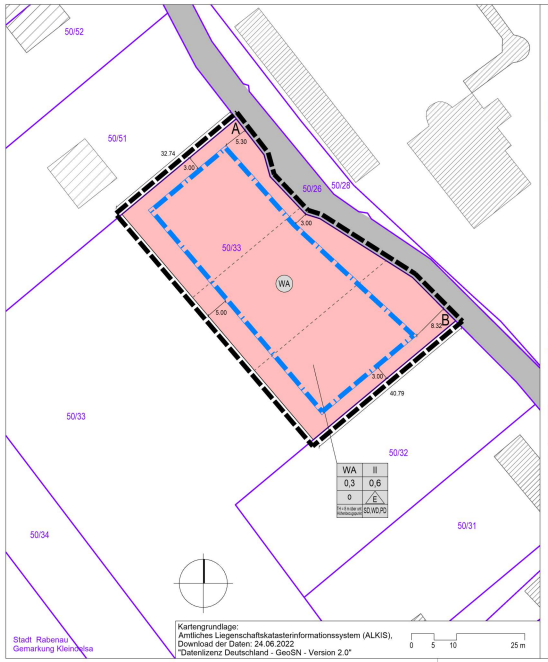


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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
0	E
TH = 6 m der Wohnbebauung	SD,WD,PD

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

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 Gewerbegetriebe, 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.

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.
5.4 Jeweils höchstens 20 % der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen dürfen durch Zufahrten, Wege, Terrassen o.ä. befestigt werden.

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 Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zulässig.

2. Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in 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), 6066 (Leuchtgrün) und 9003 (Signalweiß) sind unzulässig.

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

4. 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).

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 belebte 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. Der Stadtrat der Stadt Rabenau hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Rabenau .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....
Der Bürgermeister (Unterschrift)

2. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Rabenau .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....
Der Bürgermeister (Unterschrift)

3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Stadtrat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, einschließlich der Internetseite sind am ..... im Ortsblatt Rabenau öffentlich bekannt gemacht worden.

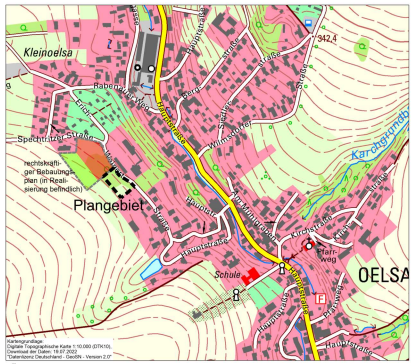
Rabenau .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....
Der Bürgermeister (Unterschrift)

4. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung:
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern entspricht dem katastermäßigen Bestand vom 24.06.2022 und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

.....
Vermessungsamt (Unterschrift)



Übersichtsplan ohne Maßstab

Bebauungsplan "Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33" im Ortsteil Oelsa in der Stadt Rabenau - Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

ENTWURF

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	21.11.2022	Bemmerer	
Bearb.	21.11.2022	Bemmerer	
Gepr.	21.11.2022	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 (.0)
0 5 10 25 m