



# SATZUNG

**Bebauungsplan mit integrierter  
Grünordnung "Erich-Weinert-Straße,  
Flurstück 50/33" im Ortsteil Oelsa der  
Stadt Rabenau**

## Begründung



**ifs.** GmbH

Institut für Freiraum und  
Siedlungsentwicklung

---

## **Vorhaben**

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“  
im Ortsteil Oelsa der Stadt Rabenau

## **Auftraggeber**

Stadt Rabenau  
Markt 3  
01734 Rabenau

## **Verfasser**

ifs. GmbH  
Institut für Freiraum und  
Siedlungsentwicklung GmbH  
Großenhainer Straße 15  
D-01097 Dresden  
fon +49 (0) 351 40 75 44 12  
info@ifs-er.de  
www.ifs-er.de

## **Bearbeiter**

Dipl.-Ing. Sabine Bemmerer  
Dr. Torsten Schmidt (Projektleiter)

## Inhaltsverzeichnis

<b>0 Ausgangssituation.....</b>	<b>4</b>
0.1 Rechtsgrundlagen.....	4
0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
0.3 Anlass und Ziele der Planung.....	5
<b>1 Städtebauliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
1.1 Übergeordnete Planungen.....	8
1.2 Vorausgehende Planungen.....	9
<b>2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	13
<b>3 Verkehrserschließung.....</b>	<b>14</b>
<b>4 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>15</b>
4.1 Trinkwasser.....	15
4.2 Schmutzwasser/ Regenwasser.....	15
4.3 Löschwasser.....	16
4.4 Elektroenergie.....	16
4.5 Informationstechnik.....	16
4.6 Abfallentsorgung.....	16
<b>5 Restriktionen.....</b>	<b>18</b>
5.1 Denkmalschutz.....	18
5.2 Immissionsschutz.....	18
5.3 Naturschutz.....	19
5.4 Wasserschutz.....	19
5.5 Waldschutz.....	19
5.6 Altlasten.....	19
5.7 Bergbau.....	19
5.8 Radonvorsorge.....	20
5.9 Geologiedatengesetz, Übergabe von Ergebnisberichten.....	20
<b>6 Umweltbelange und Grünordnung.....</b>	<b>21</b>
6.1 Festsetzungen.....	21
6.2 Hinweise zum allgemeinen und speziellen Artenschutz.....	21
6.3 Maßnahmen der Grünordnung.....	21
<b>7 Flächenbilanzierung.....</b>	<b>23</b>
<b>Anlage: Umweltbericht.....</b>	<b>24</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage innerhalb des Ortsteils Oelsa.....	5
Abbildung 2: Auszug aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumstruktur).....	8
Abbildung 3: Auszug aus der seit 2019 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit Darstellung des ungefähren Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans sowie der Lage der bestehenden Kompensationsfläche auf Flurstück 50/33 (ohne Maßstab).....	9



## 0 Ausgangssituation

### 0.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Landesplanungsgesetz (SächsLPlG) vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung 2020, wirksam seit 17.09.2020
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert am 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)
- Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 06. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert am 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes auf dem Gebiet der Stadt Rabenau (Gehölzschutzsatzung Rabenau), in Kraft seit dem 1. Januar 2016
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Diese Begründung hat nur in Verbindung mit der Planzeichnung Gültigkeit.

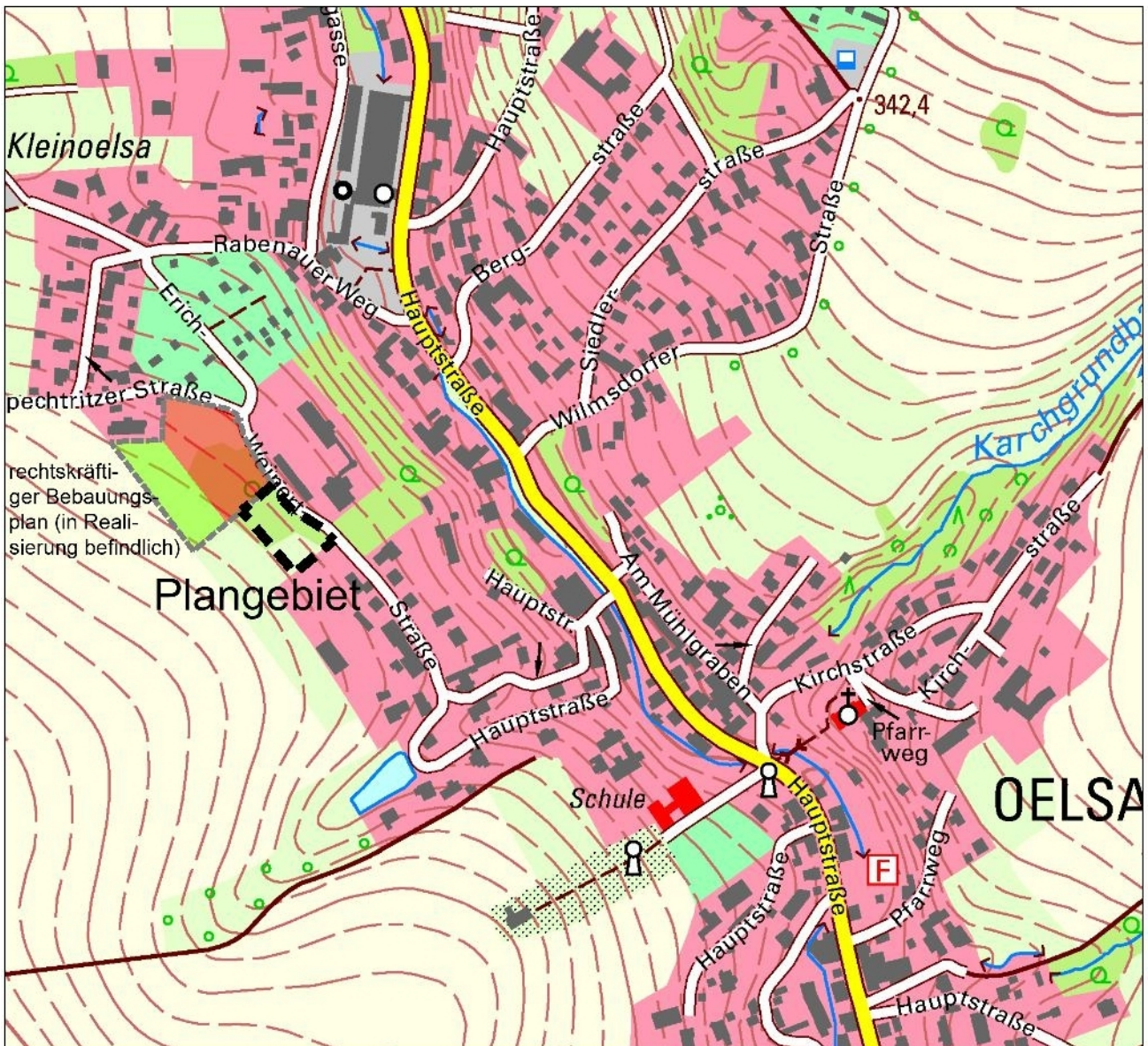
### 0.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Oelsa, Gemarkung Kleinoelsa, an der Erich-Weinert-Straße (s. Abb. 1).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha und wird wie folgt begrenzt:

- nordöstlich durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Erich-Weinert-Straße)
- südöstlich durch geplante bzw. realisierte Wohnbebauung
- südwestlich durch Grünflächen im Siedlungsrandbereich und anschließende Ackerflächen
- nordwestlich durch den Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für Wohnbebauung (auf den zwei angrenzenden Flurstücken wurde bereits je ein Einfamilienhaus errichtet)





**Abbildung 1:** Lage innerhalb des Ortsteils Oelsa

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 50/33 in der Gemarkung Kleinoelsa.

### 0.3 Anlass und Ziele der Planung

Die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet der Stadt Rabenau konzentriert sich insbesondere auf die infrastrukturell gut erschlossenen Ortsteile Rabenau und Oelsa.

Da im Ortsteil Oelsa keine für eine Nachverdichtung geeigneten kommunalen Flurstücke vorhanden sind und zwar einzelne Nachverdichtungsflächen aus privater Hand theoretisch möglich sind, aber von Seiten der Gemeinde nicht gesteuert werden können, wird zum Teil auf Außenbereichs-

flächen im unmittelbaren Anschluss an bebaute Siedlungsbereiche zurückgegriffen.

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan soll die Errichtung von Wohnbebauung (individuelle, aufgelockerte, max. 2-geschossige Bebauung mit Einzelhäusern) im Anschluss an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Der begründete Bedarf nach Bauland orientiert sich an der konkreten Nachfrage Bauwilliger aus dem Siedlungsbereich. Die Stadt Rabenau ist bestrebt ihre Bürger in der Kommune dauerhaft zu halten. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt bemüht, den Einwohnern geeignete Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohneigentum bereitzustellen, insbesondere für junge Familien. Dies soll vor allem in den infrastrukturell gut erschlossenen Gemeindeteilen Kernstadt Rabenau und Ortsteil Oelsa erfolgen. Der vorgesehene Standort befindet sich in einer Lücke zwischen aktuell gerade in der Realisierung befindlichen Wohngebieten und zeichnet sich durch eine bestehende verkehrstechnische Erschließung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Erich-Weinert-Straße sowie naheliegende Anschlussmöglichkeiten an die Medien Strom, Wasser und Abwasser aus. Trotz der in den Gemeindeteilen Kernstadt Rabenau und Ortsteil Oelsa aktuell in Kraft getretenen bzw. in Aufstellung befindlichen weiteren Bebauungsplänen für die Schaffung von Wohnbebauung ist der vorgelegte Bebauungsplan für den Eigenbedarf der Kommune erforderlich; raumordnerische Bedenken können auf Grund der geringen Flächengröße zurückgestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an vorhandene im Zusammenhang bebaute Siedlungsbereiche im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile).

Im einzelnen sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuentwicklung von dem Wohnen dienenden Baugrundstücken erreicht werden. Hierbei sollen insbesondere die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet sein.

Für die Verwirklichung des Planverfahrens und die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Rabenau und den Investoren/Eigentümer bis zum Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Verpflichtungen der jeweiligen Vertragspartner im Detail regelt und gleichzeitig die notwendigen Vereinbarungen für erforderliche Erschließungsaufwendungen enthält.

Das Aufstellungsverfahren für den hier vorgelegten Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB begonnen. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht einen im Verfahren nach §13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan für unwirksam erklärt, da die Verfahrensart nicht mit dem EU-Recht vereinbar ist (BVerwG, Urteil v. 18.7.2023, 4 CN 3.22). Die gewählte Verfahrensart nach § 13b BauGB kann aufgrund dieser neuen Ausgangslage für den Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ nicht mehr angewendet werden, da keine Rechtssicherheit besteht.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, wurde im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB die Verfahrensart vom beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zum Regelverfahren nach § 8 BauGB geändert und der Bebauungsplan mit gleichbleibendem Geltungsbereich, Planungsziel und Planungsinhalt, ergänzt um die Umweltprüfung, fortgeführt. Da im ursprünglichen Verfahren bereits eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat, deren Ergebnisse erörtert worden sind und Eingang gefunden haben in die ak-

tuelle Planfassung, ist lediglich *eine* weitere Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



# 1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

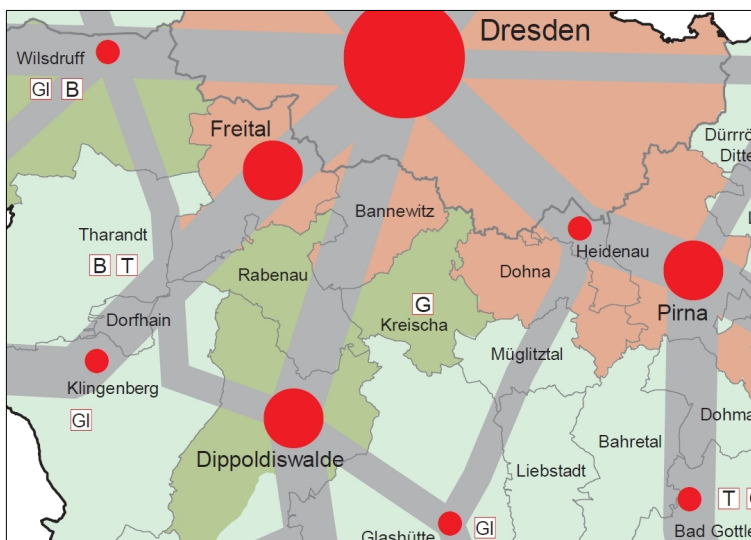
## 1.1 Übergeordnete Planungen

### Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013 vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582)/ Regionalplan „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2. Gesamtfortschreibung 2020<sup>1</sup>

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) ist am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht worden und ist am Folgetag in Kraft getreten. Gemäß der Ausweisung des LEP 2013 wird die Stadt Rabenau als verdichteter Bereich im ländlichen Raum geführt. Die 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal/ Osterzgebirge“ 2020 stellt hinsichtlich der Raumstruktur die Ausweisungen des LEP 2013 nachrichtlich dar.

Ausgehend von dieser raumstrukturellen Zuordnung soll die Siedlungsentwicklung der Stadt Rabenau nur auf die Eigenentwicklung ausgerichtet sein (vgl. Ziel 2.2.1.6), wobei die Eigenentwicklung mit der Größe, Struktur und Ausstattung der Stadt in Einklang stehen und die ökologische Belastbarkeit des Raumes berücksichtigen muss sowie eine maßvolle Zuwanderung mit einschließt.

Regionale Grünzüge, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch den Geltungsbereich nicht berührt.



**Abbildung 2:** Auszug aus der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, Karte 1 (Raumstruktur)

Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den genannten übergeordneten Planungen unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der Entwicklung von ca. 0,23 ha Wohnbaufläche um keine raumbedeutsame Planung handelt, keine den festgesetzten Nutzungen widersprechenden Belange. Es wird daher eingeschätzt, dass die Darstellungen des Bebauungsplanes im Einklang

<sup>1</sup> wirksam seit 17. September 2020 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 38/2020; Unwirksamkeit des Kapitels 5.1.1 Windenergienutzung, öffentlich bekanntgemacht mit Bekanntmachung vom 5. Juli 2023 im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 29/2023 zur Entscheidung des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes Bautzen im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 11. Mai 2023 und unter Beachtung des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen im Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 23. November 2023 zur Unwirksamkeit der Kapitel 4 (Freiraumentwicklung) und 5.2 (Wasserversorgung)

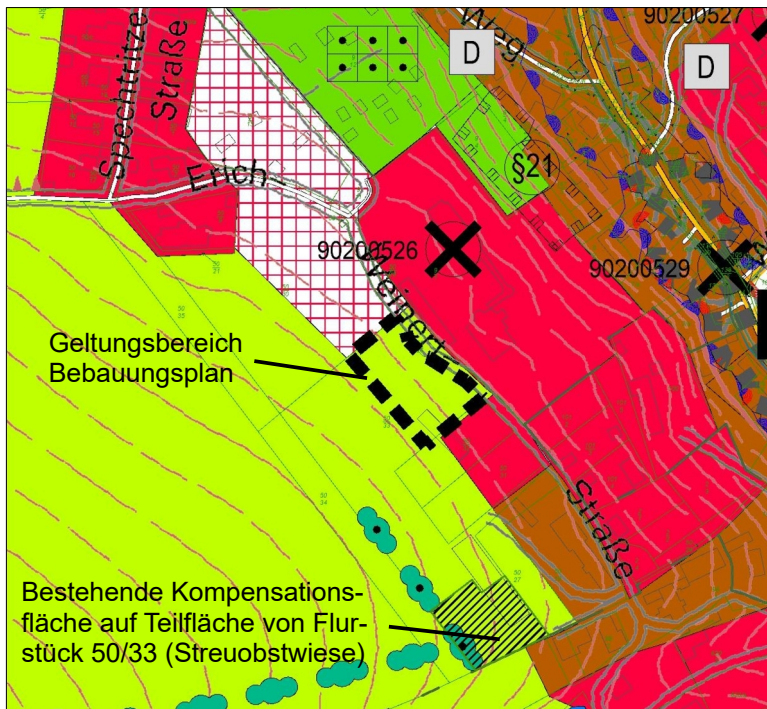


mit den Zielen der Raumordnung stehen.

## 1.2 Vorausgehende Planungen

### Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rabenau, mit Stand vom 29.03.2018 mit reaktionellen Änderungen vom 27.08.2018, rechtswirksam seit dem 08.02.2019, weist den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft aus (s. Abb. 3).



**Abbildung 3:** Auszug aus der seit 2019 rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Rabenau mit Darstellung des ungefähren Geltungsbereiches des in Rede stehenden Bebauungsplans sowie der Lage der bestehenden Kompensationsfläche auf Flurstück 50/33 (ohne Maßstab)

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans war der Geltungsbereich des hier vorgelegten Bebauungsplans ursprünglich als Wohnbaufläche enthalten, wurde aber aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge wieder herausgenommen mit der Begründung, dass auf dem Flurstück 50/33 mit der Entwicklung ortsrandprägender naturschutzrechtlicher Kompensationen begonnen wurde. Bei genauer Betrachtung zur Art und Lage der von der UNB benannten Kompensationsfläche (Streuobstwiese) im südlichen Teil des Flurstücks 50/33 (s. Abb. 3), stellt sich die Situation wie folgt dar: Da lediglich im Bereich der Streuobstwiese Kompensationsmaßnahmen für das Flurstück 50/33 existieren, ist die Entfernung zwischen geplantem Bauland an der Erich-Weinert-Straße und der Kompensationsfläche (ca. 70 m) für ausreichend anzusehen, so dass keine Reduzierung der Wirksamkeit der Kompensation zu befürchten ist. Zudem wurde zwischenzeitlich die Realisierung von Wohnnutzung auf den Flurstücken 50/31, 50/32, 50/51, 50/52 und 50/53 genehmigt, die der Kompensationsfläche nähergelegen sind als die in Rede stehende Fläche auf dem Flurstück 50/33. Die Situation wird durch die UNB aufgrund der beschriebenen

Rahmenbedingungen aktuell (gemäß Auskunft vom 16.05.2022) anders eingeschätzt (Inanspruchnahme des Baubereiches auf Teilfläche des Flurstücks 50/33 durchaus vorstellbar unter Berücksichtigung des Vorsehens von entsprechender Kompensation für die Bebauung).

Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Bereich der im FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft leiten sich die Inhalte des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan ab, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans erforderlich ist. Diese soll im Parallelverfahren erfolgen.

Im konkreten Fall ist es für die geordnete städtebauliche Entwicklung unschädlich, dass im Randbereich des Ortsteiles Oelsa, im straßennahen Bereich in einer Lücke zwischen bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Durch diese Festsetzung wird der Ortsrand angeglichen, und durch die gegenüber der ackerbaulich genutzten Fläche zurückversetzte Lage wird gewährleistet, dass die zwischen dem Siedlungsbereich und den großräumigen landwirtschaftlichen Flächen vorhandene Pufferfläche erhalten bleibt. Die städtebauliche Entwicklung des überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ortsbereiches wird gewahrt; der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

#### Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.



## 2 Begründung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Allgemein ist als Ziel der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplans die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung zu nennen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen sind miteinander in Einklang zu bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung sicherzustellen. Die Bauleitplanung soll somit dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlage, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie dem Erhalt und der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes dienen.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhandene Bebauung zeichnet sich durch Wohnnutzung aus.

Die Art der baulichen Nutzung bzw. der Nutzungskatalog für ein Allgemeines Wohngebiet wurde noch einmal eingeschränkt, indem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen wurden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Dies entspricht den tatsächlichen Entwicklungsabsichten der Stadt Rabenau (Entwicklung von überwiegender Wohnnutzung unter Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und Nichtwohnungen und Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes).

Die im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren nach dem ehemaligen § 13b BauGB ebenfalls ausgeschlossenen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden nun nach dem Wechsel der Verfahrensart hin zum Regelverfahren nach § 8 BauGB entsprechend § 4 Abs. 3 als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies wird möglich, da das Regelverfahren nicht wie das ehemalige beschleunigte Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen auf die Entwicklung von Wohnnutzung beschränkt ist.

Hiermit wird der Anregung der Industrie- und Handelskammer Dresden teilweise gefolgt, die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe mit den nicht störenden Handwerksbetrieben gleichzustellen. Durch die Digitalisierung ist das Arbeiten an jedem Ort in vielen Berufssparten möglich. Häufig wird die eigene Geschäftsidee als Homeoffice betrieben, ohne maßgeblichen Publikumsverkehr und ohne zusätzliche Verkehrsströme oder Lärmemissionen zu erzeugen. Die Nutzung durch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wird aber als ausnahmsweise zulässig festgesetzt, wie es auch der Nutzungskatalog der BauNVO vorsieht und wie es zur Wahrung der Zweckbestim-

mung des allgemeinen Wohngebietes empfehlenswert ist. So ist es der Baugenehmigungsbehörde möglich, die konkrete Art der gewerblichen Nutzung im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme noch einmal zu prüfen und nur für die konkrete örtliche Situation verträgliche Nutzungen zuzulassen.

Unabhängig von den konkreten Festsetzungen in der textlichen Festsetzung Nr. I.1 ist gemäß §13 BauNVO die Nutzung von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, wie das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, sind bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. In Zusammenhang mit den Baugrenzen wird so eine dem Standort angemessene Nutzung planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Sie wurde abgestellt auf die voraussichtlichen Grundstücksgrößen und so gering wie möglich und so groß wie nötig gewählt.



### Geschossflächenzahl/ Höhe baulicher Anlagen

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstückfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die GFZ ist im vorliegenden Bebauungsplan für die Einzelhausbebauung auf ein Maß von GFZ = 0,6 festgesetzt und zielt auf eine sensible städtebauliche Einordnung in das Landschafts- und Siedlungsbild. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Um eine Anpassung an die Umgebungsbebauung zu erreichen, wird zudem eine maximale Traufhöhe von 8 m festgesetzt, bezogen auf folgenden unteren Höhenbezugspunkt: 323,5 m NHN (DHHN 2016) (diese Höhe entspricht etwa der durchschnittlichen Geländehöhe am höchstmöglichen Gebäudestandort in der westlichen Ecke der Baugrenze)

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung des Baufensters ergibt sich aus der sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke und der Sicherstellung eines geordneten Ortsbildes. Weiterhin erfolgt eine Orientierung an der Mehrheit der an diesem Abschnitt der Erich-Weinert-Straße vorhandenen Hauptgebäude (der Straße zugewandt, aber mit mehr oder weniger deutlichem Abstand zur Straße). Die Anlage von Nebenanlagen sowie sonstigen baulichen Anlagen wie Garagen und Carports, die nach Sächsischer Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Bauweise

Die Festlegung auf Einzelhäuser dient der Bewahrung des Charakters eines locker bebauten Siedlungsrandbereichs.

## **2.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Bestand bzw. an den aktuellen Bedürfnissen der Bauherren. Insbesondere die Gestaltungsvorschriften zu Dachform, -neigung und -indeckung und zur Fassadengestaltung beruhen auf dem Umgebungschutz des Vorwerks Kleinoelsa, Erich-Weinert-Straße 1, dass als Sachgesamtheit mit mehreren Gebäuden und einer Parkanlage in hohem Maße in seine Umgebung wirkt und ebenso von dieser beeinflusst wird (s.a. Pkt. 5.1).

Zur Entlastung der beengten Verhältnisse in der Erich-Weinert-Straße vom ruhenden Verkehr ist der für die neuzuerrichtende Wohnbebauung erforderliche Bedarf an Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen wie Vorgaben zu Einfriedungen und Schottergärten erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Förderung des Klimaschutzes und dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. So werden flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten als unzulässig festgesetzt, damit ein möglichst hoher Anteil der nicht überbauten Grundstücksflächen für den Naturhaushalt zur Verfügung steht.

### 3 Verkehrserschließung

Hinsichtlich der Verkehrserschließung verfolgt der Bebauungsplan das folgende Ziel:

- direkte verkehrliche Anbindung der Wohngrundstücke des Geltungsbereiches an die öffentliche Verkehrsfläche der Erich-Weinert-Straße (unter Beachtung des parallel zur Straße verlaufenden Sickergrabens einschließlich des vorhandenen Teilsickerrohrs)

Die für die geplante Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze oder Garagen sind innerhalb des Baugrundstücks einzuordnen.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die nächst gelegene Haltestelle „Oelsa Polstermöbelindustrie“ befindet sich an der Ecke Rabenauer Weg/ Hauptstraße (ca. 530 m Entfernung).

Die unmittelbar nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Erschließungsstraße „Erich-Weinert-Straße“ ist für Feuerwehr und Rettungsdienst befahrbar. Auf Höhe des geplanten Vorhabens ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorhanden.

## 4 Ver- und Entsorgung

### 4.1 Trinkwasser

Derzeitiger Versorgungsträger ist die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH mit Sitz in Freital. Eine Anbindung an das Trinkwassernetz ist vom Anbindepunkt der nordwestlich angrenzenden Bebauung her möglich; dieser befindet sich westlich des Geltungsbereiches am Rande der ackerbaulich genutzten Fläche.

#### Hinweise der Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH zu den örtlichen Druckverhältnissen:

Aufgrund der ungünstigen geodätischen Höhe des Bebauungsgebietes zum versorgungswirksamen Hochbehälter Oelsa weichen die Druckverhältnisse von ca. max. 2,0 bar (Ruhedruck) an den Messeinrichtungen von den üblichen Druckverhältnissen ab.

Für den Fall, dass die Anschlussnehmer durch ein Installationsunternehmen, welches im Verzeichnis der Gesellschaft eingetragen ist, eine Druckerhöhungsanlage mit Vorratsbehälter und freiem Auslauf errichten lassen, muss die Fertigstellung der Kundenanlagen rechtzeitig, das heißt noch vor ihrer Inbetriebnahme, dem Versorgungsunternehmen (VU) für die zwingend vorgeschriebene Abnahme angezeigt werden. Eine direkte Verbindung der Druckerhöhungsanlage mit dem Versorgungsnetz ist nicht statthaft.

### 4.2 Schmutzwasser/ Regenwasser

Die Abwasserreinigung für Oelsa erfolgt durch die Kläranlage Rabenau. Für Oelsa gilt das Trennsystem. Die Aufgaben der Schmutzwasserentsorgung werden derzeit durch den Abwasserzweckverband Oelsabachtal wahrgenommen. Im Bereich der Erich-Weinert-Straße auf Höhe des derzeit noch unbebauten Nachbargrundstücks 50/32 befindet sich der Anbindepunkt an das Abwasserkanalnetz; eine Anbindung im Freigefälle ist möglich.

Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäuden und Garagen (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m<sup>2</sup>) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Drosselabläufe von je 1 l/s sind dem südlich parallel zur Erich-Weinert-Straße verlaufenden Sickergraben zuzuführen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

Für den Sickergraben existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahre 2011, in welcher die Funktionsweise wie folgt dargelegt wird:

„Hier wird das Wasser über Muldenabläufe einer darunter befindlichen Sammelleitung zugeführt [...]. Dabei werden die Kontrollschächte mit Einlaufrost etwa 10 cm höher als die Muldensohle angeordnet, so dass das Regenwasser erst bei einem erhöhten Wasserstand in der Mulde der Sammelleitung zufließt. Damit wird erreicht, dass die Mulde zunächst als Versickerungsmulde wirkt.“

Demzufolge wird mittels textlicher Festsetzung festgesetzt, dass die Durchgängigkeit und Funktionsfähigkeit des Sickergrabens / Teilsickerrohrs bei der Errichtung von Zuwegungen/ Zufahrten erhalten werden und eine Überbauung der Versickerungsmulde durch eine adäquate Verbreiterung an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes ersetzt werden muss.



### 4.3 Löschwasser

Der für den Grundschutz notwendige Löschwasserbedarf beträgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das geplante Baugebiet mit der vorgesehenen niedrigen, freistehenden Bebauung mindestens 48 m<sup>3</sup> / Std. für eine Dauer von mindestens 2 Stunden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um die jeweiligen Objekte zur Verfügung gestellt werden. Die erforderliche Löschwassermenge kann über den im 300 m-Umkreis vorhandenen Löschwasserteich Hauptstraße 81e (Inhalt 200 m<sup>3</sup>) zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwasserversorgung für das geplante Wohngebiet ist damit unter Berücksichtigung der Gewährleistung der unten genannten Kriterien sichergestellt. Eine ergänzende Nutzung des Hydranten Rabenauer Weg/ Erich-Weinert-Straße (Rabenau OT Oelsa Nr. 3) bis zu einer Maximalleistung von 15 m<sup>3</sup>/Std. ist möglich, wird aber seitens des Trinkwasserversorgers nicht empfohlen.

Das Heranziehen von Löschwasserteichen als Deckung des benötigten Bedarfes ist unter Beachtung folgender Kriterien möglich:

- An- und Abfahrmöglichkeit für z.B. Löschfahrzeuge (DIN 14090),
- Aufstellfläche(n) für Fahrzeug(e) und / oder Gerät(e) (DIN 14090),
- Bewegungsfläche (DIN 14090),
- Wasserstand (u.U. jahreszeitenabhängig),
- Schmutz- und Frostfreiheit.

Die örtliche Brandschutzbehörde sollte in die fortführende Planung eingebunden werden.

### 4.4 Elektroenergie

Derzeitiger Versorgungsträger ist die Sachsenenergie AG mit Hauptsitz in Dresden. Die Nachbarbebauung ist über Leitungen in der Erich-Weinert-Straße an das Stromnetz angeschlossen, so dass auch für die geplante Bebauung ein Anschluss über die Erich-Weinert-Straße möglich ist.

### 4.5 Informationstechnik

Die SachsenGigaBit GmbH plant momentan Erweiterungen ihrer Anlagen für den Bereich der Erich-Weinert-Straße im Nahbereich des Geltungsbereiches.

### 4.6 Abfallentsorgung

Derzeitiger Abfallentsorgungsträger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft „Oberes Elbtal“ (ZAOE). Auf den jeweiligen Baugrundstücken sollte ausreichend Stellfläche für Abfallbehälter vorgehalten werden.

Gemäß § 26 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAOE (ZAOE-AWS) hat der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer die dem Grundstück zur Verfügung gestellten Abfallbehälter zu übernehmen. Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück Standplätze so anzulegen, dass eine ausreichende Anzahl von Abfallbehältern aufgestellt werden kann. Der Standplatz soll so gewählt sein, dass eine Verwechslung mit der Bereitstellung im Sinne von § 30 ZAOE-AWS ausgeschlossen ist. Das Umsetzen von Abfallbehältern auf andere Grundstücke und das Entfernen des Abfallbehälters vom Grundstück bedarf der Zustimmung des ZAOE. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge



zu tragen, dass die Abfallbehälter allen Nutzern zugänglich sind und ordnungsgemäß genutzt werden können. Weitere Informationen sind unter [www.zaoe.de](http://www.zaoe.de) verfügbar.

Hingewiesen wird auf § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz, nach dem anfallende Abfälle, die nicht vermieden werden können, vorrangig einer Verwertung zuzuführen sind, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Schadlosigkeit der Verwertung zu richten ist.



## 5 Restriktionen

### 5.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum derzeitigen Planungsstand keine Boden- bzw. Kulturdenkmale bekannt. Allerdings befindet sich jenseits der Erich-Weinert-Straße das Bodendenkmal D-37670-01 (Historischer Ortskern Mittelalter).

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 Entdeckungstätte 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.

Außerhalb des Geltungsbereiches jenseits der Erich-Weinert-Straße befindet sich nicht nur ein archäologischer Relevanzbereich, sondern mit dem Objekt Rabenau, OT Oelsa, Erich-Weinert-Straße 1 auch ein Kulturdenkmal mit Sachgesamtheit (s. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung). Ihm kommt innerhalb des Ortes besondere Bedeutung als ehemaliges Vorwerk Kleinoelsa zu, welches als Sachgesamtheit mit allen Gebäuden sowie der Parkanlage geschützt ist.

Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen im Rahmen des Umgebungsschutzes der denkmalrechtlich Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) bzw. der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung zur Baugenehmigung gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG.

### 5.2 Immissionsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine wesentlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Im Bereich der stationären Geräte kommt es vor allem bei Luft-Wärme-Pumpen immer wieder zu Beschwerden über störende Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind. Problematisch sind hierbei die für diese Anlagen charakteristischen Geräuschemissionen im niederfrequenten Bereich, welche meist als „Brummen“ wahrgenommen und als sehr störend empfunden werden können. Oftmals wurden die Bauherren falsch oder auch gar nicht über die konkrete bzw. optimale Aufstellung und Ausrichtung der Anlagen beraten.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit. Weiterhin wird auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm hingewiesen, v.a. bezüglich der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen mit relevanten Außenschallquellen wie Luftwärmepumpen, Blockheizkraftwerken, Klima- und

Lüftungsanlagen. Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht genehmigungspflichtige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

### **5.3 Naturschutz**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß §§ 23 bis 30 sowie 32 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Tal der Roten Weißeritz“ in etwa 750 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches
- FFH-Gebiet „Täler von Roter Weißeritz und Oelsabachtal“ (DE 5047-301) in über 850 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches
- EU-Vogelschutzgebiet „Weißeritztäler“ (DE 5047-451) in etwa 850 m Entfernung westlich des Geltungsbereiches

Eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

### **5.4 Wasserschutz**

Im Geltungsbereich befinden sich keine relevanten Grundwassernutzungen und keine Trinkwasserschutzgebiete.

### **5.5 Waldschutz**

Im Plangebiet sowie in dessen Umfeld existieren keine Waldflächen gemäß Sächsischem Waldgesetz (SächsWaldG).

### **5.6 Altlasten**

Im Bereich des ehemaligen Altenheims Oelsa auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Erich-Weinert-Straße befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (90200526). Innerhalb des Geltungsbereiches sind zum derzeitigen Planungsstand keine Altlasten bekannt. Das schließt nicht aus, dass sich auf den Flurstücken bisher unbekannte Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen befinden können. Sollte es dafür Anhaltspunkte geben, besteht die gesetzliche Pflicht, die zuständige Behörde darüber unverzüglich zu informieren.

### **5.7 Bergbau**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes „Erzgebirge“ (Feldnummer 1680) zur Aufsuchung von Erzen der Beak Consultants GmbH, Am St. Niclas 13 in 09599 Freiberg. Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.



## 5.8 Radonvorsorge

Das zu überplanende Gebiet liegt nach Auskunft des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie nicht in einem festgelegten Radonvorsorgegebiet, aber in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Es handelt sich bei dieser Einschätzung somit nur um eine Prognose für ein bestimmtes Gebiet, die als Entscheidungshilfe zu verstehen ist.

Alle weiterführenden Informationen sind unter [www.radon.sachsen.de](http://www.radon.sachsen.de) nachzulesen. In der kostenlos zum Download angebotenen Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/26126>) sind die Möglichkeiten zum Radonschutz praxisnah erläutert.

## 5.9 Geologiedatengesetz, Übergabe von Ergebnisberichten

Nach § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) sind geologische Untersuchungen wie Baugrundbohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde anzuzeigen. Spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die dabei gewonnenen Bohrprofile und Laboranalysen und spätestens sechs Monate nach dem Abschluss sind Bewertungsdaten wie Einschätzungen, Schlussfolgerungen oder Gutachten an das LfULG zu übergeben (§§ 9, 10 GeolDG).

Wurden oder werden im Auftrag der Gemeinde oder anderer öffentlicher Einrichtungen Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang durchgeführt, wie z. B. geologische Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen etc., wird die planungsverantwortliche Stelle um Zusendung der Ergebnisse an das LfULG gebeten mit Verweis auf § 15 des SächsKrWBodSchG.

## 6 Umweltbelange und Grünordnung

Zum Bebauungsplan „Erich-Weinert-Straße, Flurstück 50/33“ wird eine Umweltprüfung durchgeführt (s. gesondert vorliegender Umweltbericht). Die unten stehenden umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange haben Eingang gefunden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans.

### 6.1 Festsetzungen

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a BauGB)

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind als Ausgleich für die Neuversiegelung durch die zu errichtenden Wohngebäude Baumpflanzungen vorzunehmen. Pflanzliste 1 (s. Planzeichnung Pkt. III.3) enthält Empfehlungen zu hierfür geeigneten Baumarten. Unter Berücksichtigung des großen Flächenbedarfs ausgewachsener Bäume wird empfohlen, die Pflanzungen vorzugsweise an der südwestlichen Grenze der Baugrundstücke vorzunehmen (unter Beachtung der Abstandsforderungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes bzw. in Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes).

### 6.2 Hinweise zum allgemeinen und speziellen Artenschutz

Die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG zum Artenschutz 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. Diese trifft dann eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Hinweis zum Artenschutz nur auf Fällungen *innerhalb* der jeweiligen Baugrundstücke bezieht. Zudem unterliegen Fällungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Gehölzschutzsatzung der Stadt Rabenau. Im Umfeld um den Geltungsbereich befinden sich einige Altbäume, die eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen und daher unbedingt erhalten werden sollten.

### 6.3 Maßnahmen der Grünordnung

Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen der Grünordnung wurden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

#### Schutz von Oberboden

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 abzuschleppen und nach Bauabschluss auf die umgebenden Vegetationsflächen in gleicher Stärke wieder aufzubringen. Überschüssiger belebter Oberboden ist anderen geeigneten Baumaßnahmen zuzuführen.

### Begrenzung der Bodenversiegelung

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.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen/Gartenflächen anzulegen.

Anfallendes, unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen von Wohngebäuden und Garagen (Bruttoentwässerungsfläche je Baugrundstück max. 230 m<sup>2</sup>) ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür ist auf jeder Grundstücksfläche ein Retentionsbehälter für Niederschlagswasser mit einem Fassungsvermögen von mind. 5 m<sup>3</sup> mit einem Drosselabfluss von 1 l/s vorzusehen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlagswasser als Gartenwasser erwünscht.

Bodenversiegelungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken (s.o.).

## 7 Flächenbilanzierung

Allgemeines Wohngebiet	0,23 ha
<b>gesamt</b>	<b>0,23 ha</b>



## Anlage: Umweltbericht

