

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.
Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.05.2009 (BGBl. I S. 2595)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinien und die Darstellung des Plangebietes (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (Sächs. GVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29.01.2008 (Sächs. GVBl. S. 102, 112)
In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet des Erholungsdienst (S0 "Wochenend- und Ferienhäuser") (§ 10 Abs. 3 BauNVO)
Zulässig sind Wochenend- und Ferienhäuser einschließlich Stellplätzen, Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielflächen, Liegewiesen sowie Gebäuden für den Gemeinschaftsbedarf (z. B. Verwaltungsteile, Kiosk, Gaststätte, Vereinshaus, Gebäude zum Unterstellen von Booten und Freizeitgeräten) sowie der erforderlichen Erschließungsflächen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundfläche GR (§ 10 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche (GR) der Wochenend- und Ferienhausgebäude mit Ausnahme baulicher Anlagen für die gemeinschaftliche Nutzung und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
Für die gemeinschaftliche Nutzung sind max. 4 bauliche Anlagen (z.B. Kiosk, Pflanzenhaus, Veranda, Boots- und Gerätehaus) auf einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 10 BauNVO)
Die Traufhöhe (TH) beträgt max. 3,50 m
Die Firsthöhe (FH) beträgt max. 6,00 m
Bei den baulichen Anlagen für den Gemeinschaftsbedarf beträgt die Traufhöhe (TH) max. 4,50 m
die Firsthöhe (FH) max. 7,00 m
Bei der Errichtung von einseitig geneigten Putzflächen (zur Dachneigung vgl. Örtliche Bauvorschriften) beträgt eine Traufhöhe (TH 1) max. 3,50 m
die zweite Traufhöhe (TH 2) max. 4,50 m
Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche
Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachneigung definiert.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Bei Grundstücken mit Gewässeranschluss sind die Gebäude ausschließlich als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
Bei den übrigen Grundstücken sind die Gebäude auch als Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von max. 30 m zulässig.
4. Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaute Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pro Grundstück ist max. ein überdachter Stellplatz ("Carport") oder eine Garage zulässig.
Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der durch Planertrag festgesetzten Flächen und innerhalb der überbauten Flächen zulässig.
Überdachte Stellplätze und Garagen sind von der Straßenbegrenzungslinie mind. 6,0 m abzurücken.
Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 11 PlanV 90)
Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Pro Wochenendhaus ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
An der seesabgewandten Seite ist entlang der Geltungsbereichsgrenze mit Ausnahme der Gebietsfahrten ein 3,0 m x 6,0 m breiter Vegetationsstreifen entsprechender Planertrag mit landschafts- und standortgerechten Bäumen und Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
Pro 100 m² Vegetationsfläche sind 40 Stücker auf den gesamten Vegetationsflächen insgesamt 70 Bäume zu pflanzen. Unterbrechungen in den Bereichen der Gebietsfahrten und in den mit "P" gekennzeichneten Stellplatzbereichen sind zulässig.
Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die der Erschließungsmaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 69 SächsBO)

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 69 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)
Dachgestaltung
Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer bis max. 35° Dachneigung auszuführen. Bei Dachbegrenzung sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.
Dachaufbauten, Dacherschneitten, Zwerchhäuser und/oder Zwerchgebäl sind unzulässig.
Solaranlagen sind zulässig.
2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen (§ 69 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbedeckt zu belassen und als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind mind. 1,0 m von der Grenze abzurücken und in einer Höhe von 1,80 bis max. 2,20 m als Maschendraht- oder Metallgitterzaun zu errichten.
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in einer Höhe von max. 1,0 m als Maschendraht, Metallgitterzaun oder als Hecke zulässig.
Die Flächen zwischen den Einfriedungen und den Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrt und maximal einem Stellplatz (insgesamt max. 6,0 m) als Vegetationsflächen mit landschafts- und standortgerechten Bäumen und Gehölzen (entsprechend der beigefügten Planlinie) gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. Archaischer Denkmalschutz
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer archaisch relevanten Abteufelandschaft. Bodeneingriffe (Erd- und Bauarbeiten) in den durch den Baugrund nicht abgeschützten Bereichen bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDStG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Landamt für Archäologie ist vom Bauherrn rechtzeitig vorher zu informieren. Die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 Abs. 1 und 2 SächsDStG ist zu gewährleisten. Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Nordsachsen oder dem Landamt für Archäologie anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
2. Beschränkter Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz
Der Flangebiet liegt teilweise im beschränkten Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Roitzschjora. Innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches ist jegliche Bebauung einschließlich der Errichtung anderer Luftverkehrsanlagen wie Masten, Zäune, Bäume, Geräte o.ä. nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig. Sofern die landesrechtliche Bestimmungen die Abgabe zur Beteiligung einer Überwachungsbehörde gemäßer dem öffentlichen Einbürgerungsbescheid, Vorgehensrichtlinien entsprechend für Geschäfte Bau- und Abbaubetriebe (ASN 17004).
3. Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Die Anpflanzungen sind vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Liste vorzunehmen:
Obstbäume, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Sand-Birke, Traubeneiche, Schlehe, Heckenrose, Hainbuche, Brombeere, Erdbeere, Weißdorn, Zwergweißdorn, Gemeiner Haselnuss, Roter Hainbuche, Ohreiche, Ahorn, Ahorn, Spindelbaum, Purpurweide, Rote Heckenrose, Faulbaum, Haselnuss.
4. Hinweis zu angrenzendem, ehemaligen Deponiestandort:
1. Hausmülldeponie Altfläche bzw. Altfläche zur Beseitigung sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Laut § 13 (1) Satz 2 in Verbindung mit § 27 (1) KrVf-ABMG besteht für nichtverwertbare Bauteile (z.B. Altblei zur Beseitigung) eine Überlassungspflicht gegenüber dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Vorgehensrichtlinien entsprechend für Geschäfte Bau- und Abbaubetriebe (ASN 17004).
2. Belastetes Ausbaggermaterial (vorgewundenes Dagnal) ist von unbelastetem Material zu separieren und nachweislich einer den abfallrechtlichen Bestimmungen angelegten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
3. Der Auffundort ist in einem Lageplan zu kennzeichnen und fotografisch zu dokumentieren.
4. Die nach Punkt 3. erstellte Dokumentation sowie die Entsorgungsnachweise sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.
5. Die Entsorgungskosten sind hierbei durch den Baufrüher oder den Auftragnehmer zu tragen (Tiefbauarbeiten: Position im Leistungsverzeichnis bzw. Bestandteil des VOB-Vertrages).
6. Zur Deponie gehörende Erkundungs- / Überwachungsmaßnahmen (hier: Grundwasserermessungen) sind vor Zerstörung zu schützen und bei Beschädigung zu ersetzen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Archaischer Denkmalschutz
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer archaisch relevanten Abteufelandschaft. Bodeneingriffe (Erd- und Bauarbeiten) in den durch den Baugrund nicht abgeschützten Bereichen bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 SächsDStG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Landamt für Archäologie ist vom Bauherrn rechtzeitig vorher zu informieren. Die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 Abs. 1 und 2 SächsDStG ist zu gewährleisten. Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Nordsachsen oder dem Landamt für Archäologie anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern.
2. Beschränkter Bauschutzbereich nach Luftverkehrsgesetz
Der Flangebiet liegt teilweise im beschränkten Bauschutzbereich gem. § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Verkehrslandeplatzes Roitzschjora. Innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches ist jegliche Bebauung einschließlich der Errichtung anderer Luftverkehrsanlagen wie Masten, Zäune, Bäume, Geräte o.ä. nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig. Sofern die landesrechtliche Bestimmungen die Abgabe zur Beteiligung einer Überwachungsbehörde gemäßer dem öffentlichen Einbürgerungsbescheid, Vorgehensrichtlinien entsprechend für Geschäfte Bau- und Abbaubetriebe (ASN 17004).
3. Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Die Anpflanzungen sind vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Liste vorzunehmen:
Obstbäume, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Sand-Birke, Traubeneiche, Schlehe, Heckenrose, Hainbuche, Brombeere, Erdbeere, Weißdorn, Zwergweißdorn, Gemeiner Haselnuss, Roter Hainbuche, Ohreiche, Ahorn, Ahorn, Spindelbaum, Purpurweide, Rote Heckenrose, Faulbaum, Haselnuss.
4. Hinweis zu angrenzendem, ehemaligen Deponiestandort:
1. Hausmülldeponie Altfläche bzw. Altfläche zur Beseitigung sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Laut § 13 (1) Satz 2 in Verbindung mit § 27 (1) KrVf-ABMG besteht für nichtverwertbare Bauteile (z.B. Altblei zur Beseitigung) eine Überlassungspflicht gegenüber dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Vorgehensrichtlinien entsprechend für Geschäfte Bau- und Abbaubetriebe (ASN 17004).
2. Belastetes Ausbaggermaterial (vorgewundenes Dagnal) ist von unbelastetem Material zu separieren und nachweislich einer den abfallrechtlichen Bestimmungen angelegten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
3. Der Auffundort ist in einem Lageplan zu kennzeichnen und fotografisch zu dokumentieren.
4. Die nach Punkt 3. erstellte Dokumentation sowie die Entsorgungsnachweise sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.
5. Die Entsorgungskosten sind hierbei durch den Baufrüher oder den Auftragnehmer zu tragen (Tiefbauarbeiten: Position im Leistungsverzeichnis bzw. Bestandteil des VOB-Vertrages).
6. Zur Deponie gehörende Erkundungs- / Überwachungsmaßnahmen (hier: Grundwasserermessungen) sind vor Zerstörung zu schützen und bei Beschädigung zu ersetzen.

D. HINWEISE

- 1. Anzupflanzende Bäume und Sträucher
Die Anpflanzungen sind vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Liste vorzunehmen:
Obstbäume, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Sand-Birke, Traubeneiche, Schlehe, Heckenrose, Hainbuche, Brombeere, Erdbeere, Weißdorn, Zwergweißdorn, Gemeiner Haselnuss, Roter Hainbuche, Ohreiche, Ahorn, Ahorn, Spindelbaum, Purpurweide, Rote Heckenrose, Faulbaum, Haselnuss.
2. Hinweis zu angrenzendem, ehemaligen Deponiestandort:
1. Hausmülldeponie Altfläche bzw. Altfläche zur Beseitigung sind zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Laut § 13 (1) Satz 2 in Verbindung mit § 27 (1) KrVf-ABMG besteht für nichtverwertbare Bauteile (z.B. Altblei zur Beseitigung) eine Überlassungspflicht gegenüber dem Öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger. Vorgehensrichtlinien entsprechend für Geschäfte Bau- und Abbaubetriebe (ASN 17004).
2. Belastetes Ausbaggermaterial (vorgewundenes Dagnal) ist von unbelastetem Material zu separieren und nachweislich einer den abfallrechtlichen Bestimmungen angelegten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
3. Der Auffundort ist in einem Lageplan zu kennzeichnen und fotografisch zu dokumentieren.
4. Die nach Punkt 3. erstellte Dokumentation sowie die Entsorgungsnachweise sind der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen in 2-facher Ausfertigung zu übergeben.
5. Die Entsorgungskosten sind hierbei durch den Baufrüher oder den Auftragnehmer zu tragen (Tiefbauarbeiten: Position im Leistungsverzeichnis bzw. Bestandteil des VOB-Vertrages).
6. Zur Deponie gehörende Erkundungs- / Überwachungsmaßnahmen (hier: Grundwasserermessungen) sind vor Zerstörung zu schützen und bei Beschädigung zu ersetzen.

NUTZUNGSSCHABLONE

Table with columns: SO, GRmax, TH, FH, and symbols for building types and green spaces.

- 7. Da die Deponie Felscheune den Regelungen des § 36 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrVf-ABMG) unterliegt und die Entlastung des Deponiestandortes aus der Nachfolge durch die zuständige Landesregierung Legat bisher nicht erfolgt ist, sind die weiterführenden Planungen mit dem Landratsamt Nordsachsen, Umweltamt im Vorfeld abzustimmen.
3. Grundwasseränderungen
Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des Betriebsplans "Folgen Grundwasseränderung Tegelbau-Gelände-Roitzsch".
4. Schutzstreifen Elektrizität
Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen der "Envia Netz" auf die Beschichtung der DIN 1988 und die beanspruchte Trassebreite von 0,30 m sind festzusetzen. Bei der Pflanzung von Grünanlagen ist ein Abstand von den Kabeltrassen einzuhalten und die maximale Wuchshöhe im Schutzstreifen der Freileitungen zu beachten.
5. Verkehrslandeplatz
In unmittelbarer Nähe des Wochenendhausgebietes Mühlfeldsee befindet sich der Verkehrslandeplatz Roitzschjora. Damit verbundene Lärmbelastungen durch den Flugbetrieb und Großveranstaltungen mit Publikumsverkehr, evtl. auch bei in die Nachbarn, können nicht ausgeschlossen werden.

Höhen und Höhenlagen von Bestandsgebäuden innerhalb des Bauschutzbereiches nach § 17 LuftVG

Table with columns: Nummer, First, Höhe First HN, Höhe Gelände HN, Höhe First über Gelände in m, Höhe HN. Lists building heights and elevations.

VERFAHRENSVERMERKE

Table with columns: Aufstellungsbeschluss, Öffentliche Bekanntmachung, Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, etc. with dates.

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Table with columns: Bescheidnummer, Datum des Inkrafttretens, etc. Lists administrative decisions.

Bekanntmachung der Genehmigung

Löbnitz, den 29.09.2009
Bürgermeister Axel Wobschlager
Anz. vom des Landratsamts Nordsachsen
Datum des Inkrafttretens
Löbnitz, den
Bürgermeister
Datum des Inkrafttretens

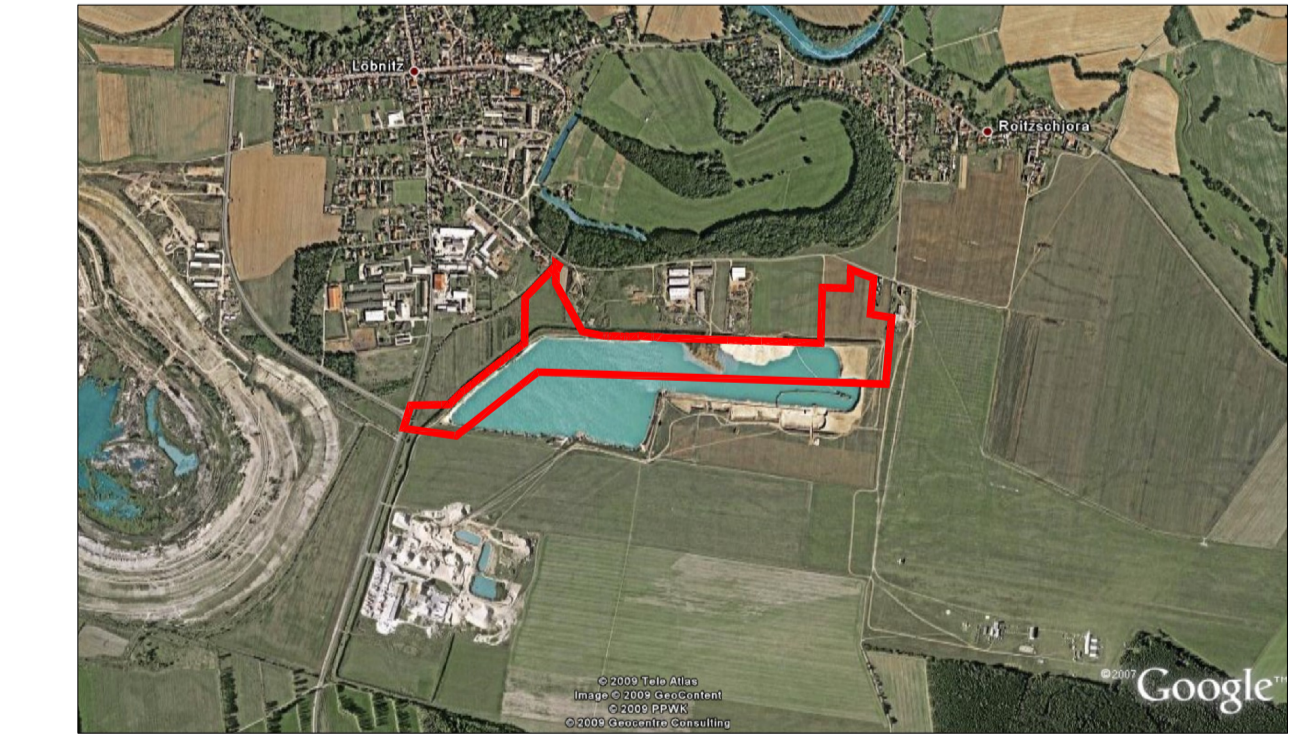
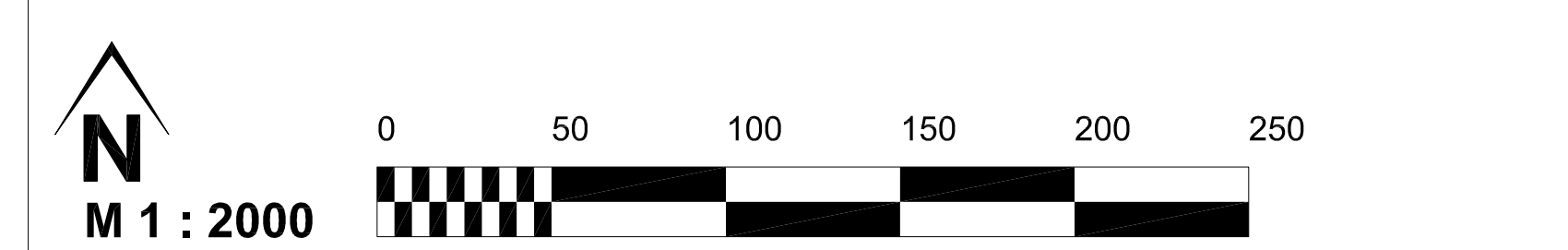


Table with columns: Datum, Bearbeiter, Änderung. Lists project milestones and changes.

Project information box including: Projekt: GEMEINDE LÖBNITZ Bebauungsplan Nr. 7 "Wochenend- u. Ferienhausgebiet Mühlfeldsee", Projektnummer: 04 12, Auftragnehmer: K&S I/S I/F/B, Stand: 14.09.2009, Datum: 29.09.2009, Format: 1:2500, Maßstab: Nord, Datum: 1.2.2000.



Die Übereinstimmung der bestehenden Grundstücke und Gebäude mit dem Vermessungswerk, Stand vom ... wird bestätigt.
Torgas, den
Landratsamt Nordsachsen - Vermessungsamt