



Die Liegenschaftsgrenzen wurden den ALK-Daten der Katasterverwaltung Rabenau mit Stand von 2016 übernommen.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Planzeichen mit Normcharakter

##### Festsetzungen

###### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

###### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ Geschossflächenzahl (mit Dezimalzahl, als Höchstmaß)  
 GRZ Grundflächenzahl (mit Dezimalzahl)  
 TH maximal zulässige Traufhöhe als Höchstmaß in Metern  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 PD Pultdach

###### 3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

###### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Einbahnstraßenregelung im Uhrzeigersinn  
 Zweckbestimmung:  
 verkehrsberuhigter Bereich  
 Feuerwehraufstellfläche

###### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

###### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Löschwasserentnahmestelle

###### 7. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

anzupflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB) (Darstellung nicht punktgenau)  
 anzupflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB) (Darstellung nicht punktgenau)  
 zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. b BauGB)

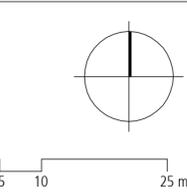
Einzelhäuser	TH 7,0 m
GRZ 0,25	GFZ 0,5
	SD, WD, PD

Acker

Acker

Acker

Acker



#### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Planzeichen ohne Normcharakter

**Hinweise**  
 - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Füllschema der Nutzungsschablone

Bauweise	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Dachform

#### Planunterlage

Flurstücksgrenze  
 Flurstücksnummer  
 ~10.00~ Bemessung in m  
 vorhandene bauliche Anlagen (nachrichtlich)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl  
 Siehe Einschriebe im Plan.  
 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Siehe Einschriebe im Plan.  
 Die in der Planzeichnung festgelegten max. Traufhöhen (TH) sind jeweils vom natürlichen Geländeanschnitt zu ermitteln. Die Traufhöhe ist auf den Schnittpunkt zwischen Fassade der Außenwand und der Dachhaut bezogen.  
 Für Garagen und Carports wird eine maximal zulässige mittlere Wandhöhe von 3,00 m festgesetzt.

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise  
 Siehe Einschriebe im Plan.

##### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) zulässig sowie bauliche Anlagen, die nach Sächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind wie z.B. Garagen und Carports.

##### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan.

##### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Siehe Einzelzeichnungen im Plan. Die Fläche für die Löschwasserentnahmestelle wird auf den nicht für die Feuerwehr erforderlichen Flächen gleichzeitig als Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt.

#### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (s.a. Nr. 1.7)

6.1 Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 Teil 1-3 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzuschleppen und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen.

6.2 Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterterrassen, sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken).  
 Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.3 Jeweils höchstens 20 % der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen dürfen durch Zufahrten, Wege, Terrassen o.ä. befestigt werden.

6.4 Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von Gebäuden und befestigten Flächen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen weitestmöglich als Brauchwasser zu verwenden bzw. zu versickern. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ vorzusehen.

#### 7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind Bäume der Pflanzliste 1 (als Heister, 2 x v, H 150 - 200 cm) und Sträucher der Pflanzliste 2 (2 x v, 3 Tr., H 60 - 100 cm) anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt in versetzten Reihen mit 1 m Pflanz- und Reihenabstand (1 Gehölz / m²) mit einem Baumanteil von 20 %.

Innerhalb der am östlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist vom nördlichen bis zum südlichen Rand des Geltungsbereiches eine ca. 0,5 bis 1 m tiefe und ca. 2 m breite Mulde anzulegen, welche der Sammlung und Versickerung bzw. allmählichen Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser dient. Die Mulde ist in mindestens 10 einzelne Beckenabschnitte einzuteilen, zwischen denen Überlaufschwelle eine schnelle Ableitung nach Süden verhindern. Die Randbereiche der Mulde sind entsprechend der oben stehenden Festlegungen zu bepflanzen. Hierbei ist insbesondere auf der den Ackerflächen zugewandten Seite ein dichter Bewuchs anzustreben, der einen Rückhalt von erodierten Bodenstellen ermöglicht. Die Muldensohle selbst ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Am unteren Ende der Mulde ist das überschüssige, nicht versickerte Wasser zu sammeln und über Rohrleitungen einem noch genauer zu spezifizierenden Einspeisepunkt zuzuführen.

##### Pflanzliste 1:

Acer campestre - Feldahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Betula pendula - Hängebirke  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Malus communis - Apfel  
 Prunus avium - Süßkirsche

Prunus cerasus - Sauerkirsche  
 Prunus domestica - Hauspflaume  
 Pyrus communis - Birne  
 Quercus robur - Stieleiche  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Tilia cordata - Winterlinde

An engen Standorten können auch schmalkronige Sorten der o.g. Gehölzarten verwendet werden.

##### Pflanzliste 2:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze  
 Clematis vitalba - Waldrebe  
 Cornus mas - Kornelkirsche  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn  
 Euonymus europaea - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Prunus spinosa - Schlehdorn  
 Rosa canina - Hundsrose  
 Rosa rubiginosa - Weinrose  
 Sambucus racemosa - Roter Holunder  
 Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

#### 8. Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die eingetragenen anzupflanzenden Bäume sind mit Baumarten aus der Pflanzliste 1 als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu pflanzen. Hierbei ist ein Mindestabstand von 3 m zu Straßen einzuhalten. Auf den im Plan festgesetzten Standorten für anzupflanzende Hecken können Bäume der Pflanzliste 1 (als Heister, 2 x v, H 150 - 200 cm) bzw. Sträucher der Pflanzliste 2 (2 x v, 3 Tr., H 60 - 100 cm) angepflanzt werden. Die Lagerdarstellung der anzupflanzenden Bäume bzw. Hecken ist schematisch zu verstehen, so dass die genaue Lage von der dargestellten Lage abweichen kann unter Beibehaltung der ungefähren Verortung im jeweiligen Grundstück. Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ist zu erhalten und zu schützen.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 SächsBO

- Entsprechend des Ortsbildes sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.
- Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sind unzulässig. Bauteile wie Erker, Balkone, Loggien, Dachgauben usw. haben sich in die Gesamtstruktur der Baukörper einzufügen. Neu zu errichtende Gebäude haben sich in der äußeren Gestaltung an die Nachbarbebauung anzupassen.
- Bei Neubauten sind je Einzelhaus je 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen (vgl. § 49 SächsBO).

4. PKW-Stellplätze sind in versickerungsfähigem Belag auszuführen (siehe auch Pkt. 1.7.2).

5. Standplätze für Müllcontainer sind gestalterisch in die Einfriedungen einzubeziehen.

6. Die Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Strauchhecken oder Zaun zulässig. Die gemäß des § 9 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz geforderten Mindestabstände von Baum- und Strauchpflanzungen zu Nachbargrundstücken sind zu beachten.

7. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist zu unterirdischen Leitungen in der Regel ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Sträuchern soll der Abstand mind. 1,5 m betragen. Sollte die Abstände nicht einhaltbar sein, so ist in Abstimmung mit dem jeweiligen Ver- bzw. Entsorger ggf. ein besonderer Schutz der Leitung zu vereinbaren.

8. Das natürliche Geländeneiveau darf zur Errichtung der Gebäude nicht wesentlich geändert werden.

9. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt für das "private" Grün spätestens 9 Monate nach dem Abschluss der Hochbaubearbeitung auf dem jeweiligen Grundstück.

#### III. Hinweise

##### 1. Archäologische Funde

Der westliche Bereich liegt innerhalb des archäologischen Denkmalbereiches „historischer Ortskern (Mittelalter)“. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalfächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bei Baumaßnahmen in diesem Bereich muss in jedem Fall eine denkmalschutzrechtliche Stellungnahme eingeholt werden.  
 Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG).

##### 2. Geodaten

Gemäß § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) sowie den Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht sind sämtliche Daten/ Gutachten mit geologischem Belang aus Untersuchungen/ Erkundungen (Baugrunduntersuchungen, Versickerungsversuche etc.) dem Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zur Übernahme in die landesweite Geodatenbank zur Verfügung zu stellen.

##### 3. Allgemeiner und spezieller Artenschutz

Der Zeitraum für die Beseitigung von Bewuchs gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28. Februar) ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz - Osterzgebirge zu beantragen.  
 Darüber hinaus gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes der Stadt Rabenau vom 28.01.2002. Die Vorgaben hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten.

## Bebauungsplan "Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße"

### ENTWURF

Datum	Name	Unterschrift	Auftraggeber	Dresdner Vorgebirgs Agrar AG Pulverweg 1 01728 Bannewitz
Gezei. 19.09.2018	Bemmerer		Auftragnehmer	iFS. GmbH Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung GmbH Großenhainer Straße 15 D-01097 Dresden
Bearb. 19.09.2018	Bemmerer			
Gepr. 19.09.2018	Schmidt			
Projektnr.:	18-02		Maßstab (m, cm)	
Phase:	ENTWURF		1:500 i.O.	
Plan-Nr.:	1			