

GROÙE KREISSTADT SEBNITZ
ORTSTEIL MITTELNDORF
LANDKREIS SÄCHSISCHE SCHWEIZ - OSTERZGEBIRGE



BEBAUUNGSPLAN

**„SONDERGEBIET TOURISMUS
MITTELNDORF“**

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

PROJEKT: 1715
STAND: 15.04.2019

KOMMUNALPLAN IB EHRT NEUSTADT- TEL. 03596 / 566 0 330

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
6. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 06.06.2013, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)
7. Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. Nr. 10 S. 503), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287) geändert worden ist
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts "Wasserhaushaltsgesetz" (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) des Bebauungsplanes vom 15.04.2019, im Maßstab 1 : 500 werden folgende

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

festgelegt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6, sowie § 4 BauNVO)

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in den Nutzungsschablonen bedeuten:

1.1 SONDERGEBIET TOURISMUS (SO – TOURISMUS)

gem. § 11 BauNVO

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tourismus" sind zulässig:

- Stellflächen für Caravan, Reisemobile und Zelte
- Anlagen für soziale Zwecke und Camping mit den für den Betrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen.

1.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen sind als Wiese zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, bzw. können als Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen genutzt werden.

Allgemein zulässig sind:

1. Nebenanlagen, wie Sitz- und Spielflächen, Treppen und unbefestigte Fußwege
2. kleine Anlagen zur Freizeitgestaltung.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baugrenzen sowie die maximale Zahl der Geschosse bestimmt.

Einzelheiten siehe Planeintragung – Nutzungsschablone.

2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§ 9 (1) Nr. 1, (2) BauGB, §§ 16 (3), 18, 20 BauNVO

2.1.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird als Obergrenze - bezogen auf die festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe - festgesetzt.

2.1.2 Bezugspunkt für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist die Nordostecke der Dosiereinrichtung, (siehe Planeintrag) gemessene natürliche Geländehöhe.

2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

3. BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

o - offene Bauweise gemäß Planeinschrieb

Die Längenbegrenzung der Gebäude ergibt sich aus der Abmessung der Baugrenzen in der Planzeichnung.

4. VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen bzw. rechtlich gesicherten Raum anzuordnen.

5. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

5.1 PFLANZGEBOT

Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze ist die Reihe aus Laubgehölzen, bestehend aus mittelkronigen Laubbäumen bzw. Sträuchern, gemäß Planeintrag zu erhalten und ggf. neu zu pflanzen. Zu beachten sind die Pflanzabstände zu den Versorgungsleitungen.

5.2 OBERFLÄCHEN VON CARAVANSTELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Stellplätze und Zufahrten sind als Pflaster bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Es ist sicherzustellen, dass von den Verkehrsflächen keine Schadstoffe mit dem Oberflächenwasser in die angrenzenden unversiegelten Flächen gelangen.

Zwischen den Stellplätzen ist im Abstand von maximal 20 m ein Grünbereich von 2,5 m – 5 m anzuordnen.

5.3 ANFORDERUNGEN AN ANPFLANZUNGEN / PFLANZQUALITÄT

Die Grundstücksbepflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die erstellten Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Zur Erfüllung aller Pflanzverpflichtungen sind nur Laubbäume, Obstbäume und Sträucher gemäß der in Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen abgedruckten Artenliste zulässig.

Als Richtqualität für die Pflanzware gilt: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 10 – 12 cm. Die Bäume sind mit jeweils 2 Baumpfählen zu verankern und gegen Verbiss zu schützen. Für Sträucher wird eine Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm festgelegt.

Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten – einzuhalten.

6. **GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - siehe Eintragungen im Plan
Folgende Rechte werden festgelegt.

- | | |
|------|--|
| GFLR | Der Zugang zur Versorgungsfläche (Dosiereinrichtung) einschließlich Zu- und Ableitung zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Bad Schandau. |
| LR | Zur rechtlichen Sicherung der Versorgungsleitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger, der Stadt Sebnitz sowie der Leitungseigentümer (siehe Planeintrag) festgelegt. |

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB, sowie §§ 10, 83 (1) UND (2) der Sächsischen Bauordnung (SächsBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

1.1 BAUKÖRPERGESTALTUNG

Gebäude sind in rechteckiger Grundform bis zur Baugrenze und unter Beachtung des Überbauungsgrades zulässig.

Die Trauf- und Firstrichtung des Gebäudes muss parallel zu den beiden längeren Seiten des Grundrisses verlaufen.

Rechtwinklige Anbauten, z.B. Zwerchgiebel sind zulässig.

1.2 DACHFORM / DACHNEIGUNG

Es sind Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Funktionsgebäude o. ä. sind auch Flachdächer zulässig.

1.3 DACHEINDECKUNG

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind aus dunkelroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln einzudecken.

1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG / FASSADEN

Die Gebäude sind zu verputzen oder in Holz auszuführen.

Ortsfremde Materialien für Verkleidungen, insbesondere Kunststoff, Klinker und Metall sind ebenso unzulässig wie auffällige Zierputze und reinweiße Fassaden.

Gebäudesockel sind zu verputzen bzw. in ortstypischem, ungeschliffenem Naturstein (Sandstein) herzustellen.

Die Farbwahl der Fassaden ist auf gedeckte Pastelltöne - Fassadenfarben innerhalb der Farbskala von braun, grün, beige, gelb und weiß beschränkt. Reinweiße Fassaden sind nicht zulässig.

1.5 WERBEANLAGEN

Für Werbeanlagen gilt § 10 der Sächsischen Bauordnung.

Werbeanlagen im Dachbereich und Leuchtreklame, wie belichtete Flächen und Buchstaben sind nicht zulässig.

2. ANLAGEN FÜR ABWASSER UND NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 41 SächsBO)

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Durch konstruktive Gestaltung und Gefälleverhältnisse ist zu gewährleisten, dass das Oberflächenwasser der privaten Flächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.

III HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

1.1 ERDAUSHUB

Das im Zuge des Erdaushubes anfallende unbelastete Bodenmaterial ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Der Erdaushub ist getrennt nach Oberboden (Mutterboden) und Unterboden zu lagern.

1.2 MUTTERBODEN

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen sowie auf dem Grundstück wiederzuverwenden oder einer landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzten Fläche zuzuführen.

Auch für den Mutterboden in Gartenflächen, die für Bauzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.

Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das mindest mögliche Maß beschränken.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915, Anweisungen zum Umgang mit dem humosen Oberboden (Mutterboden), sowie die DIN 19731 zum fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung.

2. MELDEPFLICHT

2.1 BODENBELASTUNGEN

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem zuständigen Umweltamt zu melden.

Werden im Zuge von Boden- oder Tiefbauarbeiten kontaminierte Bereiche bzw. Altlasten berührt oder angeschnitten (z.B. erkennbar durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder der Beschaffenheit gegenüber dem Normalzustand), ist der Bauherr verpflichtet, diese unverzüglich dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen (siehe auch § 10 Abs. 2 SächsABG). Belastete Bereiche sind zwischenzeitlich sofort so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird und die weitere Verfahrensweise ist mit dem Landratsamt als zuständige untere Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2 BODENFUNDE

Das Landesamt für Archäologie ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten.

(1) Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.

(2) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muss an deren Baustellen vorliegen.

(3) Der Passus unter (1) ist schriftlich im Wortlaut den Einzelbauherren zu übermitteln und muss an deren Baustellen ihrer mit Erdarbeiten beauftragten Firmen vorliegen.

2.3 GEOLOGISCHE DATEN

Gemäß § 11 Sächsischem Abfall- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 sowie Sächsischem Amtsblattes Nr. 48 vom 29. November 2001 (Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrungen vom 22. Oktober 2001) sind Ergebnisse von Untersuchungen mit geologischem Belang (z. B. Geotechnische / Baugrundgutachten, Versickerungsgutachten) der zuständigen Behörde zu übergeben bzw. das Abteufen von Bohrungen anzuzeigen.

Seit dem 01.08.2009 ist das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zuständig.

3. VERMESSUNGS- UND GRENZMARKEN

Während der Baumaßnahmen dürfen Vermessungs- und Grenzmarken nicht entfernt noch verändert werden.

Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Sicherung und gegebenenfalls der Wiederherstellung der betroffenen Punkte zu beauftragen.

Wird dieser Pflicht nicht nachgekommen, können Veränderungen oder Beschädigungen an oben genannten Punkten als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Ruckh
Oberbürgermeister

Anlage 1: Pflanzliste

PFLANZLISTE

ANLAGE 1

1. BÄUME

Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Juglans regia
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
hochstämmige Obstbäume

Feld- Ahorn
Berg- Ahorn
Gemeine Birke
Hainbuche
Walnuss
Holzapfel
Vogelkirsche
Stiel- Eiche
Eberesche
Winter-Linde

2. STRÄUCHER

Amelanchier ovalis
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Philadelphus coronarius
Pyracantha in Sorten
Rhamnus catharticus
Ribes alpinum
Rosa canina u. a.
Salix caprea
Sambucus nigra / racemosa
Syringa vulgaris

Gemeine Felsenbirne
Kornelkirsche
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Liguster
Pfeifenstrauch
Feuerdorn
Kreuzdorn
Alpen- Johannisbeere
Hundsrose u. a. Wildrosen
Salweide
Schwarzer / Roter Holunder
Gemeiner Flieder