

## 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 ]*