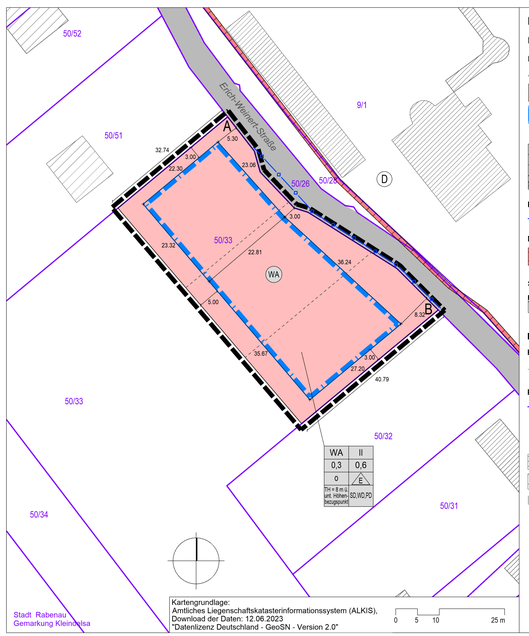


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen mit Normcharakter

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	II	
0,3	0,6	
o	E	
TH = 6 m ü. ant. Höhen-bezugspunkt		SD,WD,PD

Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
offene Bauweise	Einzelhäuser
max. Traufhöhe	Dachform Hauptgebäude

Dachform:
SD - Satteldach
WD - Walmdach
PD - Pultdach

Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen

Regenwasserleitung (Teilsickerrohr), unterirdisch (Bestand, nicht eingemessen)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Planzeichen ohne Normcharakter

Hinweise

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

Planunterlage

Flurstücksgrenze

50/33 Flurstücksnummer

3.00 Bemaßung in m

vorhandene bauliche Anlagen gemäß Liegenschaftskataster

vorhandene bauliche Anlagen (noch nicht im Liegenschaftskataster enthalten)

Bestandsstraßen /-wege zur äußeren Erschließung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierbei gelten die Eintragungen in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen
Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

3. Garagen/Stellplätze
Garagen/Stellplätze können innerhalb und außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Bei der Errichtung von Überfahrten über den südlich parallel zur Erich-Weinert-Straße verlaufenden Sickergraben ist die Durchgängigkeit des Grabens zu gewährleisten. Das vorhandene Teilsickerrohr ist in seiner Funktion zu erhalten. Die Bereiche des Sickergrabens, die mit Zuwegungen/Zufahrten überbaut werden, sind in der Breite der Überbauung auf dem jeweiligen Baugrundstück durch eine adäquate Verbreiterung der Rasenmulde vollständig zu ersetzen. Die Rasenmulde ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen
Höhenbezugspunkte für bauliche Anlagen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
oberer Bezugspunkt: Dachtraufe
unterer Bezugspunkt: 323,5 m NHN (DHHN 2016) (entspricht etwa der durchschnittlichen Geländehöhe am höchstmöglichen Gebäudestandort)

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen.
5.2 Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäuden und Garagen (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m²) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m³ mit einem Drosselabfluss von 1 l/s vorzusehen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.
5.3 Stellplatz-, Wege- und sonstige Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Pflaster ohne dichten Fugenverguss, Schotterrasen, sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecken). Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6. Bindung für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
6.1 Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für Neuversiegelung durch die Errichtung von Gebäuden je angefangene 50 m² Neuversiegelung ein Hochstamm der Mindestqualität 12/14 cm Stammumfang bzw. ein Hochstamm der Mindestqualität 10/12 cm Stammumfang (bei Verwendung von Kulturobst) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

1. Entsprechend des Ortsbildes sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und maximal 52° unter Verwendung anthrazitfarbener Dachdeckungsmaterialien zulässig.

2. Fassaden sind ausschließlich als klassische Putzfassaden auszubilden, ggf. mit natursteinernen Sockeln und/oder holzverschalten Anteilen bei Ausschluss reiner Holzfassaden. Die Farbgebung der Fassaden hat in hellen, gedeckten Farbtönen zu erfolgen. Grellbunte oder auffällige Dach- bzw. Fassadenfarben in Anlehnung an die RAL-Farben 1003 (Signalgelb), 1026 (Leuchtgelb), 2005 (Leuchtorange), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 3024 (Leuchtrot), 3026 (Leuchthellrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau), 6032 (Signalgrün), 6068 (Leuchtgrün) und 9003 (Signalweiß) sind unzulässig. Sämtliche Fassadenöffnungen sind in hochrechteckigen Proportionen, bei größeren Formaten ggf. in Form von regelmäßigen Reihungen auszubilden.

3. Bei Neubauten sind je Einzelhaus je 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen (vgl. § 49 SächsBO).

4. Einfriedungen: Zulässig sind ausschließlich Hecken bzw. offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

5. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Archäologische Funde
Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten.
Bodenfunde (auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Landesamt für Archäologie Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, ist ebenfalls das Landesamt für Archäologie unverzüglich zu unterrichten. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 SächsDSchG). Der Bauherr hat für Erdarbeiten oder Bauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 14 SächsDSchG bei der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu beantragen.

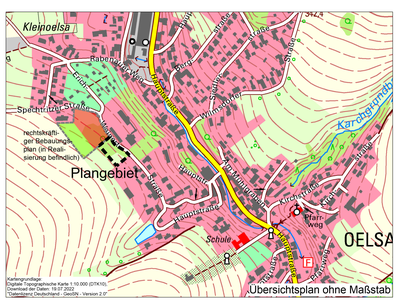
2. Allgemeiner und spezieller Artenschutz
Der Zeitraum für die Beseitigung von Bewuchs gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (1. Oktober bis 28. Februar) ist zwingend zu berücksichtigen. Ausnahmen sind bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu beantragen. Darüber hinaus gilt die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Rabenau (Gehölzschutzsatzung) vom 01.01.2016.
Die Vorgaben hinsichtlich des speziellen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG sind zu beachten (u.a. gründliche Untersuchung zu fällender Gehölze auf Brut-, Nist- bzw Überwinterungsstätten wildlebender Tierarten mit besonderem Augenmerk auf Baumhöhlen und -spalten sowie frei im Geäst befindliche Nester). Bei Feststellung von Artenschutzbelangen (z.B. Vogelbruten, Fledermausquartieren, Käferlarven etc.) vor bzw. erst während der Arbeiten, sind diese sofort zu unterbrechen. Es ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren.

3. Pflanzmaßnahmen
Für die unter Punkt I.5 festgesetzten Gehölzpflanzungen wird die Verwendung folgender Baumarten empfohlen:

Acer campestre - Feldahorn	Prunus avium - Vogelkirsche	Sorbus aucuparia - Eberesche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus padus - Frühe Traubenkirsche	Sorbus torminalis - Elsbeere
Betula pendula - Hängebirke	Pyrus pyraster - Holz-Birne	Tilia cordata - Winterlinde
Carpinus betulus - Hainbuche	Quercus petraea - Traubeneiche	
Malus sylvestris - Holz-Apfel	Quercus robur - Stieleiche	

Obstbäume in Sorten

4. Bodenschutz
Der beleite Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Baubeginn ist der vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von i.d.R. 0,3 m abzuschieben und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Bodenaushub ist getrennt nach Unterboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und in Mieten zwischenzulagern. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen. Eine Vermischung ist unzulässig. Erdarbeiten sind möglichst nicht in Nasszeiten bzw. Frost- und Tauperioden durchzuführen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss - § 2 (1) BauGB (nach § 13b i.V.m. 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss am 07.10.2022) — am 26.09.2022

Rabenau, ... Der Bürgermeister

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - § 3 (2) BauGB (Bekanntmachung Offenlagebeschluss am 13.01.2023) — am 12.12.2022

Rabenau, ... Der Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB - § 4 (2) BauGB — ab dem 20.01.2023

Rabenau, ... Der Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB — vom 23.01.-24.02.2023

Rabenau, ... Der Bürgermeister

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss — am 04.09.2023

Rabenau, ... Der Bürgermeister

6. Beschluss zur Aufhebung des Satzungsbeschlusses und zur Einleitung des ergänzenden Verfahrens (Wechsel der Verfahrensart von § 13b zu § 8 BauGB), erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - § 214 (4) BauGB, § 3 (2) BauGB (Bekanntmachung am .....) — am 04.12.2023

Rabenau, ... Der Bürgermeister

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB - § 4 (2) BauGB — ab dem 2024

Rabenau, ... Der Bürgermeister

8. Erneute öffentliche Auslegung - § 3 (2) BauGB — vom .....-.....2024

Rabenau, ... Der Bürgermeister

9. Abwägungs- und Satzungsbeschluss — am .....

Rabenau, ... Der Bürgermeister

10. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates der Stadt Rabenau übereinstimmen. — am ..... vom .....

Ausgefertigt: Rabenau, ... Der Bürgermeister

11. Mit der Bekanntmachung wirksam — am .....

Rabenau, ... Der Bürgermeister

12. Katastervermerk:
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 12.06.2023 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Pirna, ... Vermessungsamt

Bebauungsplan "Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33" im Ortsteil Oelsa in der Stadt Rabenau

ENTWURF

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	01.11.2023	Bemmerer	
Bearb.	01.11.2023	Bemmerer	
Gepr.	01.11.2023	Schmidt	

Auftraggeber: Rabenau in Sachsen, Markt 3, 01734 Rabenau

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

Projektnr.: 22-11
Phase: ENTWURF
Plan-Nr.: 1

Maßstab (m, cm) 1:500 i.O.

0 5 10 25 m