



FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
 nicht zulässig sind:
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Gestalterische Festsetzungen
SD Satteldach
WD Walmdach

- Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer beträgt 25° - 48°. Dächer bei zweigeschossigen Gebäuden dürfen maximal 35° Dachneigung aufweisen.
 Abweichend hierzu sind für Dachflächen von Garagen und Carports auch Flachdächer oder Satteldächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
 - Für die Farbgestaltung von Fassaden und Dächern sind mit der unmittelbaren Umgebung harmonische Farbtöne zu verwenden. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
 - Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind nicht zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne massiven Sockel auszuführen.

Verkehrsfächen / Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Strassenverkehrsfächen
 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen [Füllkörperrigole für Regenwasserrückhaltung und Zisterne]

Festsetzungen zur Grünordnung
 private Grünflächen

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Vorgaben für die jeweilige Pflanzbindung zu entwickeln. Die verbleibenden privaten Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen.
 Für die Ansaat sind heimische, dem Standort angepasste kräuterreiche Saatgutmischungen (oder Mahd-/Wiesendruschgut) zu verwenden.
 Die Pflege ist über eine ein bis zweischürige Mahd durchzuführen.

Flächenbefestigung
 Private Zuwegungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Private Stellplätze und Parkplätze sind nur in wasserdurchlässig ausgeführter Befestigung zulässig (z.B. Wassergebundene Decke).

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

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen vorzunehmen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gemäß der vorgegebenen Pflanzlisten und Pflanzqualitäten zu ersetzen. Grundsätzlich hat die Bepflanzung bis spätestens einem Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.

Pflanzung einer Baum-Strauchhecke auf privaten Grünflächen - Pflanzgebot 1 (PG1)

Auf der ausgewiesenen Fläche sind mehrreihige Heckenstrukturen mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzarten anzupflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall gemäß der vorgegebenen Pflanzliste und Pflanzqualität zu ersetzen. Es sind gebietsheimisches Pflanzgut gemäß Pflanzliste 1, 2 und 3 zu verwenden. Der Deckungsgrad der Pflanzung soll mindestens 70% betragen. Die Bepflanzung ist bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu realisieren. Die verbleibenden privaten Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen und zu pflegen. Für die Ansaat sind heimische, dem Standort angepasste kräuterreiche Saatgutmischungen (oder Mahd-/Wiesendruschgut) zu verwenden. Die Pflege ist über eine ein bis zweischürige Mahd durchzuführen. Es ist kein regelmäßiger Schnitt an den Gehölzen durchzuführen, so dass diese frei wachsen können. Ausgenommen davon sind abschnittsweise Verjüngungsschnitte durch Auf-Stock-setzen alle 5-10 Jahre. Vor den Gehölzstrukturen sind etwa 1-2 m breite wildkräuterreiche Staudensäume zu entwickeln bzw. zuzulassen (Pflegeschnitt alle 2 Jahre im April).

Die Gehölzartenauswahl erfolgt mit folgenden Qualitäten bzw. Größenbindungen:
 Qualität und Größenbindung:
 Sträucher Ballenware, 5 Tr., 60- 100 cm
 Bäume aus Pflanzliste 1 und 3 - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
 Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Baumneupflanzungen
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück Pflanzbindungen mindestens ein standortgerechter Laubbau oder hochstämmiger fruchtender Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 und 3 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind jeweils durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Qualität und Größenbindung:
 Baum Pflanzliste 1 - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 16-18 cm
 Baum Pflanzliste 3 - Hochstamm 3 x v., mit Ballen, STU 12-14 cm

Erhalt der Bestandsbäume in straßenbegleitender Baumreihe

WA	GRZ 0,3
II	SD/WD
ED	

WA	GRZ 0,3
II	SD/WD
ED	

WA	GRZ 0,5
II	SD/WD
ED	

Straßenbegleitende Bestandsbäume sind auf Dauer zu erhalten. Falls eine Fällung von Einzelbäumen unumgänglich ist, können die Standorte der zu pflanzenden Bäume bis zu 5 m vom ursprünglichen Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung nicht möglich ist. Es sind standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Herkunft gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten
 Qualität und Größenbindung: Baum Hochstamm, 3 x v., m. B., STU 16-18 cm

Hinweise zum Artenschutz
 Falls eine Fällung von Einzelbäumen in der straßenbegleitenden Baumreihe unumgänglich ist, sind bei Vorhandensein von Baumhöhlen pro Baumhöhle 2 Nistkästen als Ersatz für die verlorengegangenen Lebensräume für gehölbewohnende Vogelarten an Bäumen in der Umgebung anzubringen. Die jeweiligen Standorte sowie die Kastentypen für die Anlage der Ersatzlebensräume sind mit der UNB vor Ort abzustimmen. Die Fällung ist außerhalb der gesetzlich geregelten Schutzzeit für Brutvögel durchzuführen.

Pflanzenauswahl

Pflanzliste 1 - Laubbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Einheimische Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus L.	Europ. Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum/R. nigrum	Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus fruticosus	Echte Brombeere (einheimisch)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus domestica	Speierling
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 3 - Obstbäume

Cydonia oblonga	Quitte
Malus domestica in Sorten	Kulturapfel
Prunus avium in Sorten	ogelKirsche
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume
Pyrus communis in Sorten	Kulturbirne

Sonstige Festsetzungen

Gettungsbereich des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen
 1 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1314 und 210
 2 Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Agrargenossenschaft Dresdner Vorgebirge

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

vorhandene Straßenverkehrsfächen
 Gebäudebestand
 bestehende Flurstücksgrenzen
 geplante Grundstücksgrenzen
 vorgeschlagener Gebäuestandort
 Flurstücksnummer
 Hausnummer

Nutzungsschablone

Nutzungsart	Grundflächenzahl
maximale Geschossigkeit	zulässige Dachformen
Bauweise	

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.
 Kartengrundlage: Vermessungsamt, Ref. Katasterführung/Geschäftsstelle LiKA, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 12.10.2021

Landratsamt Sächs. Schweiz-Osterzgebirge
 Pirna, den
 Siegel Referatsleiter/in

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat am 13.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa" beschlossen und am 14.01.2022 im Ortsblatt Rabenau, Amtliches Mitteilungsblatt der Stadt Rabenau, ortsüblich bekannt gemacht.
 Rabenau, den
 Thomas Paul
 Bürgermeister

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.09.2024 beschlossen.

Rabenau, den
 Thomas Paul
 Bürgermeister

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 15.11.2024 veröffentlicht worden. Zusätzlich wurde die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis versehen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können.

Rabenau, den
 Thomas Paul
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 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 wird mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Rabenau, den
 Thomas Paul
 Bürgermeister

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

Rabenau, den
 Thomas Paul
 Bürgermeister

Bekanntmachung / In Kraft treten
 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 Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rabenau, dem Ortsblatt Rabenau Nr. 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, den
 Thomas Paul
 Bürgermeister

Stadt Rabenau Lks. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Bebauungsplan "Wohngebiet Wilmsdorfer Straße - Oelsa"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen
 Maßstab 1 : 500 Planungsstand: September 2024