

Stadt Rabenau



Bebauungsplan "Wohngebiet Talblick an der Obernaundorfer Straße" (Flurstück 401 und 405) mit integriertem Grünordnungsplan

Auftraggeber:

AVN Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH
Skylineblick 16
60438 Frankfurt am Main

Bearbeitung:

Büro Neuland
Lindenberger Straße 46b
02736 Oppach
Tel.: (035872) 41910
Fax: (035872) 41911
Mail: post@neuland-oppach.de

Begründung
Oktober 2019

Inhalt

1. Planungsanlass	4
2. Charakteristik des Planungsgebietes	4
2.1 Abgrenzung	4
2.2 Beschreibung Bestandssituation	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	8
3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände.....	9
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	9
5. Planinhalt und Festsetzungen	9
5.1 Planinhalt.....	9
5.1.1 Städtebau und Grünplanung	9
5.1.3 Verkehrserschließung.....	10
5.1.4 Mediierschließung.....	13
5.1.5 Niederschlagswasser	13
5.1.6 Löschwasser.....	13
5.1.7 Trinkwasserschutz / Gewässerschutz.....	14
5.1.8 Gebäude- und Anlagenplanung.....	14
5.2 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	16
5.2.4 Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9Abs. 1 Nr. 14 BauGB	16
5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9Abs. 1Nr. 21 BauGB)	17
5.2.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	18
5.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.2.8 Immissionsschutz entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23.....	21
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	22
6. Soziale Maßnahmen (§ 180 BauGB)	23
7. Flächenbilanz	23
8. Voraussichtliche Auswirkungen	24

Anlagen:

- Anlage 1 Geotechnischer Bericht (IBU Coswig, 04.09.2017)
- Anlage 2 Unterlagen zur Verkehrsplanung - Erläuterungsbericht, Planunterlagen (CIC Bauingenieure GmbH Dresden, Dezember 2018)
- Erl_VE_BP (Erläuterungsbericht Verkehrs- und Leitungsplanung)
 - U_5_1_Lageplan (Lageplan mit Sichtweiten)
 - U_5_2_Lageplan_SK (Schleppkurvenplan)
 - U_5_3_Lageplan_DH (Deckenhöhenplan)
 - U_14_1_RQ1 (Straßenquerschnitt 1)
 - U_14_2_RQ2 (Straßenquerschnitt 2)
 - U_14_3_RQ3 (Straßenquerschnitt 3)
 - U_14_4_SchnittA (Schnitt A-A, Muldenrinne)
 - U_16_1_1_Leitungsbestand (Leitungsbestandsplan 1)
 - U_16_1_2_Leitungsbestand (Leitungsbestandsplan 2)
 - U_16_2_1_Leitungsplan (Koordinierter Leitungsplan 1)
 - U_16_2_2_Leitungsplan (Koordinierter Leitungsplan 2)
 - Ü_1 (Bemessung von Rückhalteräumen - Zisterne im Wendehammer)
 - Ü_2 (Bemessung von Rückhalteräumen - Zisterne im Wendehammer Überflutungsnachweis)
 - Ü_3 (Ermittlung der Einzugsflächen und Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Kanäle)
 - Ü_4 (Ermittlung der abflusswirksamen Flächen - Referenzgrundstück)
 - Ü_5 (Ermittlung der abflusswirksamen Flächen)
 - Ü_6 (Koordinierter Leitungsplan, M 1:500)
- Anlage 3 Bericht Nr. 19-3911 / 01 - Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm Bebauungsplan "Wohngebiet Talblick", Rabenau (Stand: 14.06.2019, bearbeitet von Dipl.-Ing. D. Friedemann, cdf, Alte Dresdner Straße 54, 01108 Dresden)
- Anlage 4 Unterlagen zur Verkehrsplanung – ergänzende Unterlagen zur Lage der Löschwasserzisterne an der Obernaundorfer Straße, Planunterlagen (CIC Bauingenieure GmbH Dresden)
- Lageplan (Lageplan, Planstand 03/2019)
 - Koord_1_2019 (Koordinierter Leitungsplan, Planstand 03/2019)
 - Koord_2_2019 (Koordinierter Leitungsplan, Planstand 03/2019)
 - Aufstellfläche (Querschnitt Aufstellfläche Feuerwehr, Planstand 07/2019)
 - Zisterne_T30akt (Bemessung Regenrückhaltung, Planstand 17.07.2019)

Zusammenfassung der vorgenommenen Änderungen

5.2.8 Immissionsschutz entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23

Ergänzung neue Zahlen Verkehrszählung Mai 2019 und Aussage zur Notwendigkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Obernaundorfer Straße.

1. Redaktionelle Ergänzung Planzeichnung um die in den textlichen Festsetzungen genannte Grenze von 25 m von der Obernaundorfer Straße für erforderliche SchallschutzmaßnahmenPlanungsanlass

Die Stadt Rabenau befindet sich ca. 20 Kilometer südlich der Landeshauptstadt Dresden. Durch das dort anhaltende Bevölkerungswachstum (laut Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden, die von 2016 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum um 5,9 % prognostiziert) und anhaltend hohen Geburtenzahlen, steigt auch in den umliegenden Städten und Gemeinden die Nachfrage nach günstigem Bauland an, so auch in Rabenau. Die Stadt hat das Ziel, der Nachfrage nach Wohnbaustandorten in zentraler Lage nachzukommen, indem sie planerisch Wohnbauland mittels privater Investoren entwickeln lässt. Mit der geplanten Ausweisung reagiert die Stadt Rabenau auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Hauptort Rabenau.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich planungsrechtlich um einen Außenbereich, da kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Eine Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche ist somit momentan nicht zulässig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau weist den Geltungsbereich als geplante Wohnbauflächen aus. Entsprechend § 8 BauGB ist daher sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Ziel ist es, einen qualifizierten Bebauungsplan zu erstellen.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht nach § 2 a BauGB und nach § 14 b Abs. 1 Nr. 1 des UVPG dokumentiert.

2. Charakteristik des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Freistaat Sachsen, Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Stadt Rabenau. Die Kleinstadt besteht aus 6 Ortsteilen: Rabenau, Karsdorf, Lübau, Obernaundorf, Oelsa und Spechtritz. Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Rabenau.

Als Planungsgrundlage dient das amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,46 ha, auf der 3 Wohngebiete und deren Erschließung geplant sind. Diese Fläche wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Wirtschaftsgrünland (Flurstücke 406, 407, 408)
- im Osten durch den Straßenverlauf der Obernaundorfer Straße (Flurstück 504/5)
- im Süden durch ein Mischgebiet (Flurstücke 102/1, 103/1, 104, 400, 106/2, 106/3, 400/1, 400/c, 400/c, 400/2, 400/3 - nördliche Grundstücksgrenzen)
- im Westen durch den Verlauf der Nordstraße (Flurstück 91/a - östliche Grundstücksgrenze), durch ein Mischgebiet (Hotel, Flurstücke 402/a, 402/2) und Wirtschaftsgrünland (Flurstück 404)

Im Plangebiet liegen die Flurstücke mit den Nummern 401 und 405 der Gemarkung Rabenau

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen:

Abbildung 1 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos

Zusätzlich wird dem Planungsgebiet eine externe Ausgleichsfläche (Flurstücke 402/4 und 393/2) der Gemarkung Rabenau zugeordnet.

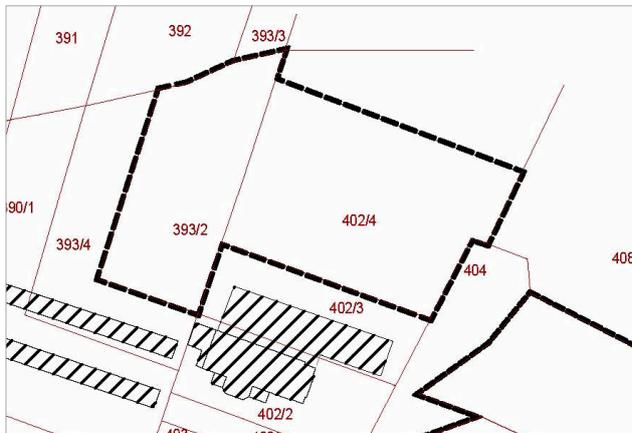


Abbildung 2 Auszug aus der Flurkarte maßstabslos

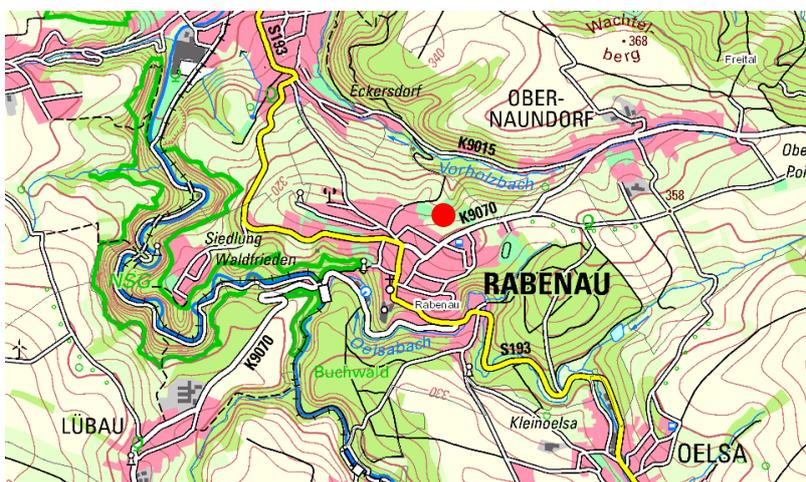
2.2 Beschreibung Bestandssituation

Das Planungsgebiet umfasst zum Großteil Flächen, die aktuell als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt werden. Ein kleiner Teil des Geltungsbereiches an der westlichen Planungsgebietsgrenze wird als Gartenland genutzt. Die Fläche weist ein Gefälle von 10% - 15% in nördliche Richtung mit einem Höhenunterschied von ca. 25 Metern auf.

Nördlich und nordwestlich des Planungsgebietes schließen sich Flächen an, die ebenfalls als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt werden. Südwestlich und südöstlich schließen sich Mischgebietsflächen, mit einer Bebauung aus ein- bis drei geschossigen Gebäuden, an. Westlich befinden sich in den Mischgebietsflächen ein Hotel und ein Garagenhof. Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Obernaundorfer Straße und daran angrenzend das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Rabenau, die nach Angaben der Stadt Rabenau zu ca. 40 Einsätze im Jahr ausrückt.

Nordwestlich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet ein, in die Jahre gekommener, öffentlicher Spielplatz mit großer Rasenfläche, überdachtem Sitzelement und einem Basketballplatz. Diese Fläche soll teilweise als Ausgleichsfläche dienen und somit dem Bebauungsplan vollständig zugeordnet werden.

Im Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes ein weiteres Mischgebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und kleinerem Gewerbe.



● Standort Bebauungsplan „Wohngebiet Rabenau“

Abbildung 3 Einordnung in die Siedlungsstruktur, maßstabslos

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich der Obernaundorfer Straße (K 9070) in Rabenau. Die Kreisstraße K 9070 ist mit beidseitigen Fußwegen Richtung Stadtzentrum ausgestattet. Auf der Seite des Geltungsbereiches endet der Fußweg an der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes, auf der gegenüberliegenden Seite führt der Fußweg weiter zum nächsten Wohngebiet.

Südwestlich grenzt das Planungsgebiet an die Nordstraße, einer kleinen Stichstraße.

Im Bereich der Obernaundorfer Straße verkehrt die Buslinie 347 des Regionalverkehrs Dresden GmbH. Die Stadt Dresden ist über einen Umstieg in Possendorf zu erreichen.

Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden in bzw. entlang der anliegenden öffentlichen Straßenräume der Obernaundorfer Straße und der Nordstraße verlegt.

Abwasser/ Niederschlagswasser

Mischwasserkanäle verlaufen in der Nordstraße sowie im Bereich der Obernaundorfer Straße. Eine Anbindung des Wohngebiets kann aufgrund des Gefälles nur im Bereich der Nordstraße erfolgen.

Das Trennsystem des neuen Wohngebietes wird über den neu zu errichtenden Mischwasserkanal in den Mischwasserkanal in der Gärtnerstraße eingeleitet.

Elektroenergie

Niederspannungsleitungen verlaufen entlang der Obernaundorfer Straße und der Nordstraße oberirdisch. Damit ist eine Bereitstellung von Elektroenergie für den allgemeinen Bedarf, die Warmwasserbereitung und die Beheizung durch den Versorgungsträger gegeben.

Gas

Gasleitungen liegen in der Nordstraße und im Bereich Obernaundorfer Straße an. Eine gasseitige Versorgung des Plangebietes ist somit möglich.

Telekommunikation

Leitungen der Deutschen Telekom verlaufen im Bereich der Obernaundorfer Straße und der Nordstraße. Eine Anbindung des Plangebietes ist möglich.

Löschwasser

Westlich des Planungsgebietes ist eine Löschwasserzisterne vorhanden. Diese kann zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung im Geltungsbereich genutzt werden. Für den östlichen Bereich des Planungsgebietes müssen neue Wasserspeicher zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung im Geltungsbereich bereitgestellt werden.

Trinkwasser

Trinkwasserleitungen sind entlang der Nordstraße und der Obernaundorfer Straße vorhanden. Die trinkwasserseitige Erschließung des Standortes soll über das Leitungssystem der Obernaundorfer Straße sichergestellt werden.

Eigentumsverhältnisse

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Die AVN Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH entwickelt den Geltungsbereich und vermarktet die einzelnen Baugrundstücke.

Altlasten

Nach derzeitigem Erfassungsstand sind für das Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen im Sächsischen Altlastenkataster SALKA registriert.

Archäologie, Denkmalschutz, Bergbau

Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden zahlreiche archäologische Kulturdenkmale nach § 2 SächsDschG dokumentiert. Das Planungsgebiet befindet sich deshalb in einem archäologischen Relevanzbereich.

Entsprechend der Stellungnahme vom Sächsischen Oberbergamt (vom 01.11.2017) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680). Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten, da im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens nach aktuellem Stand der Unterlagen keine stillgelegten bergbaulichen Anlagen vorhanden sind.

Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzzonen. Quellen oder natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Natur- und Umweltschutz

Schutzgebiete nach §23 bis §28 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. §21 SächsNatschG sind im Geltungsbereich nicht dokumentiert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Landesentwicklungs- und Regionalplanung

Übergeordnete Planungen liegen in Form des Landesentwicklungsplanes Sachsen LEP 2013 (Sächs-GVBl. S.582) sowie des Regionalplanes „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ in der Gesamtfortschreibung von 2009 vor, deren Grundsätze und Ziele bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan „Oberes Elbtal/Osterzgebirge“ macht in der Raumnutzungskarte keine genaueren Angaben zum Planungsgebiet. Angrenzende Flächen werden jedoch als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Ausweisung hat jedoch keinen Einfluss auf den B-Plan.

Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen.

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

*Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan
(Entwicklungsgebot aus dem FNP § 8 Abs. 2 BauGB)*

Die Stadt Rabenau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Bekanntmachung von 2003. Dieser weist den Geltungsbereich als Fläche für geplante Wohnbauflächen aus. Die Vereinbarkeit der vorliegenden Wohnbauflächenplanung mit den Zielen der Raumordnung wurde bereits im FNP-Verfahren festgestellt.

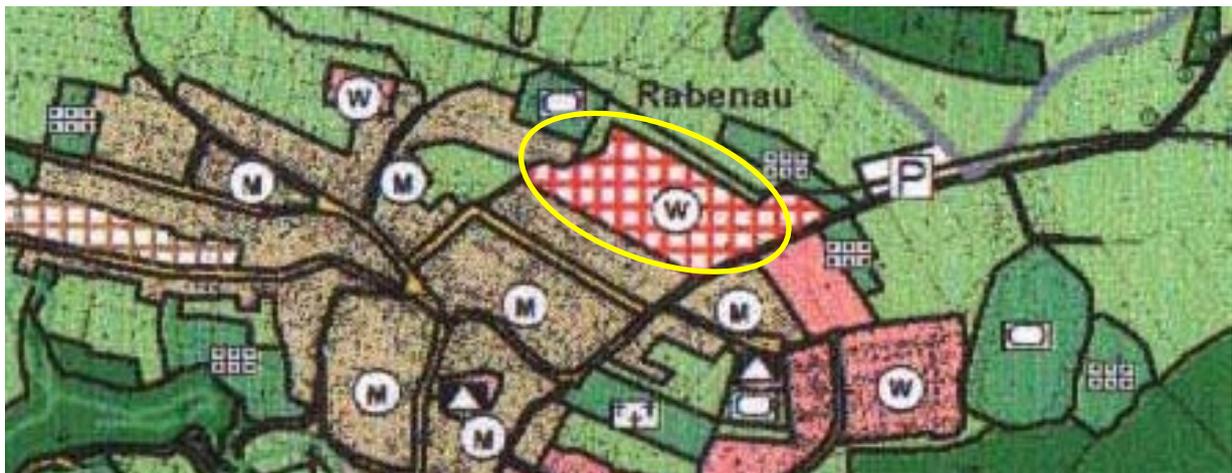


Abbildung 4 Auszug aus dem FNP Stadt Rabenau, maßstabslos (Planungsgebiet gelb umrandet)

Schutzverordnungen / Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und Verordnungen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der private Investor AVN Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH hat die Flurstücke 401 und 405 der Gemarkung Rabenau von einem privaten Eigentümer erworben, um ein städtebaulich-architektonisch hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Vorrangig soll das Planungsgebiet dem Einfamilienhausbau vorbehalten sein. Im südwestlichen Randbereich soll die Möglichkeit bestehen, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dabei sind die Besonderheiten von Orts- und Landschaftsbild sowie Natur- und Landschaftsraum bei der Planung zu berücksichtigen. Der Schwerpunkt liegt auf der städtebaulichen Gestaltung des Ortsauftaktes und der Einbindung des Standortes in den umgebenden Landschaftsraum von Rabenau.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planinhalt

5.1.1 Städtebau und Grünplanung

Auf dem knapp 2,46 ha großen Gelände soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde dem Geltungsbereich bereits eine Wohnbaunutzung aufgrund seiner Standortvorteile hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, Grundstücksgröße und verkehrlicher Anbindung zugewiesen. Eine schnelle Erreichbarkeit, des Stadtzentrums von Rabenau und der umliegenden

Städte wie Dresden, Freital oder Dippoldiswalde, ist gegeben.

Für den Geltungsbereich sind drei Wohngebiete und deren Erschließung geplant. Im Wohngebiet 1 wird die Möglichkeit bestehen, Mehrfamilienhäuser zu errichten, um laut Aussage der Stadtverwaltung Rabenau, das geringe Angebot an Mietwohnungen mit drei bis vier Räumen, zu verbessern. In den Wohngebieten 2 und 3 ist der Bau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Bedingt durch die Ortsrand- und Hanglage ist das Gebiet aus Richtung Obernaundorf sowie von der Obernaundorfer Straße (K 9070) einsehbar und besitzt damit für das Orts- und Landschaftsbild eine hohe Bedeutung. Planerische Überlegungen beziehen sich deshalb auf die Einbindung der Bauflächen sowohl in den Siedlungs- als auch Landschaftsraum.

Als räumlicher Strukturrahmen bieten sich dafür das vorhandene öffentliche Erschließungssystem und die nordöstliche Planungsgebietsgrenze an. Entlang der anliegenden Straßen werden Gebüschpflanzungen vorgesehen bzw. gesichert. Sie sollen sowohl eine Abstandsfunktion als auch die Gliederung der unterschiedlichen Nutzungsräume übernehmen. Das Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten hin ab. Zur Vermeidung baulicher Höhendominanz am Siedlungsrand werden die Bauhöhen bzw. die Anzahl der Vollgeschosse begrenzt.

Um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, sollen vorhandene Ressourcen genutzt und optimiert werden. Ein öffentlicher Spielplatz, befindet sich an der Nordstraße (Flurstück 402/4, Gemarkung Rabenau, Größe 4.694,0 m²) und besteht aktuell aus einer großen Rasenfläche, Bolzplatz und einem Basketballplatz. Dieser soll um Sitzgelegenheiten und eine Kletterkombination erweitert und qualitativ aufgewertet werden. Der Zugang zu diesem Spielplatz erfolgt über die Nordstraße und ist somit nur wenige Meter vom Planungsgebiet entfernt. Auf einen öffentlichen Spielplatz im Planungsgebiet soll verzichtet werden, um das bereits vorhandene Angebot zu stärken und auszubauen.

Eine ca. 2.584 m² große ungenutzte Rasenfläche des Spielplatzes soll abgetrennt werden und als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme in eine Streuobstwiese umgewandelt werden.

Trotz vielseitiger Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kann der Eingriff im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden.

Es erfolgt eine Kompensation in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mittels Ökokontomaßnahmen.

Die nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfolgen vorwiegend durch die Versiegelung von Flächen und damit Inanspruchnahme von Flächen. Aus diesem Grund erfolgt die Kompensation zum Großteil durch die Maßnahme „Abriss Ferienobjekt Altenberg“ (Aktenzeichen UNB: 28-NA-364.47/1/17/9). Diese Ökokontomaßnahme beinhaltet Entsiegelung und Biotopentwicklung. Ein kleiner Teil soll durch die Ökokontomaßnahme „Teichrenaturierung am ehemaligen Spritzenhaus Hengersdorf“ (Aktenzeichen UNB:364.411.1-628-14-001-GW) kompensiert werden. Diese Maßnahme beinhaltet eine Gewässerrenaturierung. Dies ist notwendig da durch die Versiegelung im Planungsgebiet auch der Wasserhaushalt gestört wird.

(weitere Ausführungen folgende Seiten, Kapitel 5.2.4)

5.1.3 Verkehrserschließung

Die geplante Zufahrt von der Obernaundorfer Straße auf die Erschließungsstraße befindet sich zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Ortsdurchfahrtsgrenze muss verschoben werden, dies ist ein verwaltungsinterner Prozess des Landkreises und wird bei Fertigstellung der Verkehrsflächen durchgeführt.

Der Geltungsbereich wird über eine von Osten nach Westen verlaufende, öffentliche Straße erschlossen. Sie beginnt an der Obernaundorfer Straße und mündet in einer Wendemöglichkeit. Eine

Verbindung zur Nordstraße, die im Südwesten an das Planungsgebiet anschließt, soll nur für Rettungsfahrzeuge und Winterdienst möglich sein und durch Poller gesichert werden. Durch diese Maßnahme soll eine zusätzliche Verkehrsbelastung aufgrund von Durchgangsverkehr im Wohngebiet verhindert werden.

Von der Haupteerschließungsstraße zweigen in nördliche Richtung zwei kleine private Stichstraßen ab.

Die innere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Empfehlung der Dimensionierung nach RAST 06 (2006)). Nach Absprache mit der Stadtverwaltung Rabenau sind für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Bereiche“ vorgesehen. Diese sind mit Schrittgeschwindigkeit befahrbar.

Im Sinne der Inklusion wird, wenn möglich, darauf geachtet, dass geplante öffentliche Flächen von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können, für Privatflächen kann dies nicht vorgeschrieben werden. Das Gelände weist ein natürliches Gefälle von 10% - 15% auf. Eine barrierefreie Terrassierung gemäß DIN 18040-3 ist aufgrund der vorhandenen topographischen Rahmenbedingungen und Zwangspunkte nicht möglich. Barrierefreiheit wird möglichst bei der Wahl der Oberflächenmaterialien und ausreichender Dimensionierung der Verkehrsflächen beachtet. So ist entlang der Haupteerschließungsstraße ein 1,5 Meter breiter Fußweg geplant, der von Rollstuhlfahrern oder mit Kinderwagen genutzt werden kann. Nach DIN 18040-3 wird das Mindestmaß für die Bemessung für Fußgängeranlagen (Begegnungsfall 2 Rollstuhlfahrer) eingehalten. Als Oberflächenbeläge, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, sind fugenfreie bis fugenarme Oberflächenmaterialien einzusetzen, während Borde zwischen Fußweg und Straße und Straße und Stellflächen als Rundborde, zur erleichterten Nutzung vorgesehen sind.

Um die Erschließung für Feuerwehr, Rettungsdienst und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu sichern, sind die Kurvenradien entsprechend der DIN 14090 ausgebildet. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Sachsen (aktuellster Stand) ist bei der Verkehrsplanung zu beachten.

Die Haupteerschließungsstraße, die an der Obernaundorfer Straße beginnt, wird einseitig mit einem Fußweg ausgestattet, der an den öffentlichen Fußweg an der Obernaundorfer Straße angeschlossen wird. Des Weiteren werden an der Haupteerschließungsstraße einseitig öffentliche Besucherparkplätze als Längsparkstreifen vorgesehen, die nur durch Grundstückszufahrten und öffentliche Pflanzstandorte für Straßenbäume unterbrochen werden. Die Haupteerschließungsstraße ist mit einer Brutto-Verkehrsflächenbreite (nach aktueller Verkehrsplanung) von 8,50 Meter geplant und ist für den Begegnungsfall PKW/ LKW ausgebildet. Der Wendehammer ist für zweiachsige Müllfahrzeuge und für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsige Müllfahrzeug) geeignet. Am Wendehammer ist eine Sammelstelle für Müllsammelbehälter geplant.

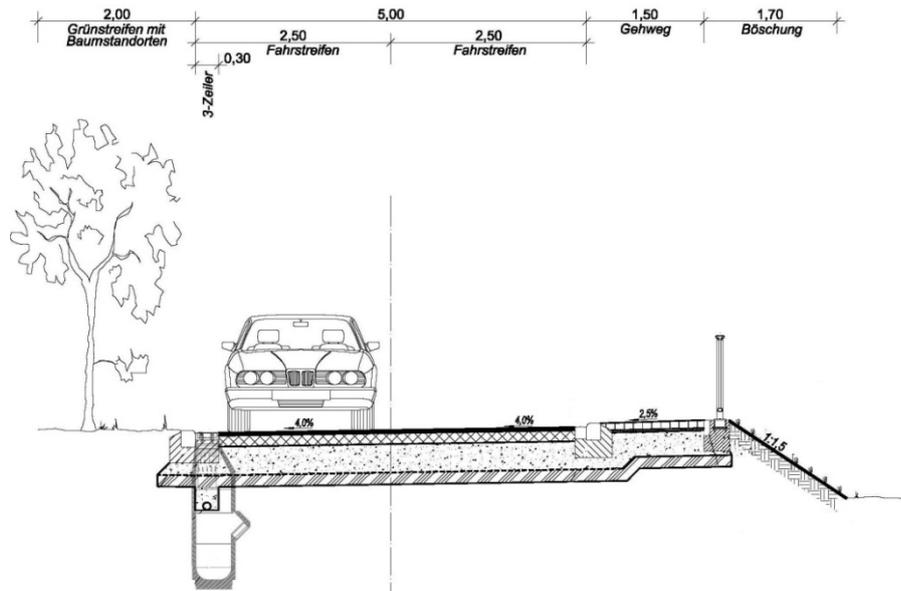


Abbildung 5 Schnitt Haupterschließungsstraße aus Verkehrsplanung (Anlage 2 Verfasser: CIC Bauingenieure GmbH Dresden)

Für die **Privatstraßen** ist eine Bruttoverkehrsflächenbreite von 6 Metern inklusive Bankett geplant. Die Stichstraßen dienen ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die Wendehämmer sind für Fahrzeuge bis 10 m Länge ausgelegt. Die Gesamtlänge dieser Straßen mit Wendehammer beträgt ca. 45 m. Die Müllabholung soll über die Haupterschließungsstraße erfolgen. So ist vorgesehen, dass Mülltonnen am Abholtag zur Haupterschließungsstraße gebracht werden, wo im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Aufstellflächen für Müllbehälter vorgesehen sind.

Die Lage der Einfahrten zu den einzelnen Baugrundstücken ist frei wählbar.

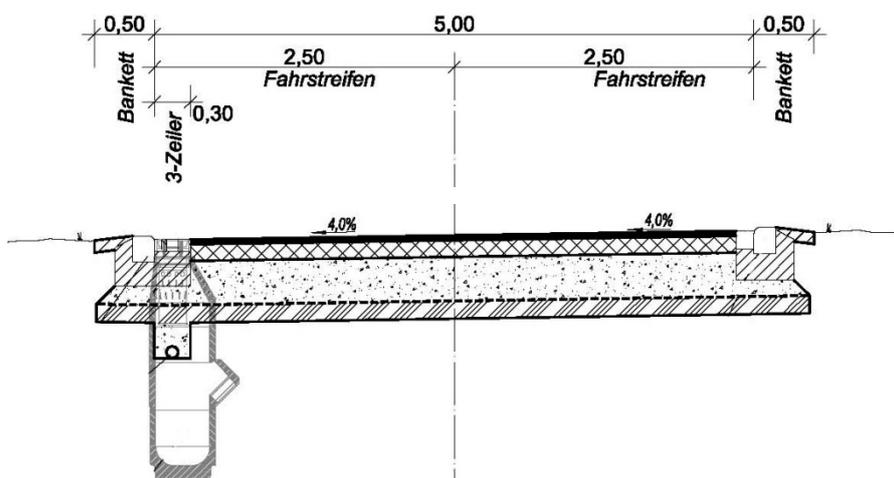


Abbildung 6 Schnitt Privatstraße aus Verkehrsplanung (Anlage 2 Verfasser: CIC Bauingenieure GmbH Dresden)

Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile sind einer gesonderten Fachplanung vorbehalten. Der aktuelle Planungsstand ist der Anlage 2 zu entnehmen.

5.1.4 Medienschließung

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen wurden in bzw. entlang der anliegenden öffentlichen Straßenräume verlegt. Eine medientechnische Ver- und Entsorgung des Standortes ist möglich. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Verkehrsflächen zu verlegen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage bei äußerster Notwendigkeit, von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

Entsprechend des Telekommunikationsgesetzes § 77i Abs. 7 „... ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“ Den Bauherrn trifft somit eine eigenständige Ausbauverpflichtung, wenn er die Mitverlegung durch Dritte nicht anderweitig sicherstellen kann.

5.1.5 Niederschlagswasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben keine bzw. nur eine geringfügige Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten Flächen und teilversiegelten Flächen ist deshalb schadlos, über Drosselbauwerke und ausreichend dimensionierte Rohrleitungssysteme, in die öffentlichen Abwasseranlagen einzuleiten.

Für das Baugebiet wird ein zweistufiges Rückhaltesystem gewählt. Auf den Baugrundstücken sind Rückhalteräume mit einem **Mindest**volumen von 5m³ (zusätzlich zu einem etwaigen Nutzspeicher) als zur Verfügung stehenden Retentionsspeicher zu schaffen. Dessen genaues Volumen ist bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße und die Abflussdrosselung auf 2 l/s nach DWA-A 117 zu ermitteln und im Rahmen des Bauantrages gegenüber dem AZV Oelsabachtal bzw. der Stadt Rabenau im Rahmen der Erschließungssicherung nachzuweisen.

Ein zweiter zentraler Rückhalteraum ist im Bereich des Wendehammers ohne Notentlastung in den Mischwasserkanal mit einem Speichervolumen von insgesamt 150 m³ und einer Abflussdrosselung auf 15 l/s mittels geregelter Drossel zu schaffen. Diese Maßnahmen und die Drosselmenge von 15l/s für die Ableitung in die Vorflut in der Gärtnerstraße wurden mit dem AZV Oelsabachtal abgestimmt. Seitens des AZV gibt es keine Bedenken, dass die Leistungsfähigkeit der Vorflut nicht gewährleistet ist. Ein Nachweis zur Mischwasserentlastung nach ATV A 128 wird seitens des AZV nicht gefordert.

Die Berechnung zum benötigten Rückhalteraum ist nach DWA A-138 erfolgt und ist Teil der Anlage 2.

5.1.6 Löschwasser

Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung soll entsprechend der Angaben der Stadtverwaltung Rabenau zum einen durch eine vorhandene Löschwasserzisterne westlich des Geltungsbereiches und zum anderen durch eine, im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehene Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 m³ sichergestellt werden. Nach Abstimmung mit der [WVWG](#) erfolgt die [Befüllung dieser Zisterne über einen neuen Hydrantenstandort \(an der neuen Haupterschließungsstraße des Wohngebietes\)](#). Damit wird eine [Behinderung von Verkehrsflächen insbesondere der Obernaundorfer Straße während der Befüllung](#) vermieden.

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Rabenau sind diese Maßnahmen ausreichend. Die Löschwasserzisterne ist unterirdisch zu verbauen und wenn möglich zu begrünen.

Für die Zustimmung der Arbeiten zur Errichtung der Löschwasserzisterne und der Aufstellfläche der Feuerwehr an der Kreisstraße ist vor Baubeginn eine Ausführungsplanung mit einem Lageplan und einen Regelquerschnitt für die Löschwasserzisterne und der Feuerwehraufstellfläche vorzulegen. Es sollten Angaben zur Befestigungsart, zur Entwässerung und zur höhenmäßigen Einordnung der Löschwasserzisterne und zur Lage der Einfüllstutzen in der Löschwasserzisterne enthalten sein. Es sollte geprüft werden inwieweit zum Schutz der Löschwasserzisterne ein Anprallschutz entlang der

Aufstellfläche vorzusehen ist.

Die Aufstellfläche kann direkt an die Kreisstraße angeschlossen werden, wenn eine Fahrbahnbreite von 6,00 m an der Kreisstraße gewährleistet wird bzw. der bestehende Fahrbahnquerschnitt der Kreisstraße nicht reduziert wird.

5.1.7 Trinkwasserschutz / Gewässerschutz

Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzzonen, Quellen oder natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.1.8 Gebäude- und Anlagenplanung

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, welche offenlässt, wann und in welchem Umfang das Vorhaben umgesetzt wird. Es wird eine zeitnahe Realisierung der Erschließungsflächen angestrebt. Im Anschluss sollen die Baugrundstücke verkauft werden.

Zur Gebäude- und Anlagenplanung können deshalb noch keine Angaben gemacht werden. In den folgenden Abschnitten werden Rahmenbedingungen definiert.

5.2 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit dem § 4 BauNVO werden die Flächen des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei folgende Nutzungen zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Unzulässig sind jedoch

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Begründet werden die ausgeschlossenen Nutzungen mit der Vermeidung von Störungen durch wohngebietsfremde Nutzungen und einem sparsamen Verbrauch von Bodenfläche. Die ausgeschlossenen Nutzungsarten benötigen größere zusammenhängende Flächen als dies mit einem auf die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zugeschnittenen engen Erschließungsraster möglich ist. Für diese Nutzungen wäre die Erschließung nicht ausreichend dimensioniert. Weiterhin würde durch die angeführten Nutzungsarten gebietsfremde Nutzungen und damit ein relevantes Konfliktpotenzial in die Wohnsiedlung getragen. Dies soll vermieden werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Begrenzung der Grundstücks- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt. Eine Differenzierung wird bei der zulässigen Überschreitung um 50 % entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO vorgenommen. So wird im Wohngebiet 1 eine

Überschreitung um 50 % für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gestattet. Die Gestattung der Überschreitung gilt im Falle des Baus von Mehrfamilienhäusern, da in diesem Fall davon auszugehen ist, dass mehr Platz für Stellplätze und Terrassenflächen benötigt wird. Grundsätzlich ist jedoch anzustreben, so wenig wie möglich Flächen zu versiegeln.

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl ausgeschlossen. Die GRZ von 0,4 gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen und ihren Zufahrten. Selbst bei der geringsten Grundstücksgröße von 560 m² bedeutet dies, dass 225 m² Fläche maximal überbaut werden dürfen.

Im Wohngebiet 1 werden maximal drei Vollgeschosse für Ein- und Mehrfamilienhäuser zugelassen, während im Wohngebiet 2 und 3 nur maximal 2 Vollgeschosse zugelassen werden. Die Geschossflächenzahl wird im gesamten Geltungsbereich auf 1,2 begrenzt. Garagen werden zugelassen.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung.

Während im Wohngebiet 1 die Möglichkeit bestehen soll, Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen zu errichten, ist für die Wohngebiete 2 und 3 eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. So soll sichergestellt werden, dass die durch Bodenversiegelung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auf das für die geplante Nutzung notwendige Maß zu beschränkt werden.

Die festgesetzte GFZ im Wohngebiet 1 bis 3 (GFZ 1,2) orientiert sich an den Höchstwerten des § 17 BauNVO und an der bestehenden angrenzenden Bebauung (Nordstraße und August-Bebel-Straße).

Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im Wohngebiet 1 mit einer maximalen Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe) von 11,0 Meter und im Wohngebiet 2 und 3 mit einer maximalen Firsthöhe von 9,0 Meter begrenzt. Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die geplanten Baukörper dem natürlichen Geländeverlauf folgen. Die Topographie wird so beibehalten.

Grund für die Begrenzung der Bauhöhen ist eine hinreichende Einbindung der geplanten Baukörper zur freien Landschaft im Norden und zu den bebauten Flächen im Osten, Süden und Westen. Des Weiteren sollen Sichtbeziehungen von bestehender Bebauung entlang der August-Bebel-Straße möglichst erhalten bleiben. Die festgesetzten Höhen werden für die Einfamilienhausbebauung wie auch für den Fall der Mehrfamilienhausbebauung als ausreichend erachtet.

Aus der Hanglage des Geltungsbereiches ist es möglich, dass bei einigen Gebäuden das Kellergeschoss im Mittel mehr als 1,4 Meter über der natürlichen Geländeoberfläche liegt, und somit nach SächsBO als Vollgeschoss zu betrachten ist. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zu sehen, wenn auf Grund der zulässigen Dachneigung über 2/3 der Geschossgrundfläche mindestens 2,3 Meter lichte Höhe erreicht werden.

Ergänzende Festsetzungen zu Böschungs- oder Abgrabungsbereichen sind nicht Gegenstand der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

Als Bauweise wird im gesamten Planungsgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Baugrenze wird zeichnerisch im Plan festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise und von Einzel- und Doppelhäusern ist notwendig, um eine

kleinteilige Wohnbebauung sicherzustellen. Der Errichtung von Reihenhäusern soll hier vorgebeugt werden. Die Baugrenzen in den Wohngebiete 1 bis 3 wurden großzügig gewählt um die Flexibilität der Bauherren zu erhöhen. Es soll hier nur sichergestellt werden, dass ein Abstand von mindestens 2 m zu den Verkehrsflächen eingehalten wird. Zur Grünfläche an der Obernaundorfer Straße ist ein Mindestabstand von einem Meter einzuhalten, während der Abstand zur Obernaundorfer Straße mindestens 10 Meter betragen soll.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Wohngebiet WA 1 ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen, maximal sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig.

In den Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist mindestens ein Stellplatz pro Grundstück nachzuweisen. Maximal sind 2 Garagen und 2 Stellplätze pro Hauptgebäude in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 zulässig.

Nebenanlagen werden zugelassen, wenn sie dem Nutzungszweck und der Eigenart der festgelegten Art der baulichen Nutzung als auch des allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Garagen und Stellplätze auf den Baugrundstücken ist notwendig, da der individuelle PKW-Verkehr immer mehr zunimmt und im Verkehrsraum des Wohngebietes nur eine begrenzte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Haupteerschließungsstraße zur Verfügung steht. Im Bereich der Privatstraßen lässt die vorgesehene Straßenbreite keine Stellplätze im Straßenraum zu.

5.2.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung werden zur inneren Erschließung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche festgelegt, somit ist das Planungsgebiet nur in Schrittgeschwindigkeit zu befahren. Die Festlegung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Rabenau. Ziel ist einzig die Erschließung der neuen Grundstücke. Die Haupteerschließungsstraße ist so dimensioniert, um die, im verkehrsberuhigten Bereich erforderlichen, Besucherstellplätze einzuordnen. Die Stichstraßen dienen nur der Erschließung der jeweils 6 anliegenden Grundstücke und wurden auf das Notwendigste beschränkt (siehe Verkehrsplanung Anlage 2).

Für die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten und werden nur als Hinweis aufgenommen.

Die Zufahrtsbereiche der Baugrundstücke 12, 13, 14,15 ,16, 17 sowie der Grundstücke 19, 20, 21, 22, 23 und 24 sind entlang der Stichstraßen vorzusehen. Für die anderen Baugrundstücke ist die Lage der Einfahrt frei wählbar. Die Ein- und Ausfahrten sind so zu gestalten, dass durch Ausbildung von Sichtdreiecken ein gefahrloses Ausfahren in den öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht wird. Lichtraumprofile im Bereich der geplanten Gehwege sind freizuhalten, um ein gefahrloses Begehen der Fußwege zu gewährleisten.

5.2.4 Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben laut Geotechnischem Bericht (Anlage 1) keine bzw. nur eine geringfügige Versickerung des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten Flächen und teilversiegelten Flächen ist schadlos in die öffentlichen Abwasseranlagen, über Drosselbauwerke, einzuleiten.

Die Drosselung des Regenwasserabflusses erfolgt nach Vorgaben des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal in zwei Stufen und endet mit der Einleitung in einen bestehenden Mischwasserkanal. Die erste Drosselung erfolgt auf den Grundstücken mittels Zisternen, die mindestens ein Speichervolumen von 5 m³ aufzuweisen haben. Eine ausreichende Dimensionierung ist entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 117 „Bemessung von Rückhalteräumen“ im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Sammlung des unbelasteten Niederschlagswassers und dessen Nutzung als Brauchwasser wird in diesem Zusammenhang empfohlen.

Eine zweite Drosselung ist im Bereich des Wendehammers an der HAUPTerschließungsstraße vorzusehen. Geplant ist eine Rückhalteanlage mit Drosselbauwerk in Form von drei Zisternen mit jeweils 50 m³ Speichervolumen. Das Regenwasser wird über ausreichend dimensionierte Kanäle zu den Zisternen geführt (mind. DN250). Zusätzlich ist eine Planumsentwässerung mittels Teilsickerrohr vorgesehen, um die laut geotechnischem Bericht (Anlage 1) vorkommenden unterirdischen und zeitverzögerten Regenwasserabflüsse auszuschließen.

Das auf den Verkehrsflächen des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser wird über Straßeneinläufe abgeleitet und dem Drosselbauwerk im Bereich des Wendehammers zugeführt. Das anfallende Regenwasser des Gehweges entlang der Obernaundorfer Straße wird über eine entsprechende Querneigung der Wegeflächen in die angrenzenden Grünflächen abgeleitet.

Flächen für Abfallbeseitigung

Entlang der HAUPTerschließungsstraße sind Flächen für Abfallbeseitigung laut Planvorgaben vorzusehen. Am Wendehammer der HAUPTerschließungsstraße ist eine Müllsammelstelle und entlang der HAUPTerschließungsstraßen, seitlich der Stichstraßen sind Aufstellflächen für Müllbehälter vorzusehen.

Durch die Aufstellflächen für Müllbehälter an den Stichstraßen soll die Befahrung der Stichstraßen durch Müllfahrzeuge vermieden werden. Auf diese Weise können die Straßen geringer dimensioniert werden.

Die Müllsammelstelle ist so angeordnet, dass sie fußläufig auch von der Nordstraße zu erreichen ist.

5.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, sind den Planeintragungen zu entnehmen.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht ergeht zugunsten von Anliegern.

Das festgesetzte Leitungsrecht ergeht zugunsten der berechtigten Versorgungsträger sowie der angrenzenden privaten Grundstücksnutzer.

Die Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage bei äußerster Notwendigkeit, von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.

Die Medienerschließung soll möglichst in Verkehrsflächen erfolgen. Auf Grund des Gefälles ist dies bei den Grundstücken entlang der Stichstraßen und bei der Entwässerung der Stichstraßen selbst nicht oder nur teilweise möglich. Es müssen Grundstücksflächen (siehe Planteil A) mit Leitungsrechten belastet werden, um die Ableitung des Misch-, Regen- und Schmutzwassers zu gewährleisten. Hinzu kommen die nicht überbaubaren Schutzstreifen der Leitungstrassen auf den betroffenen privaten Grundstücken.

Der Verlauf dieser mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen darf vom Planteil abweichen, wenn die Abweichung notwendig ist, um die medientechnische Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

5.2.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grünflächen

Mit der grünordnerischen Gestaltung des Plangebiets sollen die Voraussetzungen für die Einbindung der Baufläche in die vorhandene Siedlungsstruktur und den Landschaftsraum geschaffen sowie der Eingriff in Natur und Landschaft angemessen ausgeglichen werden.

Zur Sicherung vielfältiger Lebensräume sowie deren Vernetzung wurden im Plangebiet lineare und flächige Grünstrukturen in Verbindung mit Einzelpflanzungen vorgesehen. Sie dienen der Vernetzung untereinander sowie mit angrenzenden, zum Teil übergeordneten Biotopstrukturen. Aus diesem Grund sind für die Grünstrukturen grundsätzlich gebietsheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste). Die Pflanzungen sind alters-, größen- und artenstrukturiert vorzunehmen und auf Dauer zu pflegen. Die Planzeichnung weist zu diesem Zweck öffentliche Grünflächen aus. Die öffentlichen Grünflächen dienen der Eingrünung der Wohngebiete.

Entlang der Nordstraße sind Abstandsgrünflächen vorgesehen. Diese sind vor allem Restflächen, die den Grundstücken nicht zugeordnet werden können. Diese Flächen sollen unter landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten angelegt werden. Eine Ausgleichsfunktion kommt ihnen nicht zu. Die Pflege und Erhaltung dieser Flächen werden über städtebauliche Verträge gesichert.

Pflanzbindung

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die Pflanzungen sind möglichst Pflanzen aus der folgenden Gehölzauswahlliste zu verwenden:

Pflanzenauswahlliste

Gehölze		Sträucher	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Birke	Betula pendula	Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus		
Vogelkirsche	Prunus avius		
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior		
		Vogelkirsche	Prunus avius
		Hunds-Rose	Rosa canina

Obstgehölze: heimisch, Hochstamm oder Halbstamm

Sonstige Maßnahmen

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im gesamten Planungsgebiet untersagt. Dies ist notwendig, um unnötige Belastungen des Bodenhaushaltes zu vermeiden.

5.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet bezüglich der geplanten Wohngebietsflächen auf einer Fläche, die zurzeit als Wirtschaftsgrünland landwirtschaftlich genutzt wird, einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild nach § 14 BNatSchG vor.

Nach § 1a Absatz 3 BauGB müssen für alle Eingriffe entsprechende Festsetzungen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts getroffen werden.

Vor allem die Bodenfunktion wird durch großflächige Versiegelung (Verkehrsflächen, Gebäude) nachhaltig gestört. Um die Eingriffe so gering wie möglich zu halten, werden Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauzeit und dauerhafte Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgelegt.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens während der Bauzeit

So ist während der Baumaßnahmen darauf zu achten, das unbelastetes Bodenmaterial bei Erdaushub möglichst wiederzuverwenden ist. Zu diesem Zweck ist darauf zu achten, dass das Bodenmaterial getrennt nach Oberboden und Unterboden ausgehoben (maximale Schütthöhe 2 Meter um Verdichtung zu vermeiden) und gelagert wird. Das gelagerte Bodenmaterial sollte nicht befahren werden, damit die biologischen Aktivitäten und der Gasaustausch im Boden erhalten bleiben. Das Bodenmaterial ist vor Erosion zu schützen und sollte schichtgerecht wieder eingebaut werden. Um eine Vernässung oder Aufweichung der Gründungssohle zu vermeiden, ist diese trocken zu halten, Oberflächen- und Schichtwasser sind zu fassen und schadlos abzuleiten.

Dauerhafte Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Langfristig sind Stellplätze auf Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen und zu pflegen.

Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts/ Artenschutz während der Bauzeit

Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen Gehölzbeseitigungen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht durchgeführt werden. In dieser Zeit ist die Fällung und Rodung von Gehölzen nur unter dem Nachweis, dass sich keine besetzten Fledermausquartiere oder Nester in oder an den zu fällenden Bäumen befinden und mit Zustimmung der Naturschutzbehörde, möglich.

Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Sie sind alters-, größen- und artenstrukturiert vorzunehmen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Dauerhafte Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das das Landschaftsbild werden Planungsgebietsinterne Maßnahmen M1 bis M3 festgesetzt. Des Weiteren werden zwei Ökokontomaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Anspruch genommen.

M 1 Gebüschpflanzung an der Obernaundorfer Straße

Auf der Fläche (947 m²) ist eine mehrreihige Gebüschpflanzung anzulegen. Diese Fläche ist mit Sträuchern und Kleingehölzen so zu bepflanzen, dass eine ökologisch wertvolle Fläche mit „Sichtschutzwirkung“ in östlicher Richtung und zur Obernaundorfer Straße erzeugt wird. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können die großflächigen Gebüschpflanzungen als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie werden durch Städtebauliche Verträge zwischen der

Stadtverwaltung Rabenau und dem Investor der AVN Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH auf Dauer als öffentliche Grünflächen gesichert.

Es sind 3 Bäume je angefangene 100 m² und 35 Sträucher je 100 m² zu pflanzen.

Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, alle neu gepflanzten Bäume erhalten eine Baumsicherung durch Dreibock, Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm. Sichtdreiecke sind bei der Pflanzung zu einzuhalten.

M 2 Baumpflanzung straßenbegleitend

Einen weiteren Beitrag zur Eingrünung bilden die Baumpflanzungen entlang der Obernaundorfer Straße unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und erschließungsrelevanter Belange. Die Baumstandorte können, wenn nötig, verschoben werden. Die punktuellen 10-13 Baumpflanzungen, mit einheimischen Bäumen (entsprechend Pflanzenauswahlliste), entlang der Haupteerschließungsstraße übernehmen eine leitende Funktion und brechen die notwendigen versiegelten Verkehrsflächen auf. Die Belichtung und Raumbildung sind hierbei zu beachten. Eine Ausgleichsfunktion kommt ihnen nicht zu. Nach Pflanzung gehen sie mit der Haupteerschließungsstraße in städtisches Eigentum über.

Durch diese Maßnahmen im Planungsgebiet kann der Eingriff in Natur und Landschaft jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden, weitere Kompensationsmaßnahmen sind notwendig.

In Abstimmung mit der Stadt Rabenau wurde nach möglichen Flächen in Rabenau gesucht, die sich als Kompensationsflächen eignen. Vorrangig sollten dabei Entsiegelungsmaßnahmen geprüft werden. Nach Aussage der Stadtverwaltung Rabenau, sind solche Flächen in ausreichender Größe in Rabenau nicht vorhanden.

M 3 Anlage einer Streuobstwiese (Flurstück 393/2 und 402/4 Gemarkung Rabenau)

Einzig die Flurstücke 393/2 und 402/4 der Gemarkung Rabenau eignen sich als Kompensationsflächen. So soll der auf diesen Flurstücken vorhandene Spielplatz, bestehend aus einem überdachten Sitzelement, einem Basketballfeld und einem Bolzplatz, optimiert und teilweise umgestaltet werden. Ein bestehender Bolzplatz soll verlegt werden, um die freiwerdende große Rasenfläche (ca. 2.584 m²) in eine Streuobstwiese mit regional typischen Obstsorten, Hochstamm, umzuwandeln. Um die Streuobstwiese vor permanenter Nutzung zu schützen, soll die Fläche vom Spielplatz durch einen Zaun getrennt werden.

Weitere Flächen die sich als Kompensationsmaßnahmen eignen und deren Eigentumsverhältnisse klar sind, wurden in Rabenau in Abstimmung mit der Stadt Rabenau nicht gefunden. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf folgende zwei Ökokontomaßnahmen zurückgegriffen, wobei die Summe der Ökokontomaßnahmen durch die „Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation mittels Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung“ ermittelt wurde.

Ökokontomaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“ (unter KoKa-Nat Nr.: 628-17-001-BE geführt)

Die erste Ökokontomaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“ (unter KoKa-Nat Nr.: 628-17-001-BE geführt) beinhaltet den Abriss vorhandener Gebäude und versiegelter Flächen, deren fachgerechte Entsorgung und Aufbringen von Mutterboden.

Daran anschließend wird eine Gräsermischung gesät, die die Entwicklung einer gebietsheimischen Bergwiese ermöglicht. Ziel ist die Kompensation der Eingriffe in den Bodenhaushalt, Biotopgestaltung, Verbesserung des Retentionsraumes.

Ökokontomaßnahme „Teichrenaturierung am ehemaligen Spritzenhaus Hennersdorf“, (unter KoKa-Nat Nr.: 628-14-001-GW geführt)

Bei einer weiteren Ökokontomaßnahme „Teichrenaturierung am ehemaligen Spritzenhaus Hennersdorf“, (unter KoKa-Nat Nr.: 628-14-001-GW geführt) wird ein Teich renaturiert. Ziel ist hier die Verbesserung des Wasserkreislaufes, Biotoperhaltung und Entwicklung.

Die ausgleichspflichtige Fläche kommt vorrangig durch Versiegelung zu Stande. Aus diesem Grund ist vorgesehen, zu 80 % die Ökokontomaßnahme „Abriss Ferienobjekt in Altenberg“ und zu 20 % die Ökokontomaßnahme „Teichrenaturierung Altenberg“ in Anspruch zu nehmen. Die angegebenen Preise für die Maßnahmen beziehen sich auf den Quadratmeter und beinhalten Kosten für Planung, Pflege und Unterhaltung.

Die Finanzierung der Ökokontomaßnahmen ist im Juli 2018 zwischen Investor AVN Projektentwicklungs- und Beteiligungs GmbH und dem Ingenieurbüro H. Krenz (Verkäufer der Ökokontomaßnahme) vertraglich gesichert worden.

5.2.8 Immissionsschutz entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 23

Es ist sicherzustellen, dass die durch angrenzende Nutzungen verursachte Lärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie im die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereiche eingehalten werden.

Das Baugebiet der Wohnbebauung wird von der Kreisstraße K 9070 (Obernaundorfer Straße) tangiert. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher geprüft, ob im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 mit der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschquelle des Straßenverkehrs eingehalten werden.

Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den Straßenverkehr der K 9070 mit einer Verkehrsbelastung von DTV = 3000 Kfz/24h die schalltechnischen Orientierungswerte nach Norm DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 und nachts 45 dB(A) an der geplanten Bebauung bis zu einem Abstand von ca. 30 m von der Straße nicht eingehalten werden.

Da die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte maximal 5 dB beträgt, aktive (im Gebiet baulich akzeptable Lärmschutzbauwerke mit 2 - 3 m Höhe) nicht ausreichend akustisch wirkungsvoll sind und zudem die Wohngebietseinfahrt verkehrstechnisch behindern, wird die schalltechnische Verträglichkeit der Wohnnutzungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.

Dazu erfolgen textliche Festsetzungen über ein in diesem Bereich einzuhaltendes Gesamt-Bauschalldämmmaß sowie den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen.

Die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen soll dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend erfolgen. Die derzeit erhältlichen Geräte weisen teilweise große Unterschiede in Ihrem Geräuschverhalten auf. Zum einen verfügt der Markt bereits über Geräte, die einen Schallleistungspegel von weniger als 50 dB(A) erzeugen, zum anderen können diese Mindestanforderungen durch den Großteil der vorhandenen Geräte noch nicht erfüllt werden. Um Einhaltung der Immissionsrichtwerte trotz erhöhter Schallleistungspegel zu gewährleisten, sind entsprechende Abstände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen einzuhalten.

Die Wohnbebauung grenzt teilweise direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es ist zu beachten, dass durch Landwirtschaft entstehende Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) zu dulden sind. Gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen sind einzuhalten.

Die Ausrichtung besonders schutzbedürftiger Räume innerhalb der Gebäude ist zu beachten.

Eine Verkehrszählung der Stadt Rabenau im Mai 2019 hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 903 Fahrzeugen in Richtung Obernaundorf und von 1.240 Fahrzeugen in Richtung Rabenau ergeben. Zu beachten ist zu dieser Messung, dass während der Messung eine unfallbedingte, mehrstündige Vollsperrung der B 170 stattgefunden hat, was die Zahlen des DTV zusätzlich erhöhte.

Zusammenfassend bleibt zu beachten, dass die DTV an der K 9070 in Höhe des Wohngebiets „Talblick“ um mindestens 1/3 niedriger ausfällt, als der Berechnung in der „Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm“ (Stand 14.06.2019, Anlage 4) zugrunde lag. Es ist also davon auszugehen, dass die festgesetzten Maßnahmen auf jeden Fall geeignet sind, die schalltechnischen Orientierungswerte nach Norm DIN 18005 (Verkehr) für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten.

Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, wie in der „Schallimmissionsprognose Straßenverkehrslärm“ als weitere Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen, wird deshalb nicht notwendig.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Ziel ist die Ausbildung eines harmonisch wirkenden Ortsrandes, der sich städtebaulich und grünplanerisch in die nähere Umgebung einfügt.

5.3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassadengestaltung

Die Fassaden der Einzel- und Doppelhäuser sind als (mineralische) Putzfassaden oder als Vorhangfassaden aus Faserzement, Holz oder Holzwerkstoff auszuführen. Für die Fassadenfarbe sind gedeckte Farben zu wählen. Grelles Weiß und reflektierende, glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Fenster sind in der Regel großformatig und in Rechteckformaten auszuführen.

Die zugelassenen Gebäudefarbigkeiten und -materialien sollen sich mit Hilfe der Festsetzungen harmonisch in das vorhandene Siedlungsbild einfügen.

Dachgestaltung

Es sind vorzugsweise Sattel- und Zeltdächer, mit einer Dachneigung von mind. 20° Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien zulässig, deren Oberfläche weder glänzt noch Lichtreflexe bildet. Die Farbe der Dacheindeckung ist der umgebenden Bebauung anzupassen, so sind gedeckte Farben zu verwenden. Zulässig sind Rot- und Anthrazit-Schwarztöne. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an der ländlichen Baukultur des Ortes. Angestrebt wird eine ruhige, harmonische Dachlandschaft mit geschlossenen Dachflächen. Dies ist auch aufgrund der Einsehbarkeit des Standortes aus größerer Entfernung (Ortsrandlage) sinnvoll.

Einfriedungen

Als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind vertikal gegliederte Zäune und geschnittene bzw. freiwachsende Hecken, auch beides in Kombination, bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Massive Einfriedungen wie Mauern sind nicht zugelassen. Straßenabgewandte Einfriedungen sind bis zu einer Höhe

von 1,80 m zulässig, Maschendrahtzäune sind hier zulässig.

Standorte für Müll- und Abfallbehälter sind mit standorttypischen Sträuchern oder Hecken sowie Holzbohlen oder -palisaden bzw. mit standorttypischen Klettergehölzen berankten Pergolen zu umgeben.

Die Höhe und die Gestalt der Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebietes von großer Bedeutung, da sie einerseits als Straßenbegleitung selbst das Ortsbild prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern beeinflussen. Sie sollen nicht abweisend wirken, zugleich aber die privaten Bereiche der Grundstückseigentümer kennzeichnen und insbesondere im hinteren Grundstücksteil auch schützen. Daher enthält der Plan die aufgeführten Vorschriften, mit denen die Gestaltung und die Höhe der Einfriedungen regulierend beeinflusst wird.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder am Gebäude zulässig. Die Aufstellung von größeren Werbeanlagen soll hier vermieden werden um ein harmonische äußere Gestalt des Wohngebietes sicherzustellen.

6. Soziale Maßnahmen (§ 180 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen wirtschaftlichen oder sozialen Nachteile auf die Lebensumstände der in diesem oder benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten, sodass soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB sind nicht erforderlich sind.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz soll eine Übersicht über die in Anspruch genommenen Flächen im Plangebiet darstellen.

Größe Plangebiet	24.580,0 m²
Wohngebiet	19.530,1 m²
<i>Vollversiegelt ca.</i>	<i>8.291,9 m²</i>
<i>Gartenland ca.</i>	<i>11.237,8 m²</i>
Grünflächen, öffentlich	1.323,9m²
Verkehrsfläche	3.685,1m²
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	41,2m²

Die Ausgleichsflächen mit den Flurstücksnummern 393/2 (1.794 m²) und 402/4 (2.900 m²) der Gemarkung Rabenau werden dem Bebauungsplan vollumfänglich zugeordnet.

Gesamtgröße der Flurstücke 393/2 und 402/4	4.694,0 m²
---	------------------------------

Grünflächen, öffentlich	4.694,0 m²
Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese	2.584 m ²
Sport- und Freizeitplatz	1.376 m ²
Gebüschflächen Bestand	734 m ²

Zusätzlich werden dem Bebauungsplan Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Die zu übernehmenden Ökopunkte wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ ermittelt. Die entsprechenden Ökokontomaßnahmen wurden durch die Untere Naturschutzbehörde vorgeschlagen bzw. werden mit dieser abgestimmt.

8. Voraussichtliche Auswirkungen

Entsprechen § 2a Nr. 2 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemeinen anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (§2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Erholungspotential, Mensch, Kultur- und Sachgüter dargestellt und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C.1)