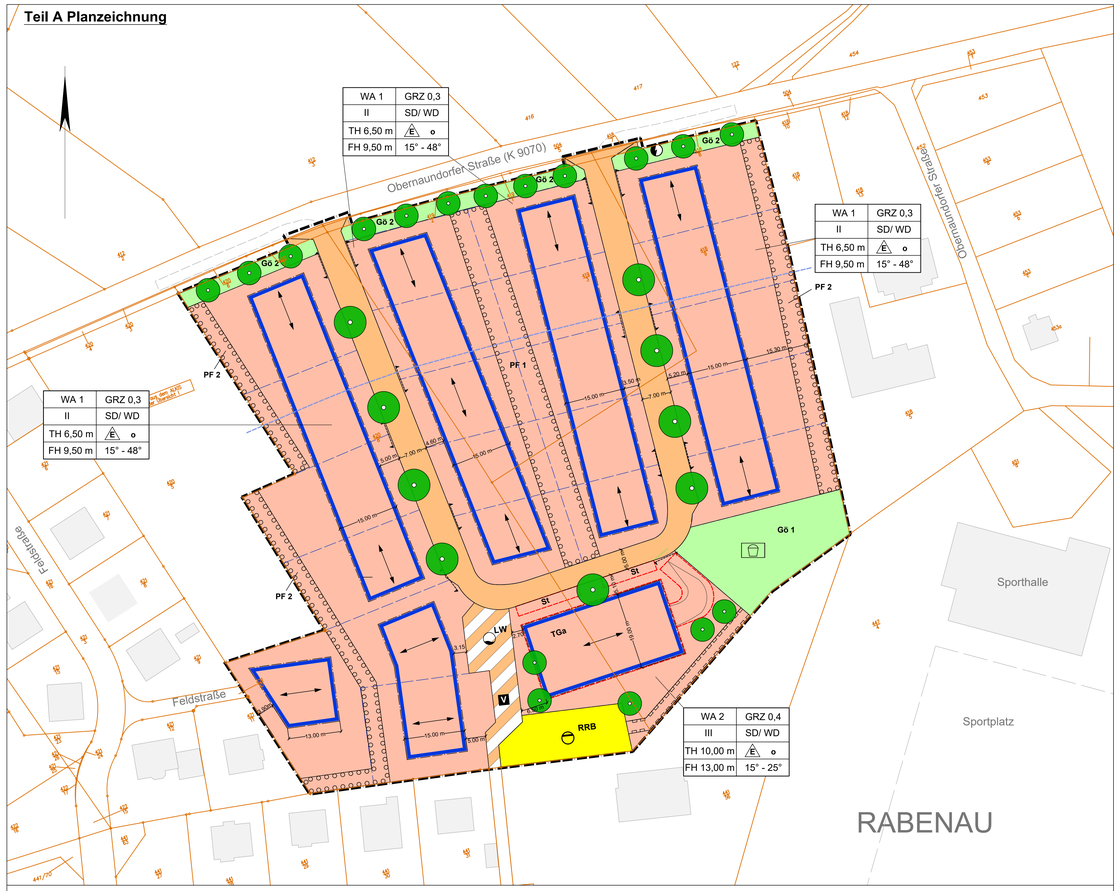
Teil A Planzeichnung



Teil A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I.PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

II — zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO)

TH 6,50 m — zulässige maximale Traufhöhe in Metern

FH 9,50 m — zulässige maximale Firsthöhe in Metern

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Firstrichtung

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtsbereich

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

RRB — Abwasser/ Regenrückhaltebecken unterirdisch

LW — Löschwasserzisterne

Trafostation

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gö — öffentliche Grünfläche (Gö)

Zweckbestimmung: Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PF 1, PF 2 — Pflanzbindungen

Pflanzbindung Baum

8. sonstige Planzeichen

8.1. mit Geh-, Fahr-, Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Notüberlauf Regenwasser)

8.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

TGa — Tiefgarage

Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragenrampe

8.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.1 SächsBO)

1.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

SD/ WD — Satteldach/ Walmdach

III. HINWEISE

1. Planzeichen der Kartengrundlage

419/3 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

2. Sonstige erläuternde Planzeichen

7,00 m — Bemaßung in Meter, z.B. 7,0 m

Abstandslinie 40 m zur Kreisstraße K9070 Obernaundorfer Straße zur Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels für Schlafräume in den Nachtstunden

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Geschossigkeit	Dachform
maximale Traufhöhe	Bauweise
maximale Firsthöhe	Dachneigung

Für die Baufelder gilt:

WA 1	GRZ 0,3
II	SD/ WD
TH 6,50 m	E o
FH 9,50 m	15° - 48°

WA 2	GRZ 0,4
III	SD/ WD
TH 10,00 m	E o
FH 13,00 m	15° - 25°

Teil B Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).
Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird im WA 1 mit 0,3 und im WA 2 mit 0,4 festgesetzt.

2. Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittige Straßenhöhe des an das Grundstück angrenzenden Abschnittes der vorhandenen Erschließungsstraße.
Die maximale Firsthöhe wird im Wohngebiet WA 1 mit 9,50 m und im Wohngebiet WA 2 mit 13,00 m festgesetzt.
Die maximale Traufhöhe wird im Wohngebiet WA 1 mit 6,50 m und im Wohngebiet WA 2 mit 10,00 m festgesetzt.
Die maximale Zahl der Vollgeschosse im WA 1 ist mit 2 Vollgeschossen für Einfamilienhäuser und im WA 2 mit maximal 3 Vollgeschossen für die Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise
Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
Die Firstrichtung ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze zur Ausbildung von:
- Terrassen um maximal 3,00 m
- Balkonen und Vordächern von Hauseingängen um maximal 1,60 m

zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgarage
Innerhalb des WA 1 sind 2 Stellplätze/ Garagen pro Einzelhaus nachzuweisen.
Im WA 1 sind Stellplätze/Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im WA 2 ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

Eine Tiefgarage ist nur innerhalb des WA 2 in der durch Planeintrag festgesetzten Fläche TGa zulässig.

Es ist nur die festgesetzte Tiefgaragenrampe zulässig. Im Falle einer Grundstücksteilung im WA 2 muss auch die TG des abgeteilten Grundstückes über diese Rampe erreichbar sein.

Die festgesetzte Umgrenzung der zulässigen Tiefgarage darf für Lichtschächte um bis zu 1 m überschritten werden. Die Lichtschächte sind ebengleich mit der jeweiligen Geländeoberfläche einzubauen.

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

Straßenverkehrsflächen
Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist als öffentlicher Straßenraum mit Straße, Fußwegen, PKW-Stellplätzen und Baumstandorten einschließlich Pflanzscheiben zu gestalten. Die genaue Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten. Die Unterbauung mit Einrichtungen der Löschwasserversorgung ist zulässig.

Einfahrten an Grundstücken
Die in der Plandarstellung festgesetzten Grundstückszufahrten sind einzuhalten.

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1, Nr.12 BauGB) sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1, Nr.14)
Anfallendes Niederschlagswasser ist aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge QDr = 15l/s über ein Retentionsbecken abzuleiten. Dieses ist als unterirdisches Fertigteilbecken mit einem Einstauvolumen von 225 m³ mit nachgelagertem Drosselschacht auszuführen.

Zur Versorgung des Wohngebietes mit Löschwasser wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m³ innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, der die 2-stündige Bereitstellung von Löschwasser garantiert.

An der Obernaundorfer Straße ist ein Trafostation zu errichten, die dafür benötigte Fläche wird von der öffentlichen Grünfläche Gö2 ausgespart.

7. öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche Gö 1 mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist als Spielbereich für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.
Die Geländegestaltung ist so vorzunehmen, dass die Funktion einer Retentionsmulde mit einem Volumen von 200 m³ erfüllt sind. Der Spielplatz ist einzufrieden und mit einem Tor zu versehen.
Die Randbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es gilt Pflanzliste 1.

Die öffentliche Grünfläche Gö 2 ist als Schutz- und Grenzbepflanzung zwischen der Obernaundorfer Straße und dem WA 1 zu gestalten. Es sind flächendeckend Sträucher zu pflanzen sowie Bäume gemäß der Plandarstellung und auf Dauer zu unterhalten. Es gilt Pflanzliste 1.
Qualität und Größenbindung: Bau- Hochstamm StU 18-20 cm

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

Flächenbefestigung
Für die Befestigung von PKW- Stellplätzen und Zuwegungen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine/ Schotterrasen) zu verwenden.

Kompensationsmaßnahme Artenschutz
Am dem mehrgeschossigen Gebäude im WA 2 sind unter der Traufe 10 Nisthilfen für Mehlschwalben anzubringen. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Die Nistschalen sind gut geschützt unter der Traufe oder einen genügend großen Dachvorsprung und nicht direkt über Fenstern anzubringen.

Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
Ersatzmaßnahme E1 – Streuobstwiese
Auf einer Teilfläche von 535 m² des Flurstückes 596/6 der Gemarkung Großoelsa ist eine Streuobstwiese durch Anpflanzung von hochstämmigen Wildobstbäumen und Ansaat einer extensiven Wiese zu entwickeln und durch zweischürige Mahd auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Größenbindung: Baum Hochstamm, StU 12-14 cm

Ersatzmaßnahme E2: Renaturierung Kleingartenanlage "Mühlberg"
Auf einer 2.000 m² großen Teilfläche des Flurstückes 302 der Gemarkung Rabenau ist eine aufgelassene Kleingartenanlagen vollständig zurückzubauen, standortfremde Gehölze sind zu entfernen und die Fläche ist sukzessiv als Wald zu entwickeln.

Niederschlagswasserbewirtschaftung
Auf den Baugrundstücken westlich der Erschließungsstraße im WA1 sind Rückhalteräume (Zisternen) mit einem Volumen von 5 m³ (zusätzlich zu einem etwaigen Nutzspeicher) als Retentionsspeicher zu schaffen.

9. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im WA 2 ausgewiesene Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Oelsabachtal zu belasten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
Außenlärmpegel / Luftschalldämmung
Die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile der Wohngebäude ist entsprechend DIN 4109 vorzunehmen. Der hierfür anzusetzende Rechenwert "maßgeblicher Außenlärmpegel" darf für Schlafräume in den Nachtstunden 60 dB(A) nicht überschreiten. Bis zu einem Abstand von 40 m von der nördlichen B-Plan-Grenze sind für lärmzugewandte Fassaden aufgrund des Verkehrslärmpegels für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Einsatz erneuerbarer Energien
Innerhalb des WA 1 und des WA 2 sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlagen zulässig. Solaranlagen dürfen nicht über die Dach- und Wandflächen der Gebäude hinausgehen. Windkraftanlagen sind unzulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
Im Bereich der Fläche PF 1 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die Anpflanzung von Konifieren ist innerhalb der Fläche PF 1 nicht zulässig.
Qualität und Größenbindung Baum – Hochstamm, StU 12-14 cm

Im Bereich der Flächen PF 2 mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Baum- und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.
Je Baugrundstück sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche 2 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Der Flächenanteil der Strauchpflanzungen muss 30 % betragen.
Qualität und Größenbindung: Baum – Hochstamm, StU 16-18 cm
Sträucher- Ballenware, 5 Tr. 60-100 cm

Entlang der Planstraße sowie an der Obernaundorfer Straße sind entsprechend der Plandarstellung Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Qualität und Größenbindung: Baum – Hochstamm 4x v., mit Ballen, StU 20-25 cm

Fassadenbegrünung:
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit kletternden bzw. rankenden Pflanzen zu begrünen.
Es ist pro angefangene 5 m Wandfläche eine Pflanze gemäß Pflanzliste 2 vorzusehen.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und je 100 m² bebauter Grundfläche ist zusätzlich zu den Pflanzbindungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein standortgerechter kleinkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Roßblühende Rosskastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium `Plena`	Vogel-Kirsche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Obstbäume:

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kulturapfel in Sorten
Prunus avium	Kultur-Süßkirsche in Sorten
Pyrus communis	Kulturbirne in Sorten
Prunus domestica	Kultur-Pflaume

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna / laevig.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzliste 2

Klettergehölze	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Kletterrosen
Clematis spec.	Waldrebe, Clematis

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 4 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.1 SächsBO)

Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
Als Dachform sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen 15° bis 48 ° und für Hauptgebäude mit drei Vollgeschossen 15° bis 25°.
Flachdächer sind nur auf Nebenanlagen/ Garagen zulässig.
Als Material für die Dachhaut sind Dachsteine, Schiefer oder Kunstschiefer zu verwenden. Die zulässige Farbe des Deckungsmaterials liegt im Bereich rot, braun und anthrazit.

Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 SächsBO)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind als Fassadenmaterialien nur zulässig: Holz, Putz, Mauer- und Natursteine. Nur für den Sockelbereich ist Sichtbeton zulässig.
Reflektierende bzw. glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

Farbgestaltung der Fassaden (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Für die Farbgestaltung der Fassaden sind der umgebenden Bebauung angepasste gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne in Rot, Gelb, Grün, Blau etc. sowie Signalfarben und Leuchtfarben sind unzulässig.

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)
Einfriedungen sind nur als Zäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Die Höhe der Zäune ist auf maximal 1,60 m begrenzt.
Für die Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Hecken und Strauchpflanzungen, ist ein Mindestabstand von 0,5m erforderlich. Dies gilt nicht an Grenzen zu Fußwegen.

III. HINWEISE

Artenschutz
Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden.

Archäologische Fundstellen
Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld begründet, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.
Das Bauvorhaben liegt somit in einem archäologischen Relevanzbereich. Aus diesem Grund besteht für das Planungsgebiet entsprechend § 14 SächsDSchG eine Genehmigungspflicht. Dies bedeutet, dass das Landesamt für Archäologie mindestens 3 Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren ist.
Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und Name des Verantwortlichen Bauleiters beinhalten. Im Zuge der Erdarbeiten könnten sich archäologische Untersuchungen ergeben, wodurch Bauverzögerungen nicht auszuschließen sind. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren.
Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung diesbezüglich zu informieren.

Bodenschutz
Im gesamten Plangebiet ist der bei der Bebauung anfallende Bodenaushub zu trennen und soweit möglich, im Bebauungsplangebiet wiederzuverwenden. Mutterboden sind grundstücksnah gesondert zu gewinnen und (bei nicht sofortiger Wiederverwendung) getrennt zwischenzulagern.
Den Bauherren der örtlichen Bauwerke, werden Abnahmen von Baugruben bzw. Gründungsschelen durch einen geologischen Sachverständigen zum Überprüfen der Aussagen des Baugrundgutachtens empfohlen.

Radon
Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht gänzlich auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die Prüfung der radiologischen Situation durch ein kompetentes Büro.

Hinweis auf Schichtenwasser
Im Plangebiet ist im Boden mit dem Auftreten von Schichtenwasser in Abhängigkeit von Niederschlägen zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung der Durchfeuchtung von Baukörpern gegen drückendes Wasser vorzusehen. Da eine Einleitung von Dränagewasser in das öffentliche Regenwassernetz nicht möglich ist, muss der Bau von Kellern in WU-Beton in Betracht gezogen werden.

Trinkwasser
Die Trinkwasserversorgung des Wohngebiets wird über die Ringstraße im angrenzenden Wohngebiet hergestellt.
Versorger ist die Wasserversorgung Weißeritzgruppe (WVW GmbH).

Schmutzwasser
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
In Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Oelsabachtal erfolgt die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers über Schacht M186 in der "Ringstraße" in das weiterführende Mischwassernetz.

Niederschlagswasser
Anfallendes Niederschlagswasser ist aufgrund der vorgegebenen Einleitmenge QDr mit 15 l/s in ein Retentionsbecken abzuleiten. Dieses soll als unterirdisches Fertigteilbecken mit nachgelagertem Drosselschacht ausgeführt werden.
Für den Havariefall bzw. den Bedarf einer temporären Rückhaltung wird das anfallende Oberflächenwassers in einer Retentionsmulde im Bereich der öffentlichen Grünfläche Spielplatz zurückgehalten.

Löschwasser
Zur Versorgung des Wohngebiets mit Löschwasser ist ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Volumen von 100 m³ zu errichten, der eine 2-stündige Bereitstellung mit Löschwasser garantiert.

Elektroenergie
Die Versorgung mit Elektroenergie ist am Standort gesichert. Die im Plangebiet verlaufende Mittelspannungstrasse der SachsenEnergie (ENSO) muss zur Baufeldfreimachung in die Fahrbahn umverlegt werden.

Öffentliche Beleuchtung
Die öffentliche Beleuchtung entlang der Obernaundorfer Straße und der Planstraße wird durch die Stadt Rabenau unterhalten.

Telekommunikationstechnische Versorgung
Eine telekommunikationstechnische Versorgung ist über das Netz der Deutschen Telekom gesichert.

Hinweis zu technischen Regelwerken
Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Rabenau, Stadtbauamt, Markt 3, 01734 Rabenau, eingesehen werden.

GELTENDE RECHTSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB)
Vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.Oktober 2022 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1.726)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3.785), zuletzt geändert am 14. Juni 2021(Bundesgesetzblatt I, Seite 1.802)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3908)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Vom 6. Juni 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 451), zuletzt geändert am 9. Februar 2021 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 243)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)
Vom 11. Mai 2016 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 186), zuletzt geändert am 01. Juni 2022 Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 366)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGO)
Vom 9. März 2018 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Februar 2022 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 134)

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 19.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der alten Ziegelei " in Rabenau beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.07.2021im Ortsblatt Rabenau, Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Rabenau,, ortsüblich bekannt gemacht.
Eine Erweiterung des Geltungsbereiches wurde am 13.12.2021 vom Stadtrat beschlossen und am 14.01.2022 in Ortsblatt Rabenau veröffentlicht.

Rabenau, ...
Bürgermeister

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 13.12.2021 beschlossen.

Rabenau, ...
Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.01.2022 im Ortsblatt Rabenau, Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Rabenau, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sind am 14.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Rabenau, ...
Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß BauGB beschlossen. Die beigefügte Begründung wurde gebilligt.

Rabenau, ...
Bürgermeister

5. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... beschlossen.

Rabenau, ...
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ..... im Rabenauer Anzeiger, Ortsblatt der Stadt Rabenau, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rabenau, ...
Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Rabenau, ...
Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am ..... die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rabenau, ...
Bürgermeister

9. Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Rabenau, ...
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Rabenau, ...
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im Rabenauer Anzeiger, Ortsblatt der Stadt Rabenau, ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

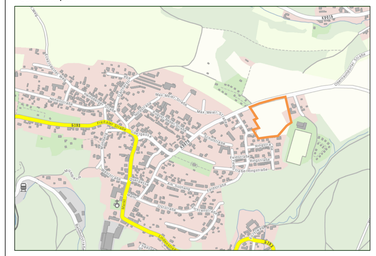
Rabenau, ...
Bürgermeister

12. Vermerk über die Übereinstimmung des Katasterbestandes

Die darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der alten Ziegelei" entspricht dem katastermäßigen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

....
Vermessungsamt

Übersichtsplan 1: 5.000



Stadt Rabenau

Bebauungsplan "An der alten Ziegelei", mit integrierter Grünordnung in Rabenau

Planzeichnung Teil A und textliche Festsetzungen Teil B

Bebauungsplan:	Vorhabenträger:	Planung:
Stadtverwaltung Rabenau Markt 3 01734 Rabenau Tel.:0351/ 649820	Freitaler Projektentwicklungs-gesellschaft mbH (FPE) 01705 Freital, Dresdner Straße 172 Tel.:0351/ 6476710	Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann Wasastraße 8 01219 Dresden Tel.:0351/877340

Maßstab 1 : 500 **Planungsstand: 06.12.2022**

1740/CAD/B-Plan 1.270x743