen!!!</b>					
<b>abgestimmt am:</b>	<b>06.03.07</b>	<b>ausgefertigt am:</b>	<b>03.05.2007</b>		
<b>stimmberechtigte Mitglieder:</b>			<b>11</b>		
<b>davon anwesend:</b>	<b>9</b>	<b>Nichtteilnahme:</b>	<b>-</b>		
<b>dafür:</b>	<b>-</b>	<b>dagegen:</b>	<b>7</b>	<b>Enthaltungen:</b>	<b>2</b>

**Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Weingut Obere Bergstraße/Winzerstraße“ nach § 31 Abs. 2 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss vom 06.03.2007 beschließt:  
 In Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB wird der unter dem Aktenzeichen 00066-07-02 geführte Antrag auf Bauvorbescheid und Befreiung von den Festsetzungen Bebauungsplanes Nr. 42 stattgegeben.

<b>bisheriger und weiter vorgesehener Verfahrensgang:</b>							
Gremium	Datum	ö./nö.	Beratungsempfehlung			Änderung Beschlussvorschlag	
			einstimmig	mehrheitlich	abgelehnt	ja	nein
SEA	06.03.2007	ö	x		x		x

### rechtliche Grundlagen:

§§ 31 und 33 BauGB sowie § 9 Abs. 3 Nr. 7 der Hauptsatzung

### Angabe der finanziellen Auswirkungen:

finanzielle Auswirkungen:		ja	x	nein
<b>Bestätigung:</b>	Mitzeichnung federführendes Amt:		Datum:	
	Mitzeichnung Erster Bürgermeister		Datum:	

Wendsche

### **Begründung:**

durchgeführtes Planverfahren:

	Beschluss-Nr.	Datum	Bekanntmachung
Aufstellungsbeschluss	SR 36/00-99/04	21.06.2000	07/2000
Erweiterung des Plangebietes	SR 19/01-99/04	21.03.2001	04/2001
Erlass einer Veränderungssperre	SR 08/02-99/04	20.02.2002	03/2002
1. Öffentliche Auslegung 11.03.02-09.04.02	SR 09/02-99/04	20.02.2002	03/2002
Verlängerung der Veränderungssperre um 1Jahr	SR 11/03-99/04	26.02.2003	03/2003
2. Öffentliche Auslegung 13.01.03-27.01.03	SR 63/02-99/04	18.12.2002	01/2003
Satzungsbeschluss	SR 31/03-99/04	16.04.2003	05/2003

Der Bebauungsplan Nr. 42 trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.05.2003 nach Abschluss des Planverfahrens in Kraft.

Der Antragsteller hat die Flurstücke 2888/16 und 2888/17 Gemarkung Kötzschenbroda erworben und möchte dort ein Einfamilienhaus errichten. Im Bebauungsplan trägt dieses Baufeld die Nr. 2

Für das Baufeld 2 wurden in der beschlossenen Planfassung vom 11.11. 02 u.a. folgende Parameter festgesetzt:

- Innerhalb der Baufelder können Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 6,5 m parallel zur Straße und 12 m Gebäudetiefe errichtet werden, die Wandhöhe ab OK Erdgeschossfußboden kann max. 5,50 m betragen.
- Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, bei Ausbau des Dachgeschosses darf dieses kein Vollgeschoss gemäß Definition der SächsBO sein.
- In den Gebäuden der Baufelder 1 und 2 sind max. eine Wohnung und eine kleinere Einliegerwohnung zulässig.
- Es ist eine Firstlinie senkrecht zur Straße auszubilden.
- Die Dachneigung hat bei 35° zu liegen.
- Für die Dachdeckung ist eine keramische Hartdeckung in dunkelrot, braun oder anthrazit zu verwenden bzw. eine Schieferdeckung.
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- *Die Fassaden sind glatt zu verputzen und farblich zu gestalten, wobei ungebrochene Weißtöne und grelle Farben, sowie solche die das harmonische Gesamtbild stören, ausgeschlossen sind. Die Verblendung von Teilen der Fassade mit einer Holzverschalung ist möglich. Nicht zulässig sind Klinkerfassaden.*
- *Vorsprünge, Loggien und sonstige Auskragungen dürfen an zwei Gebäudeseiten die Baugrenze um max. 2 m überschreiten, wenn sie in ihrer Summe nicht mehr als 50% der Fassadenlänge einnehmen, diese einen angemessenen Abstand zur Außenkante des Gebäudes haben und wenn die seitlichen Abstandsflächen das zulassen.*

**Das beantragte Gebäude weicht von diesen Festsetzungen bei folgenden Parametern ab:**

- Die Fassadenlänge zur Straße beträgt 10,50 m statt 6,50 m zuzüglich zulässiger Vorsprünge.
- Es wird keine Firstlinie senkrecht zum Straßenverlauf ausgebildet, sondern ein Walmdach mit einer kurzen Firstlinie parallel zur Straße.
- Die Wandhöhe beträgt nicht 5,50 m ab OK EG-Fußboden, sondern die Höhe bis zur Traufe ist 6,00 m.
- Die Dachneigung beträgt nicht 35° sondern 28° bzw. 32° (Walmseite)

**Gründe:**

Die bestehenden Gebäude in der maßgeblichen Umgebung sind überwiegend größer als das beantragte Gebäude. Ein Einfügen in die Umgebung ist deshalb auch mit geringfügig größeren Abmessungen gegeben. Es erfolgt deshalb eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Außenmasse des Neubaus auf Baufeld 2 betreffend.