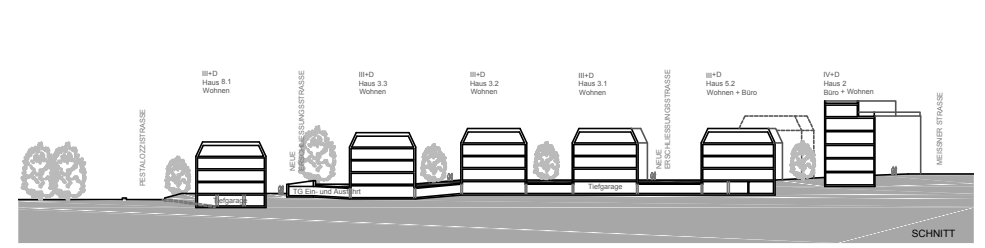
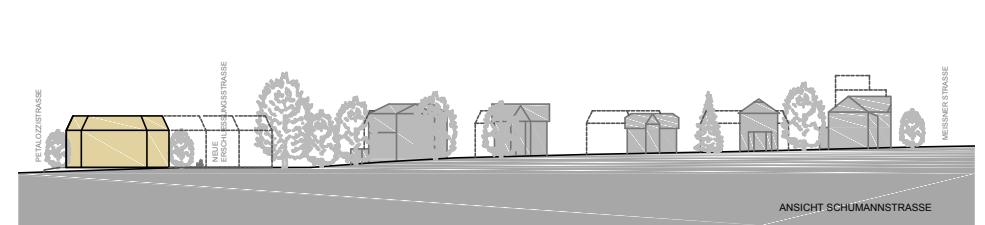
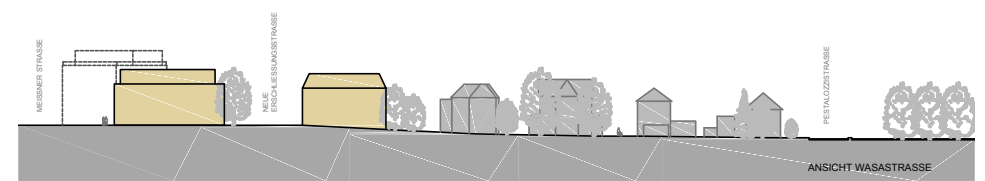
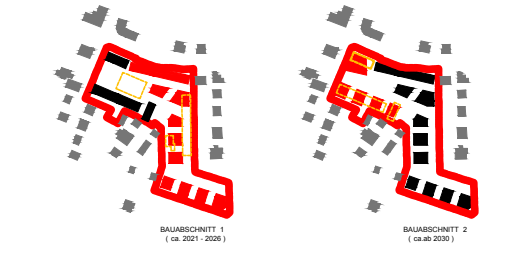


VORHABENPLAN WASAPARK-AREAL RADEBEUL



I PLANRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
Es ist geplant für das Planareal Baugelände mit verschiedenen baulichen Nutzungen wie folgt zu definieren:
Die Häuser 2 und 5.1, 5.2 werden zu einem Baugelände zusammengeführt und aufgrund der Nähe zur stark frequentierten, durch öffentlichen Nahverkehr erschlossenen Meißner Straße sowie des Charakters der Bebauung als Mischgebiet gem. § 9 BauNVO festgelegt werden. Die Häuser 1, 1.1 A, 3.1, 3.3 und 6.1, 6.4 werden als jeweils getrennte Baugelände festgelegt und sollen als Allgemeines Wohngebiet § 9 BauNVO festgelegt werden.

Innere der Allgemeinen Wohngebiete ist gegen allgemeine bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie folgt auszusparen: Der Umgang mit dem Gelände, darunter: Läden, Schulen- und Spielplatzanlagen sowie nicht absehbare Handwerksbetriebe, Gastwirtschaften und Tankstellen sowie Anlagen für Vorverfahren sind zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Innere der Baugelände soll ein Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Dichte der Baugelände hinsichtlich Art der baulichen Nutzung unterschiedlich festgelegt werden. In Allgemeinen Wohngebieten wird die Geschosshöheart gem. § 7 BauNVO auf 1,8 festgelegt.

2.1 Regelung der Übersiedlung der zulässigen Grundfläche
Die festzusetzende zulässige Grundfläche in den Allgemeinen Wohngebieten darf zu Baugrundstücken durch Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Hofwegen und bauliche Anlagen innerhalb der Grundstücke, durch die das Baugrundstück lediglich umrandet wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Zusätzlich darf das für Terrassen im Gebäude um maximal 4 m² je Grundstück überschritten werden.

2.2 Zulassung höherer baulicher Anlagen
Innere der Allgemeinen Wohngebiete wird die Stockhöhe in Oberkante des letzten Geschosses mit maximal 20 m über dem Höhenpunkt festgelegt. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind Wohngebäude mit drei Geschossen und angrenzenden durch ihre Baufestlegung geplant.

2.3 Baugelände der Höhenfestsetzung
Innere der Allgemeinen Wohngebiete wird die Stockhöhe für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die gerechte Höhe der Höhe angrenzender Gebäude, von der das Gebäude eingeschlossen ist, jeweils im Bereich des betreffenden Gebäudes.

2.4 Ausnahme von zulässigen Höhen baulicher Anlagen
Innere der Allgemeinen Wohngebiete darf zur Ausübung der Erdbauarbeiten auf mindestens 1/3 der jeweiligen Fassadengänge jedoch maximal 6 m die Traufhöhe bis zur festgesetzten maximalen Gebäudehöhe überschritten werden.

2.5 Ausnahme von zulässigen Höhen baulicher Anlagen
Die Bauweise wird im Mischgebiet und in Allgemeinen Wohngebieten als offene Bauweise zulässig.

3.1 Abwechslung Bauweise
Im Mischgebiet und Gebäuden von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Ausnahmen von Baubau
Innere der Allgemeinen Wohngebiete darf zur Ausübung eines Platzes die Bauweise um maximal 1,70 m auf maximal 40 % der Länge der angrenzenden Straßenseite überschritten werden. Zur Ausbildung von Balkonen und Eingangsüberdachungen darf von der Baubau durch Durchdringung um maximal 1,50 m abgewichen werden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete darf zur Ausbildung von Stellplätzen durch Durchdringung um mindestens 1,20 m abgewichen werden. Die Ausbildung von Stellplätzen darf anstelle der Ausbildung von Durchdringungen erfolgen. Die Überschreitung der Baubau zur Einrichtung von Tiefgaragen ist zulässig.

3.3 Ausnahmen von Baugrenzen
Innere der Allgemeinen Wohngebiete dürfen die Baugrenzen zur Einrichtung von Balkonen um maximal 1,50 m und zur Einrichtung von Terrassen um maximal 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung der Baugrenzen zur Einrichtung von Tiefgaragen ist zulässig.

3.4 Einräumung der Zulässigkeit von Nebennutzungen
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze, Gärten, Carports und Nebennutzungen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in der Abstandsflächen-Zulassung sind, zulässig, wenn sie sich innerhalb der Abstandsflächen befinden. Neben Nutzungen sind Stellplätze vor Gärten/Carports und Standplätzen zulässig.

4 Flächen für Terrassen und Gärten sowie Dienstleistungsanlagen
Innere der Allgemeinen Wohngebiete ist die Einrichtung von Terrassen zulässig. Die Überschreitung der Baubau durch Durchdringung ist innerhalb von in der Planzeichnung besonderten Flächen zulässig.

5 Erläuterungen zur Orientierung
5.1 Flächen für Terrassen, Gärten, Carports und Stellplätze sind zu entwickeln von Boden, Natur und Landschaft.
5.2 Flächen für Terrassen, Gärten, Carports und Stellplätze sind zu entwickeln von Boden, Natur und Landschaft.
5.3 Flächen für Terrassen, Gärten, Carports und Stellplätze sind zu entwickeln von Boden, Natur und Landschaft.
5.4 Flächen für Terrassen, Gärten, Carports und Stellplätze sind zu entwickeln von Boden, Natur und Landschaft.
5.5 Flächen für Terrassen, Gärten, Carports und Stellplätze sind zu entwickeln von Boden, Natur und Landschaft.

6.1.2 Bebauung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen
Die Bebauung der Zufahrten und Wege auf dem privaten Grundstück ist wasserrechtlich mit einem Pflanzanteil von mindestens 20 % auszuführen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

1 Außen Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dächer und Dachformen
Für geneigte Dächer gilt:
Als Dachung über Dachstuhl aus gelbem Ton in naturbelassenem oder in anstrich weißer oder weißer Kunststoff in anstrich zulässig. Als Dachung ist zulässig in hellen oder hellen und dunklen Farben zu bemalen. Die Verwendung von grauen oder gelben Dachdeckungen ist nicht zulässig. Die Dachhöhe über der Höhe der Gebäude ist nicht zulässig.

1.2 Fassaden
Die Einrichtung von Sonnenschutz- oder Photovoltaikanlagen ist auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig, wenn sie mindestens 1 m von der Höhe der Gebäude entfernt sind.

1.3 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.4 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.5 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.6 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.7 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.8 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.9 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.10 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.11 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.

1.12 Fenster
Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind stehende Fensterformen zu verwenden. Für bauliche Anlagen sind stehende Fensterformen zu verwenden. Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 20 % der Straßenfront als Fensterflächen auszubilden.



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 71 "Wasapark"

Vorhabenleiter: Lamarc-Düsel GmbH
Wasastrasse 50
01445 Radebeul

Vorleser: IPRConsult GmbH
Schornstraße 70
01069 Dresden

Gemeinde: Große Kreisstadt Radebeul
Stadtverwaltung
Pestalozzstraße 6
01445 Radebeul

VORENTWURF ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

PLANFASSUNG VOM 20.03.2019

MAßSTAB: 1:500 (im Original)

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der IPRConsult GmbH. Die IPRConsult GmbH ist ein eingetragenes Unternehmen der IPRConsult Gruppe. Die IPRConsult Gruppe ist ein eingetragenes Unternehmen der IPRConsult Gruppe.