



WA	GRZ 0,5
II	SD/WD
ED	

WA	GRZ 0,3
II	SD/WD
ED	

WA	GRZ 0,3
II	SD/WD
ED	

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 Farböne zu verwenden. Signalfarben, Leuchtfarben und glänzende, reflektierende Oberflächen sind unzulässig.
 - Einfriedungen aus geschlossenem Mauerwerk sind nicht zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich ohne massiven Sockel auszuführen.

- Verkehrsflächen / Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Strassenverkehrsflächen
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Füllkörpergröble für Regenwasserrückhaltung und Löschwasserzisterne)

- 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.

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 freiwachsende Heckenstrukturen mit gebietsheimischen standortgerechten Gehölzarten anzulegen. Dafür ist gebietsheimisches Pflanzgut (Herkunftsgebiet 3 Mitteldeutsches Flach- und Hügelland) mit Arten der Pflanzlisten 1, 2 und 3 entsprechend der vorgegebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Der Deckungsgrad der Pflanzung soll mindestens 70% betragen. Es sind mindestens 10 verschiedene Gehölzarten auszuwählen. Bei Ausfällen müssen Nachpflanzungen gemäß den Vorgaben erfolgen. Die Pflanzung soll als Herbstpflanzung erfolgen. Es ist kein regelmäßiger Pflegeschnitt 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

Die verbleibende private Grünfläche ist als intensiv gepflegte Wiese mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen und zu unterhalten. Die Ansaat muss im Spätsommer (Anfang September) erfolgen, bodenvorbereitende Maßnahmen sind rechtzeitig umzusetzen. Als Zeitpunkt zur Herstellung dieser Heckenstruktur wird der Bau des 1. neuen Wohngebäudes im Bereich der Ausgleichsmaßnahme festgelegt.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Schottergärten sind nicht zulässig.

Baumeupflanzungen

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubb Baum 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

Straßenbegleitende Bestandsbäume sind auf Dauer zu erhalten. Falls eine Fällung von Einzelbäumen unumgänglich ist, sind Nachpflanzungen entsprechend der geltenden Baumschutzsatzung (Gehölzschutzsatzung der Stadt Rabenau) auszugleichen.

Es sind standortgerechte Laubbäume gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzung zu ersetzen. Es gilt Pflanzliste 1. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten.

Qualität und Größenbindung: Baum Hochstamm, 3 x v., m. B., SU 16-18 cm

Hinweise zum Artenschutz

Einzelne Bäume der straßenbegleitenden Baumreihe müssen gefällt werden. Vor den Baumfällungen sind pro zwei gefällten Bäumen ein Fledermausquartier als Ersatz zu schaffen (Großraum-Quartier-Kästen). Zu verwenden sind folgende selbstreinigende Quartiertypen (Fledermaus-Universalhöhle 1FFH, Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF oder Fledermaus-Großraumhöhle 1FW). Diese sind in Gruppen in nicht zu weit voneinander entfernten Abständen in einer Höhe zwischen 3 bis 6 m aufzuhängen. Die Anbringung soll im Feldgehölz nordöstlich des Plangebiets erfolgen. Baumfällungen sind außerhalb der gesetzlich geregelten Schutzzeit für Brutvögel durchzuführen.

Hinweise zum Bodenschutz

- Minimierungsmaßnahmen sind notwendig:
- Begrenzung der Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen,
 - kleinstmögliche Dimensionierung von Arbeitsstreifen,
 - Sicherung und Wiedereinbau von geeignetem und wiederverwendbarem Oberboden,
 - Wiederherstellung der Arbeitsbereiche

Pflanzenauswahl

- Pflanzliste 1 - Laubbäume**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
- Pflanzliste 2 - Sträucher**
- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea | Blutroter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Euonymus europaeus L. | Europ. Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faubaum |
| Lonicera xylosteum | Gew. Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Gemeine Heckenrose |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix aurita | Ohr-Weide |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
- Pflanzliste 3 - Obstbäume**
- | | |
|--|--|
| Cydonia oblonga | Quitte |
| Malus domestica in Sorte Malus sylvestris | Kulturapfel (regionaltypisch) Holzapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus domestica in Sorte Pyrus communis in Sorte Sorbus aucuparia | Kultur-Pflaume Kulturbirne Gewöhnliche Eberesche |

Sonstige Festsetzungen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 13/4 und 210
- Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Agrargenossenschaft Dresdner Vorgebirge

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- vorhandene Straßenverkehrsflächen
- Gebäudebestand
- bestehende Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagener Gebäudestandort
- Flurstücknummer
- Hausnummer

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 LfKA, Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, 12.10.2021

Landratsamt Sächs. Schweiz-Osterzgebirge Pina, 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 Wilmstorfer 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 07.04.2025 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, 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 Wilmstorfer Straße - Oelsa"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen
 Maßstab 1 : 500 Planungsstand: September 2024
 mit redaktionellen Korrekturen/Ergänzungen gemäß Abwägung vom 07.04.2025

PLANUNGSBÜRO BOTHE
 Wasstraße 8, 01219 Dresden
 www.planungsbuero-bothe.de

Landschaftsarchitektur-Büro Grolmann
 01219 Dresden, Wasstraße 8
 www.buero-grolmann.de