Planzeichen ohne Normcharakter

Hinweise

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

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II
0,25	0,5
SD	o
TH max. 330,5m DHHN	E

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform (s.u.)	Bauweise
Traufhöhe	Bebauungsart

Dachform

SD	Satteldach
WD	Walmdach
PD	Pultdach

Planunterlage

Flurstücksgrenze

231/5 Flurstücksnummer

~10.00~ Bemaßung in m

vorhandene bauliche Anlagen (nachrichtlich)

Vermessungsgrundlage (Vermessungsbüro Schreier 2018) mit Bestandshöhen (DNNH92)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA5) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl
Siehe Einschriebe im Plan.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Siehe Einschriebe im Plan.
Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt.
Die in der Planzeichnung festgelegten max. Traufhöhen (TH) werden als Höhe im DHHN92 angegeben. 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 Einzeichnungen 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 Einzeichnungen im Plan.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Siehe Einzeichnungen 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. I.7)
6.1 Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 vor Baubeginn in einer Mächtigkeit von 0,3 m abzuschieben, in Mieten zwischenzulagern und vor Vernichtung, Vergeudung und Erosion zu schützen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Boden soll möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Eine Vermischung ist unzulässig. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.

6.2 Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterrasen, 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 den Dachflächen von Wohngebäude und Garage (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m²) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ vorzusehen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

6.5 Die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen soll über den Regenwasserkanal in der Kirchstraße (nördliche Verkehrsflächen) bzw. vom südlichen Randbereich des Geltungsbereiches aus in Richtung des Gewässers "Teileinzugsgebiet Lerchenberg" (übrige Verkehrsflächen) erfolgen.

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 %. Die Neupflanzungen sind bei Bedarf zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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 Überlaufschwellen 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 Bodenstoffen ermöglicht. Die Muldensohle selbst ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Am unteren Ende der Mulde ist das überschüssige, nicht versickerte Wasser zu sammeln und in östlicher Richtung zum Gewässer "Teileinzugsgebiet Lerchenberg" abzuleiten.

Gemäß § 50 BImSchG sind geplante Gebiete (hier: Wohnbebauung) vorhandenen Gebieten (hier: landwirtschaftlich genutzte Flächen) so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieser Vermeidung dient die vorgesehene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, indem diese, z,T. gehölzbestandene Pufferfläche zu einer Abschirmung der Wohnbebauung u.a. von Staub und kleingehäckselten Halmteilen von den benachbarten Ackerflächen führt. Weiterhin führt die im nördlichen Bereich verbreiterte Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Abpufferung von Lärmemissionen, die von Stellflächen sowie Außenanlagen des benachbarten Kindergartens ausgehen.

Pflanzliste 1:

Acer campestre - Feldahorn	Prunus cerasus - Sauerkirsche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus domestica - Hauspflaume
Betula pendula - Hängebirke	Pyrus communis - Birne
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus robur - Stieleiche
Malus comunis - Apfel	Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Süßkirsche	Tilia cordata - Winterlinde

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

Pflanzliste 2:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Waldrebe	Prunus spinosa - Schlehdorn
Cornus mas - Kornelkirsche	Rosa canina - Hundsrose
Corylus avellana - Hasel	Rosa rubiginosa - Weinrose
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	Sambucus racemosa - Roter Holunder
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	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 Lagedarstellung 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. Die Neupflanzungen sowie der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baumbestand im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes sind bei Bedarf zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

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

1. Entsprechend des Ortsbildes sind für Hauptgebäude Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

2. 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.

3. 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. I.6.2).

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 Geländeniveau darf zur Errichtung der Gebäude nicht wesentlich geändert werden. Leichte Geländeaufschüttungen (bis ca. 1,0 m) sind jedoch im Falle der Baugebiete WA1 bis WA3 ausdrücklich zu empfehlen, um eine leichtere Abwasserentsorgung zu ermöglichen.

9. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen erfolgt für das "private" Grün spätestens 9 Monate nach dem Abschluss der Hochbauarbeiten 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 Denkmalflächen 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 Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. 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). Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

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 Bohrergebnismitteilungspflicht 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 (u.a. gründliche Untersuchung zu fällender Gehölze auf Brut-, Nist- bzw Überwinterungsstätten wildlebender Tierarten mit besonderem Augenmerk auf Baumhöhlen und -spalten sowie frei im Geäst befindliche Nester).

4. Duldungspflicht
Es wird darauf hingewiesen, dass die zukünftigen Bewohner nach § 906 BGB solche durch landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Emissionen zu dulden haben, welche die Benutzung ihrer Grundstücke nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. Ist die dadurch resultierende Beeinträchtigung wesentlich, können die Eigentümer die Zuführung der Gerüche oder anderen unwägbaren Stoffe nicht verbieten, wenn diese durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundsütcks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind.

Bebauungsplan "Wohnbebauung Oelsa Kirchstraße"

ENTWURF

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	15.11.2019	Bemmerer	
Bearb.	15.11.2019	Bemmerer	
Gepr.	15.11.2019	Schmidt	

Auftraggeber: Dresdner Vorgebirgs Agrar AG, Pulverweg 1, 01728 Bannewitz

Auftragnehmer: ifs. GmbH, Institut für Freiraum und Siedlungsentwicklung GmbH, Großenhainer Straße 15, D-01097 Dresden

Projektnr.: 18-02
Phase: ENTWURF
Plan-Nr.: 1

Maßstab (m, cm)
1:500 i.O.

0 5 10 25 m