



**Beschlussvorlage**

**Informationsvorlage**

**Tischvorlage**

**Wiedervorlage**

**öffentlich**

**nichtöffentlich**

<b>TOP 8</b>			
<b>Gremium</b>	<b>TA</b>	<b>Amt</b>	<b>Bauamt</b>
<b>Datum</b>	<b>19.04.2022</b>	<b>Verfasser</b>	<b>Frau Mende</b>

<b>Beratungsfolge</b>			
<b>Status</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Beschluss-Nr.</b>
--			

<b><u>Gegenstand</u></b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Beratung und Beschluss</b> <input type="checkbox"/> <b>Information</b>	<b><u>Bauvorhaben:</u></b> <b>Bauantrag: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage und Überdachung</b>  <b><u>Baugrundstück:</u></b> <b>Gemarkung Radeburg, Fl.-Nr. 855/77</b> <b>Nieder-Hufen 8</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und einer Überdachung als Verbindung beider Gebäude.

Die Stadt Radeburg beurteilt das Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens und der gesicherten Erschließung.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 30 BauGB.

In B-Plan-Gebieten haben Bauvorhaben über die landesrechtlichen Vorschriften der Sächsischen Bauordnung hinaus auch die für die jeweiligen Plangebiete getroffenen Festsetzungen einzuhalten. Ist dies nicht gegeben, besteht die Möglichkeit, Ausnahmen oder Befreiungen zu beantragen. Im vorliegenden Fall beantragt der Bauherr folgende Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans:

1. Abweichung von der Dachform (textliche Festsetzung: 2.1.1. Dachgestaltung)  
festgesetzt: zulässig für Hauptgebäude ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer  
geplant: Wohnhaus mit Satteldach DN 35°; Rechteckerker an der Süd-West-Seite mit Flachdach (DN 2°)

Der Bauherr begründet seinen Antrag mit einer optimalen Nutzung des unter dem Flachdach liegenden Raumes. Die Dominanz des Hauptdaches als Satteldach bleibe erhalten.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

festgesetzt: GRZ 0,2 + 50% für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

→ entspricht GRZ 0,3

geplant: GRZ 0,33

Mit dem Wohnhaus einschließlich Terrasse wird die festgesetzte GRZ 0,2 eingehalten. Die geringe Überschreitung ergibt sich aus den Nebenanlagen. Um diese zu kompensieren, soll die Zufahrt und die Terrasse mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden, so dass möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort im Boden versickern kann.

3. Abweichung von den Vorgaben zur Grundstückseinfriedung (textliche Festsetzung 2.2.3. Grundstückseinfriedung)

festgesetzt: Mauern und Sockel sind unzulässig

geplant: Stützmauer für den Bau einer Garage und der Zufahrt

Der Bauherr begründet seinen Antrag damit, dass es sich bei der Stützmauer um keine Einfriedung im eigentlichen Sinne handle, sondern ausschließlich konstruktiv für die Aufstellung der Garage und der Realisierung der Zufahrt erforderlich sei. Die Höhe entspreche dem geplanten Geländeverlauf.

### **Rechtsgrundlagen:**

- § 36 BauGB
- B-Plan „Wohnbebauung Großenhainer Straße, Radeburg“

### **Anlagenverzeichnis:**

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Lageplan
- Ansichten, Schnitt

### **Beschlussvorschläge:**

(1)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag mit dem Antrag auf Abweichung von der Dachgestaltung zu erteilen. Zur Einhaltung der GRZ sind die Zufahrt und die Terrasse mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

(2)

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Abweichung von den Vorgaben zur Grundstückseinfriedung in beantragter Form zu erteilen.

### **Abweichender Beschluss:**



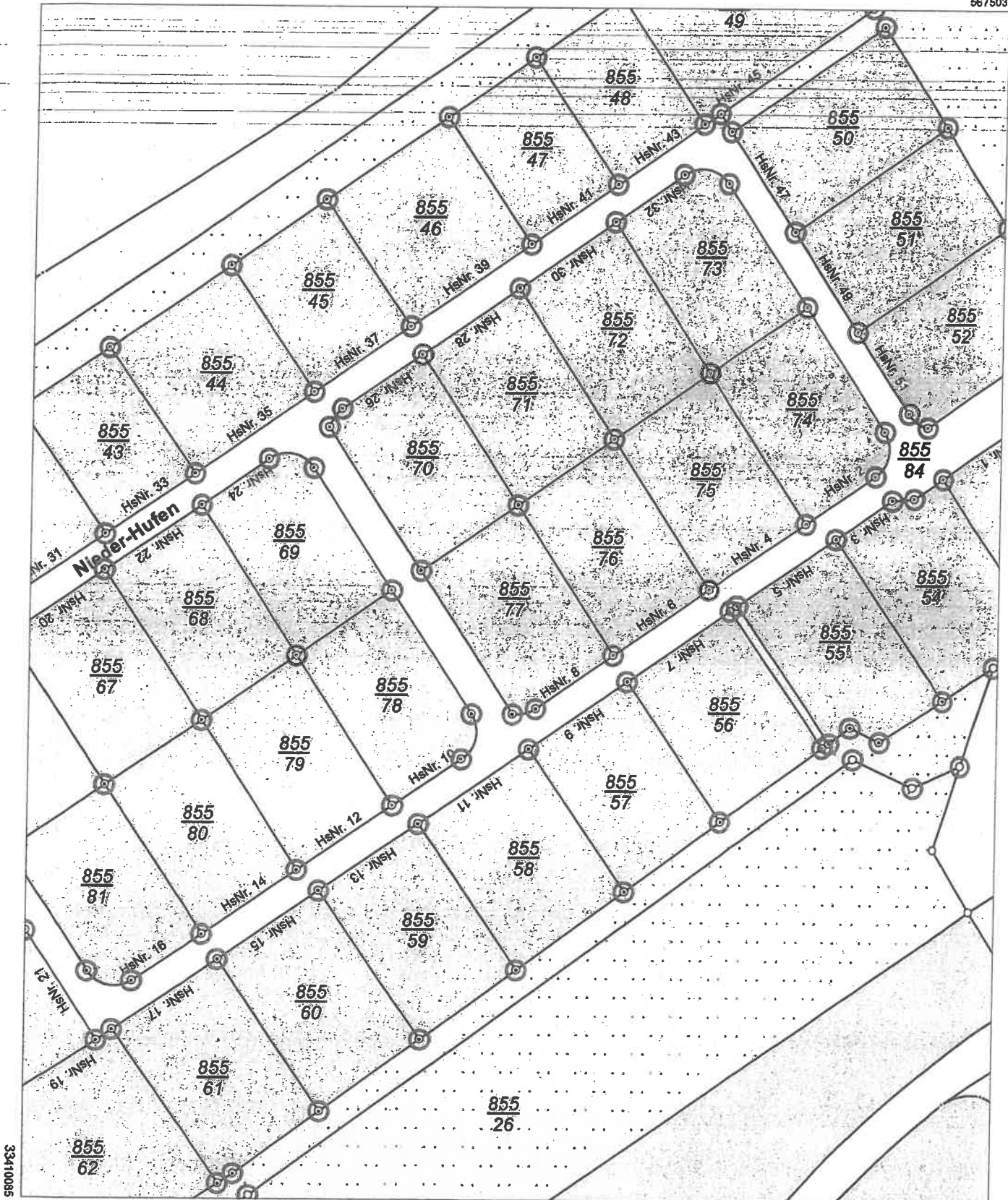
Flurstück: 855/77  
Gemarkung: Radeburg (3066)

Gemeinde: Stadt Radeburg  
Kreis: Landkreis Meißen

Erstellt am 06.12.2021

5675033

33410285



33410085

5674813

Maßstab 1:1000 Meter

Benutzung nach Maßgabe § 4 der Durchführungsverordnung zum Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetz  
Der Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere von Grenzmaßen oder Grenzabständen nicht geeignet.  
Gefertigt durch: ÖbVl Hense, Axel, Radeberger Straße 30, 01099 Dresden



Ritter  
Bürgermeisterin



Kröhnert  
Bauamtsleiter



Mende  
Sachbearbeiterin

**Abstimmungsergebnis:**

(1)

Stimmenverhältnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

(2)

Stimmenverhältnis:

Ja-Stimmen:

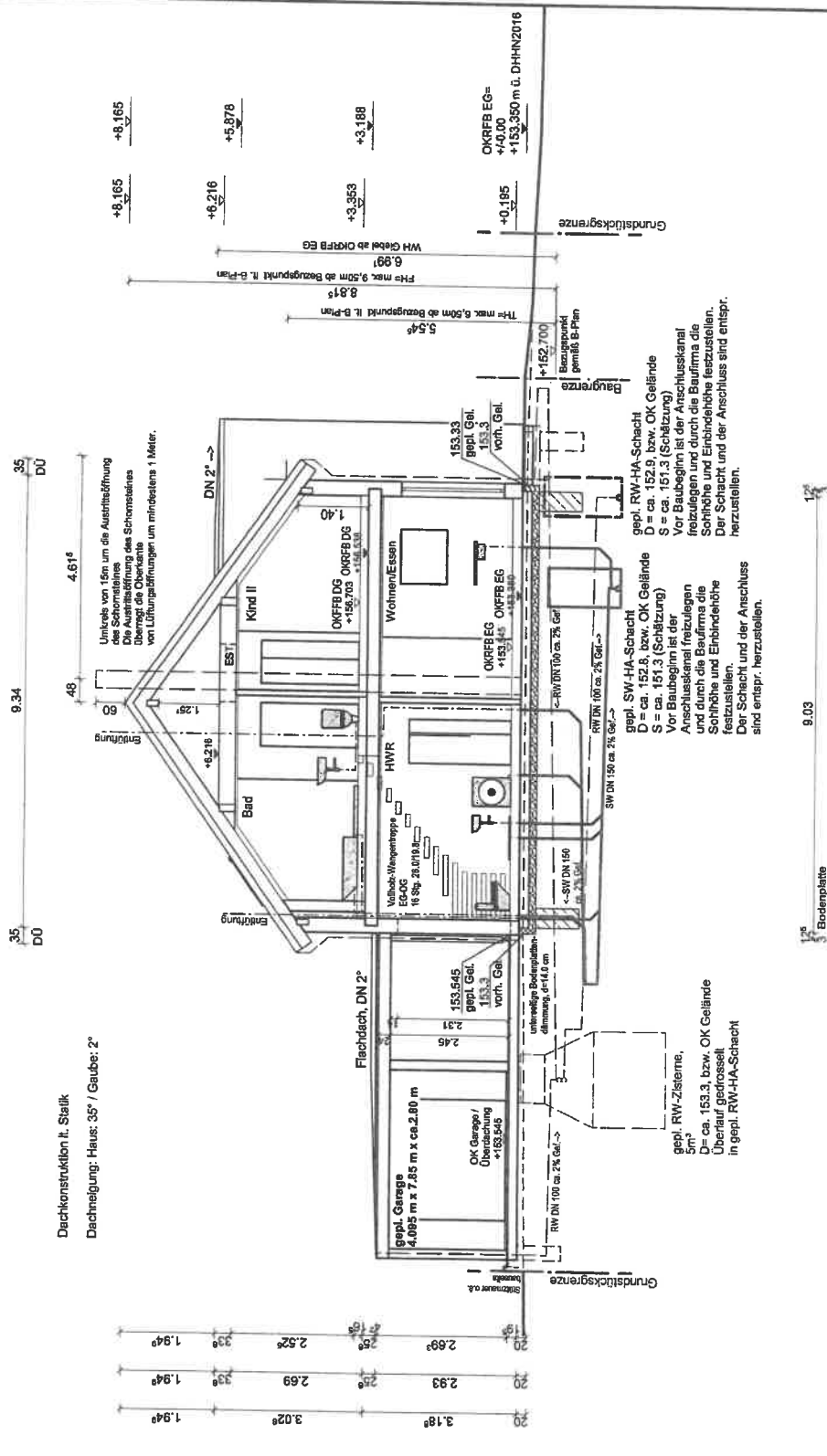
Nein-Stimmen:

Enthaltungen:

**±0.00 = OKRFB EG = 153.35 m DHHN 2016**  
**+0.195 = OKFFB EG = 153.545 m DHHN 2016**

**Kriechdeck:** 1,40m  
**Dachneigung:** Steildach, DN 35° / Gaube: Flachdach, DN 2°  
**Bedeckung:** Betonoberplatte, Farbe: anthrazit  
**Fassade:** Putz, Farbe: weiß mit farbigen Teilleisten, Farbe: sandsteinfarben  
**Fenster:** Kunststoff, Farbe: anthrazit

**Fußbodenbau:**  
**Erdgeschoss:** gepl. 19,5 cm  
**Dachgeschoss:** gepl. 16,5 cm  
**Effizienzhaus 40 Plus**



Dachneigung: Haus: 35° / Gaube: 2°  
 Dachkonstruktion lt. Statik

Die Gründung erfolgt auf Bodenplatte mit Frostschürze gemäß BGG

- Alle Ablaufstellen unter der Rücktaubene sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern!
- Die geplante Entwässerung ist nach dem Bau des neuen Hausanschlusskanals zum öffentlichen Kanal von der Baufirma zu prüfen und ggf. neu anzupassen.
- Die genaue Schacht- und Einbindhöhe sowie die Ausführung ist vor Ort von der Baufirma in Absprache mit Bauherr und Entwerfer festzulegen und entspr. anzuschließen.
- Die anverlegten Leitungen für TW, sowie SW sind frostfrei zu verlegen.
- Die dargestellte Lage der Bodenplatten druckwasserfest ausführen.
- Ist vor Baubeginn in Absprache durch den Bauherrn mit dem Versorger festzulegen!
- Fundamentanker für Potentialausgleich im Bereich Elektrozeiler einbauen

- die befestigten Flächen Zuweg, Zufahrt, Steilplatz und Terrasse sind aus wasser-durchlässigen Material herzustellen
- Eingangsportal und Außenanlagen sind Eigenleistung des Bauherrn

gepl. SW-HA-Schacht  
 D = ca. 152,8, bzw. OK Gelände  
 S = ca. 151,3 (Schätzung)  
 Vor Baubeginn ist der Anschlusskanal freizulegen und durch die Baufirma die Sohllage und Einbindhöhe festzustellen.  
 Der Schacht und der Anschluss sind entspr. herzustellen.

gepl. RW-HA-Schacht  
 D = ca. 152,8, bzw. OK Gelände  
 S = ca. 151,3 (Schätzung)  
 Vor Baubeginn ist der Anschlusskanal freizulegen und durch die Baufirma die Sohllage und Einbindhöhe festzustellen.  
 Der Schacht und der Anschluss sind entspr. herzustellen.

Es wird eine radongeschützte Bauausführung bzw. ein grundstückbezogener Nachweis über die Radonkonzentration in der Bodenluft empfohlen. Bei Werten oberhalb von 15.000 Bq/m³ sollen in Abstimmung mit den Ingenieurbüro, dass die Messung vorgenommen ist, Maßnahmen zum Radonschutz ergriffen werden. Die Radonkonzentration in den am Baufeld angelegten Aufenthaltsräumen soll nach den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission weniger als 200 Bq/m³ betragen.

# BAUANTRAG

Statische Maße sind vom Bauherrn verantwortlich zu prüfen.  
 Die Bodenverhältnisse sind vor Ort zu prüfen.  
 Die Bauunterlagen gelten nicht als Wertplanung; Ausführung der Konstruktion gemäß Statik.  
 Bei Änderungen der Bauunterlagen ist nach Wärmeberechnung zu prüfen.  
 Die Flächenangaben in den Räumen entsprechen der Netto-Raumfläche nach DIN 271.

**Baunutzer:** Neues Einfamilienhaus mit Garage & Überdachung  
**Darstellung:** Schnitt A  
**Maßstab:** 1:100  
**Bauort:** Nieder-Hufen 6, 01471 Raedeburg Raedeburg 65577

Bauherr: 15.07.2017

Neubau:

85574-85571-85576  
 Stadt Raedeburg, Heinrich-Zille-Str. 6, 01471 Raedeburg

Entwurfsvorfall:

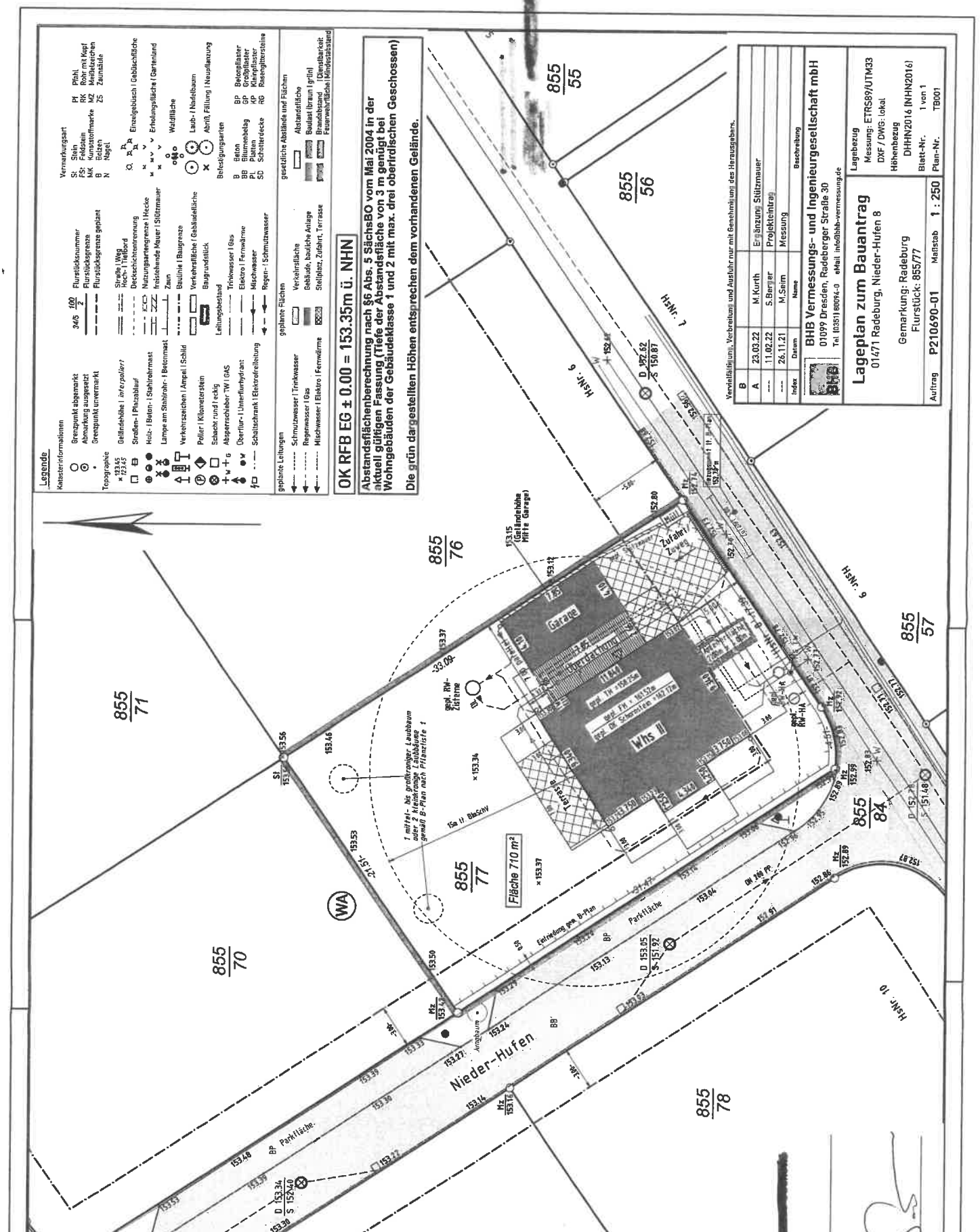
**Planungsgesellschaft mbH**  
 Architekten + Ingenieure  
 Gieschauer Straße 30, 41100 Greibitz  
 Telefon 0351 / 8 00 92 - 0  
 Telefax 0351 / 8 00 92 - 10  
 10.02.2022/Dpl. Inf. (FH) Silke Salzfelder

- Legende**
- Katastralfunktionen**  
 Grenzpunkt abgemerkt  
 Abrechnung ausgesetzt  
 Grenzpunkt unvermerkt
- Topographie**  
 Geländehöhe / in der Höhe  
 Siedeln / Pflanzstaud  
 Holz- / Beton- / Stahlrohrmaat  
 Lampe am Stahlrohr- / Betonmaat  
 Verkehrszeichen / Anzeigelicht / Schild  
 Pöller / Klimatestern  
 Scheiter rund / fertig  
 Absperreschleier / TW / GAS  
 Überflur- / Unterflurkranz  
 Schützschrank / Elektroverlebung
- Vermerkungsart**  
 St. Stein  
 F. Flur  
 K. Konsummerkmal  
 B. Boden  
 N. Nagel  
 P. Pfahl  
 R. Rohr mit Kepl  
 MZ. Mauern  
 Z. Zement  
 Einzelfläch / Gebäudefläche  
 Erholungsfläche / Gartenland  
 Weidfläse  
 Laub- / Nadelbaum  
 Abrift. Fällung / Neuanflanzung
- Befestigungsarten**  
 Beton  
 Blumentrablag  
 PI  
 SD  
 Schotterdecke  
 RC  
 Rasengittersteine
- geplante Abstände und Flächen**  
 Abstandsfläche  
 Baustell (braun / grün)  
 Feuertweckfläche (Anlagenbereich)  
 Feuertweckfläche (Wohnbereich)
- geplante Leitungen**  
 Verkehrsflächen  
 Gebäude, bauliche Anlage  
 Stolplatz, Zufahrt, Terrasse
- geplante Flächen**  
 Verkehrsflächen  
 Gebäude, bauliche Anlage  
 Stolplatz, Zufahrt, Terrasse

**OK RFB EG ± 0.00 = 153.35m ü. NHN**

**Abstandsflächenberechnung nach §6 Abs. 5 SächsBO vom Mai 2004 in der aktuell gültigen Fassung (Tiefe der Abstandsfläche von 3 m genügt bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2 mit max. drei oberirdischen Geschossen)**

**Die grün dargestellten Höhen entsprechen dem vorhandenen Gelände.**



Verfügbarkeit, Verbräuchung und Ausführung mit Genehmigung des Herausgebers.

Index	Datum	Name	Beschreibung
B			
A	23.03.22	M. Kurth	Ergänzende Stützmauer
	11.02.22	S. Berner	Projektkonzept
	26.11.21	M. Seim	Messung

**BHB Vermessungs- und Ingenieurgesellschaft mbH**  
 01099 Dresden, Radeberger Straße 30  
 Tel. 0351 8094-0 email: info@bhb-vmessung.de

<b>Lagebezug</b> Messung: ETRS89/UTM33 DXF / DWG: lokal Höhenbezug DHHN2016 (INHN2016)	<b>Lageplan zum Bauantrag</b> 01471 Radeburg, Nieder-Hufen 8
Gemarkung: Radeburg Flurstück: 855/77	Blatt-Nr. 1 von 1 Tafel-Nr. TB001
Auftrag P210690-01	Maststab 1 : 250

WA	II
GRZ 0,2	TH 6,50m FH 9,50m
o ED	GD 20° - 42°
Bebauungsplan "Wohnbebauung Großehfner Straße, Radeburg"	

**Bauherren**

**Unterschrift**

**Entwurfverfasser**

**Unterschrift**

**1.40m**  
 Kniestock:  
 Dachneigung: 35° / Gaube: Flachdach, DN 2°  
 Bedachung: Beton-Eisenelemente, Farbe: anthrazit  
 Fassade: Putz, Farbe: weiß mit farbigen Teilflächen, Farbe: sandsteinfarben  
 Fenster: Kunststoff, Farbe: anthrazit

**Fußbodenaufbau:**  
 Erdgeschoss: gepfl. 19,5 cm  
 Dachgeschoss: gepfl. 16,5 cm

**Effizienzhaus 40 Plus**

Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsumfang enthalten sind. Der geschuldeten Leistungsumfang ist ausschließlich der Auftragsstellung und der Bemessung zu entnehmen!  
 Dieser Plan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung und ist nicht als Ausführungsplan zu verwenden!  
 Angegebene Maße sind vor Ort zu prüfen!

# BAUANTRAG

Strukturelle Maße sind von Bauelementen vorzuziehen zu prüfen.  
 Die Bodenverhältnisse sind vor Ort zu prüfen.  
 Die Bauelemente sind nicht als Werkplanung, Ausführung der Konstruktion gemäß Staat, im Boden- bzw. Kellerbereich ist nach Wärmeschutzverordnung zu überlegen.  
 Alle Maße sind in den Plänen entsprechend der Maß-Baumreihe nach DIN 277.

**Bauherrn:** Neubau Einfamilienhaus mit Garage & Oberkriechung

**Darstellung:** Schnitt A

**Maßstab:** 1:100

**Bauort:** Nieder-Hülen 8, 01471 Radeburg  
 Radeburg 855/77

**Bauherr:**

**Nachname:**

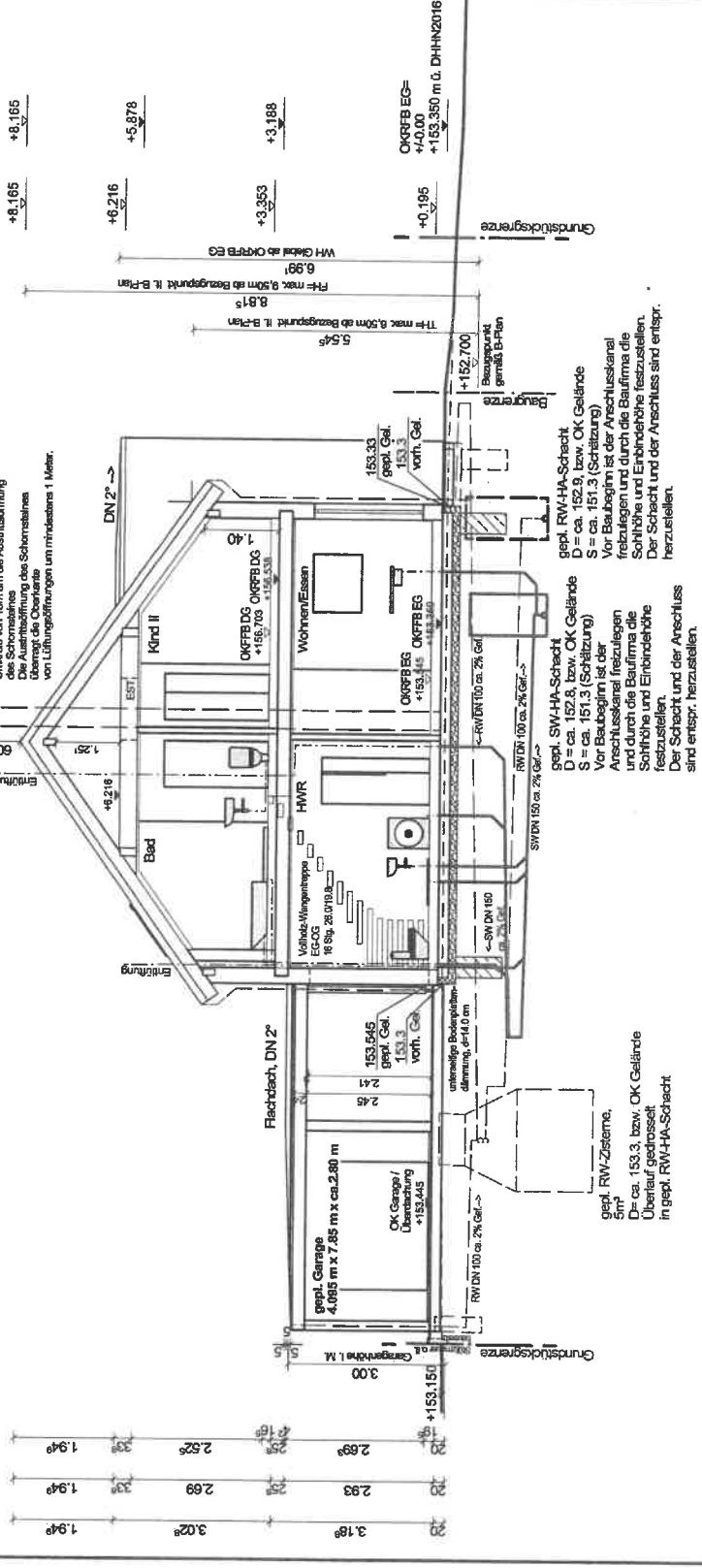
855/70+855/71+855/76  
 Staat Radeburg, Heinrich-Zille-Str. 6, 01471 Radeburg.

Entwurfsverfasser:

**BHB**  
**Planungs- und Baugewerbe mbH**  
 Architekturbüro Ingenieure  
 Radeburg, Straße 30, 01471 Radeburg  
 Telefon 0351 / 8 00 94 - 0  
 Telefax 0351 / 8 00 94 - 13  
 10.02.2022/Dipl.-Ing. (FH) Silke Salsieder  
 17.03.2022 8.Satz Überarbeitung Garage

**±0,00 = OKRFB EG = 153,35 m DH-N 2016**  
**+0,195 = OKRFB EG = 153,545 m DH-N 2016**

**Dachkonstruktion lt. Statik**  
 Dachneigung: Haus: 35° / Gaube: 2°



Es wird eine redingsgeschützte Bauausführung bzw. ein grundstückbezogener Nachweis über die Radonkonzentration in der Bodenluft empfohlen. Bei Werten oberhalb von 15 000 Bq/m³ sollen in Abstimmung mit den Ingenieurbüro, dass die Messung vorgenommen hat, Maßnahmen zum Radonschutz vorgesehen werden. Die Radonkonzentration in den am tiefsten gelegenen Aufenthaltsräumen soll nach den Empfehlungen der Strahlenschutzkommission weniger als 200 Bq/m³ betragen.

- die befestigten Flächen Zuweg, Zufahrt, Stellplatz und Terrasse sind aus wasser-durchlässigen Material herzustellen  
 - Eingangspodest und Außenanlagen sind Eigenleistung des Bauherrn

- Alle Ablaufstellen unter der Rückstauebene sind fachgerecht gegen Rückstau zu sichern!  
 - Die geplante Entwässerung ist nach dem Bau des neuen Hausanschlusskanals zum öffentlichen Kanal von der Baufirma zu prüfen und ggf. neu anzupassen.  
 - Die genauen Schacht- und Einbindelheiten sowie die Ausführung ist vor Ort von der Baufirma in Absprache mit Bauherr und Ertsorger festzulegen und entspr. anzuschließen.  
 - Die durchgeführten Arbeiten für TW, sowie SW sind freisitzig zu verlegen.  
 - Durchführungen durch die Bodenplatte druckwasserfest ausführen.  
 - Die dargestellte Lage der Medlerzufführungen ist ein Vorschlag. Die genaue Lage und Ausführung ist vor Baubeginn in Absprache durch den Bauherrn mit dem Versorger festzulegen!  
 - Fundamentierender für Potentialausgleich im Bereich Elektrozaun erhitzen

Die Gründung erfolgt auf Bodenplatte mit Frostschürze gemäß BIGG

# VORABZUG

Strukturelle Maße sind vom Bauverfasser verantwortlich zu prüfen.  
Die Bodenverhältnisse sind vor Ort zu prüfen.  
Die Baumengemengemengen gelten nicht als Wertplanung. Ausübung der Konstruktion gemäß Statik.  
Die Bauteile sind für die Ausführung im Freien zu dimensionieren.  
Angabe statischer Maße im Erdgeschoss.  
Die Flächenangaben in den Räumen entsprechen der Netto-Raumfläche nach DIN 277.

Bauherr:	Neubau Einfamilienhauses mit Garage & Überdachung
Darstellung:	Ansicht N-O & N-W
Maßstab:	1:100
Bauort:	Nieder-Hufen 8, 01471 Radeburg Radeburg 85377

Bauherr:

Nachbar:

85370-85371+85376  
Stadt Radeburg, Heinrich-Zille-Str. 6, 01471 Radeburg

Entwurfverfasser:

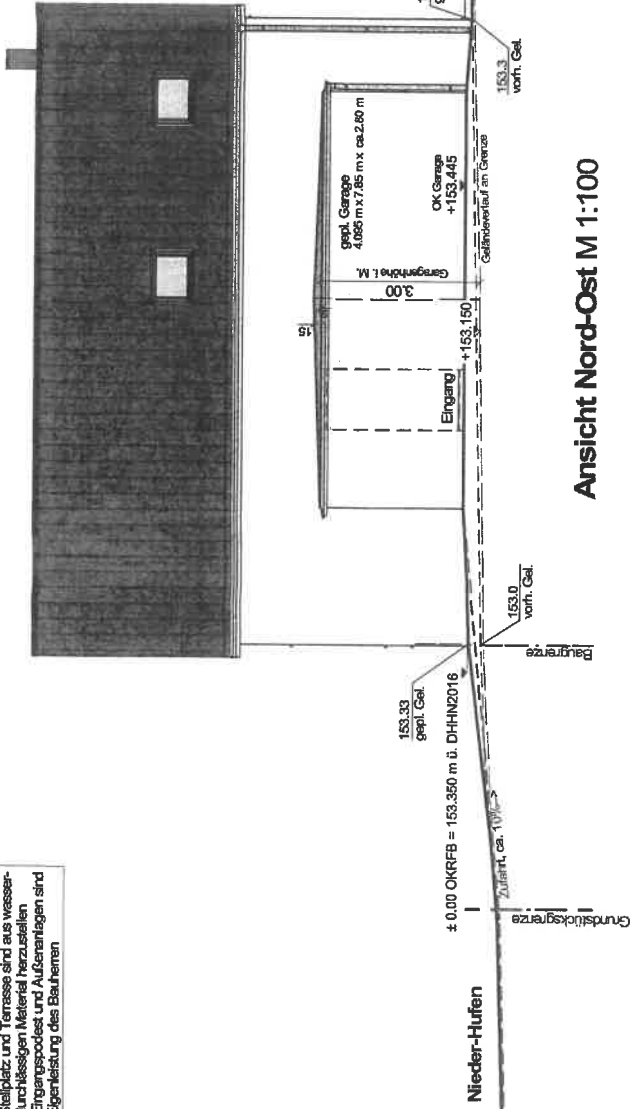
**BHB**  
Planungsgesellschaft mbH  
Architekten & Ingenieure  
Radeburg, Straße 30, 01099 Dresden  
Telefon 0351 78 00 94 - 0  
Telefax 0351 78 00 94 - 18

10.02.2022/DHJ, I.H. (FH) Silke Seitzler  
17.03.2022 S.Sez. Überarbeitung Garage

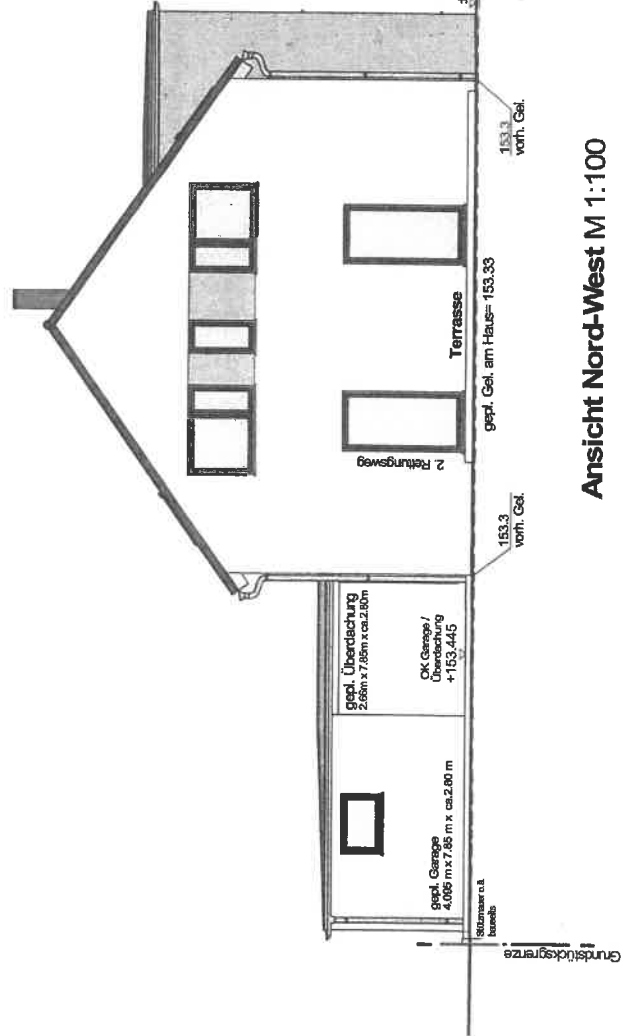
Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsangebot enthalten sind. Die genaue Leistungsleistung ist ausschließlich der Ausgabebestellung und der Bauzeichnung zu entnehmen.  
Dieser Plan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung und ist nicht als Ausführungsplan zu verwenden!  
Angabene Maße sind vor Ort zu prüfen!

Kniestock: 1,40m  
Dachneigung: Satteldach, DN 35° / Gaube, Flachdach, DN 2°  
Bodenplatte: Betondeckplatte, Farbe: anthrazit  
Fassade: Putz, Farbe: weiß mit farbigen Teilflächen, Farbe: sandsteinfarben  
Fenster: Kunststoff, Farbe: anthrazit

- die befestigten Flächen Zwerg, Zufahrt, Stellplatz und Terrasse sind aus wasser- durchlässigen Material herzustellen  
- Erdgeschosses und Außenanlagen sind Eigenleistung des Bauherrn



Ansicht Nord-Ost M 1:100



Ansicht Nord-West M 1:100



Kniestock: 1,40m  
 Dachneigung: Satteldach, DN 35° / Giebel: Flachdach, DN 2°  
 Bedachung: Betonobersteine, Farbe: anthrazit  
 Fassade: Holz, Farbe: weiß mit farbigen Teilflächen, Farbe: sandsteinfarben  
 Fenster: Kunststoff, Farbe: anthrazit

- die befestigten Flächen Zwang, Zufahrt, Stellplatz und Terrasse sind aus wasser-durchlässigen Material herzustellen  
 - Eingangsportal und Außenanlagen sind Eigenleistung des Bauherrn

Diese Zeichnung stellt Leistungen dar, die nicht im Leistungsverzeichnis enthalten sind. Der geschulnete Leistungsvertrag ist ausschließlich der Auftragsbestätigung und der Bemessnung zu entnehmen.  
 Dieser Plan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung und ist gemäß der Ausführungsplanung zu verwenden.  
 Angegebene Maße sind vor Ort zu prüfen!

# VORABZUG

Ständliche Maße nach Bauvorschriften vorzuziehen zu prüfen.  
 Die Bodenverhältnisse sind vor Ort zu prüfen.  
 Die Baueingangsunterlagen gelten nicht als Werkplanung. Ausführung der Konstruktion gemäß Statik.  
 Im Sozial- bzw. Kollisionsbereich ist nach Wärmeschutzverordnung zu öffnen.  
 Angabe sämtlicher Maße im Pergament.  
 Die Höhenangaben in den Plänen entsprechen der Null-Raumfläche nach DIN 277.

Bauherr:	Neubau Einfamilienhaus mit Garage & Überdachung
Darstellung:	Ansicht S-W & S-O
Maßstab:	1:100
Beauftragter:	Nieder-Hufen S. 01471 Redeburg Redeburg 65677

Bauherr:

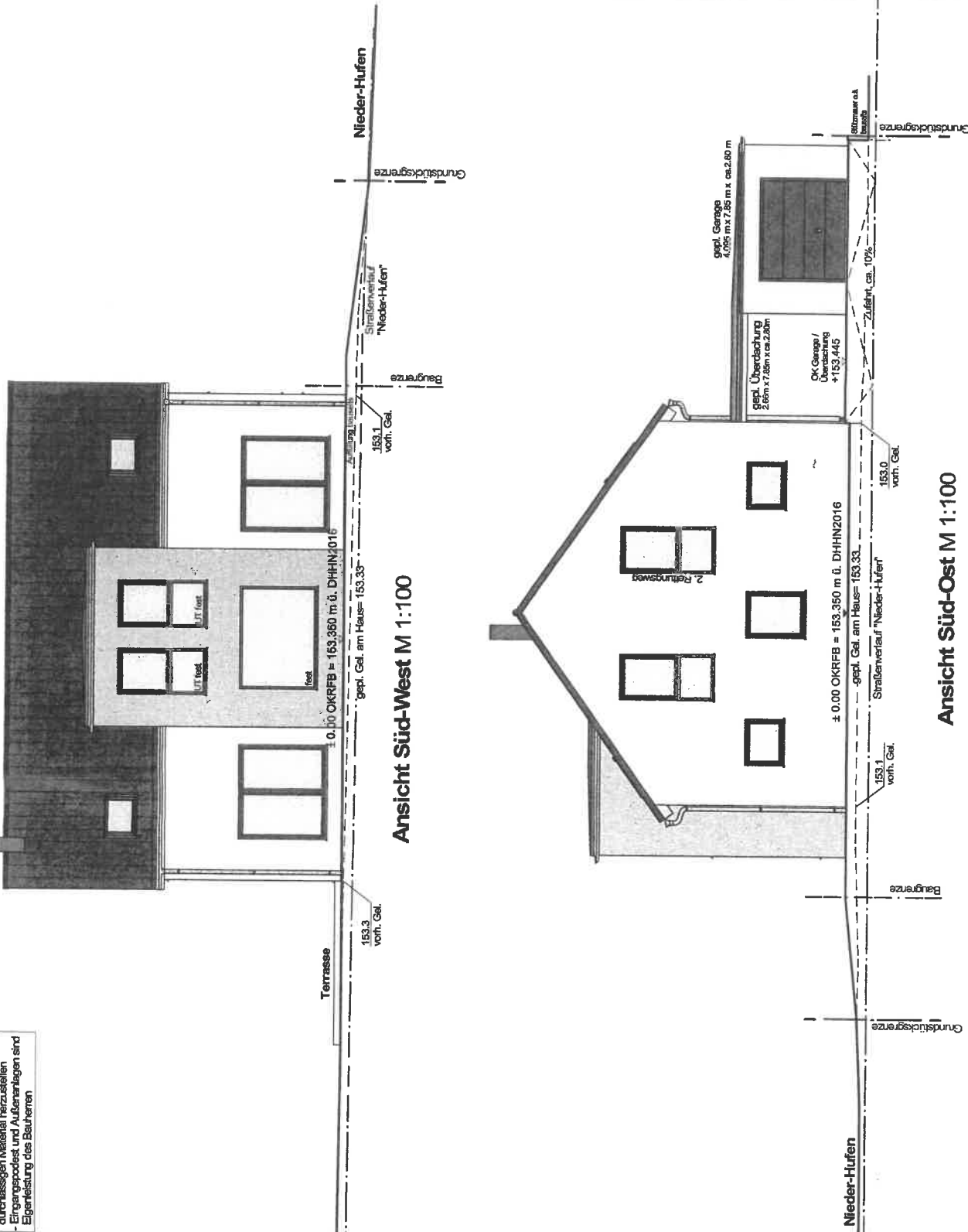
Nachbau:

65670-65671+65676  
 Stadt Redeburg, Heinrich-Zille-Str. 6, 01471 Redeburg

Entwurfsverfasser:

**BHB**  
**Hannoversche Bauherrschaft mbH**  
 Ingenieure  
 Pflanzengartenstraße 30, 01099 Dresden  
 Telefon 0351 78 00 94-0  
 Telefax 0351 78 00 94-19

10.02.2022/Dipl. Ing. (FH) Silke Schaefer  
 17.03.2022 S.Satz Überarbeitung Garage



Ansicht Süd-West M 1:100

Ansicht Süd-Ost M 1:100

