**GEMEINDE LÖBNITZ**

**BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NR. 7**

**"Wochenend- und Ferienhausgebiet Mühlfeldsee, 1. Änderung und Erweiterung"**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand:

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung vom 01.12.2021

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 l, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),

**Sächsische Bauordnung**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S.517)

# I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung)

# II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# II a Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Sondergebiet 1, das der Erholung dient (SO 1)** (§ 10 Abs. 3, 4 BauNVO)

Zulässig sind Wochenend- und Ferienhäuser einschließlich Stellplätzen, Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Liegewiesen, Besucherstellplätze sowie Gebäude für den Gemeinschaftsbedarf und der erforderlichen Erschließungsflächen.

**1.2 Sondergebiet 2, das der Erholung dient (SO 2)** (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind Wochenendhäuser einschließlich Stellplätzen, Gemeinschaftsanlagen wie Kinderspielplätze, Liegewiesen, Besucherstellplätze sowie Gebäude für den Gemeinschaftsbedarf sowie der erforderlichen Erschließungsflächen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch Festsetzung der

* Höhe der baulichen Anlagen und der
* Größe der Grundflächen baulicher Anlagen (GR).

### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 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. 4,5 m,

die Firsthöhe (FH) max. 7,0 m

Bei baulichen Anlagen mit einseitig geneigten Pultdächern (zur Dachneigung vgl. Örtliche Bauvorschriften)

beträgt eine Traufhöhe (TH 1) max. 3,50 m.

die zweite Traufhöhe (TH 2) max. 4,50 m.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die Gebäudehöhe (oberste Außenwandbegrenzung/Attika) max. 3,50 m.

Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der Mittelwert von beiden Grundstücksseiten.

### 2.2 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

Im Sondergebiet 1 (SO 1) beträgt die zulässige Grundfläche (GR)

* der Wochenend- und Ferienhausgebäude max. 90 m²
* von Terrassen, Pergolen und Wintergärten insgesamt max. 30 m²
* von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt max. 60 m²

Im Sondergebiet 2 (SO 2) beträgt die zulässige Grundfläche (GR)

* der Wochenendhausgebäude max. 110 m²
* von Terrassen, Pergolen und Wintergärten insgesamt max. 30 m²
* von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO insgesamt max. 80 m²

Für die gemeinschaftliche Nutzung sind max. 4 bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig.

## 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Gebäude sind ausschließlich als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im **Sondergebiet 1** (SO1) sind pro Grundstück ist max. eine Garage oder ein überdachter Stellplatz ("Carport") zulässig. Zusätzlich sind jeweils 2 nicht überdachte Stellplätze zulässig. Die genannten Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf der Seite der Zufahrt mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken. Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Grundstücks- und Stellplatzzufahrten sind auf insgesamt max. 6 m Breite pro Grundstück zulässig.

Im **Sondergebiet 2** (SO2) sind pro Grundstück max. 2 Garagen oder zwei überdachte Stellplätze ("Carport") zulässig. Zusätzlich sind jeweils 2 nicht überdachte Stellplätze zulässig. Die genannten Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf der Seite der Zufahrt mind. 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken.

Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Grundstücks- und Stellplatzzufahrten sind auf insgesamt max. 4,5 m Breite pro Grundstück zulässig.

## 6. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Anzupflanzende Bäume und Sträucher**

Pro Wochenend- und Ferienhausgebäude ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot (PfG) sind Vegetationsflächen mit landschafts- und standortgerechten Bäumen und Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Pro 100 m² Vegetationsfläche sind durchschnittlich mind. 40 Sträucher, auf den gesamten Vegetationsflächen insgesamt 70 Bäume zu pflanzen.

Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Erschließungsmaßnahme folgenden Vegetationsperiode vorzunehmen.

**Dachbegrünung**

Die Dachflächen der Wochenend- und Ferienhausgebäude sind im Falle von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind auf mind. 75 % der Fläche als Vegetationsflächen extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Begrünung der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nicht erforderlich.

Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.

# II b Örtliche Bauvorschriften (§ 89 SächsBO)

## 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs.1 Nr. 1 SächsBO)

**Dachgestaltung**

Die Dächer der Wochenend- und Ferienhausgebäude sind als geneigte Dächer bis max. 35° Dachneigung auszuführen. Bei Dachbegrünung sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und/oder Zwerchgiebel sind unzulässig.

Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind zulässig. Bei geneigten Dächern sind sie in gleicher Neigung zu errichten.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen (§ 89 Abs.1 Nr. 5 SächsBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche anzugleichen. Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind entsprechend anzugleichen.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind mind. 1,0 m von der Grenze abzurücken und in einer Höhe von max. 1,20 m als offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun, Maschendrahtzaun, Holzlattenzaun), als Sträucher oder geschnittene Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

Die Flächen zwischen den o.g. Einfriedungen und den Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und von Einbauten oder Hindernissen freizuhalten (Notüberfahrbarkeit).

# III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## 1. Archäologischer Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer archäologisch relevanten Altsiedellandschaft. Bodeneingriffe (Erd- und Bauarbeiten) in den durch den Bergbau nicht aufgeschütteten Bereichen bedürfen gemäß § 14 Abs.1 SächsDSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Landesamt für Archäologie ist vom Baubeginn rechtzeitig vorher zu informieren. Die Meldepflicht von Funden gemäß § 20 Abs. 1 und 2 SächsDSchG ist zu gewährleisten. Funde sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt 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.

# IV. HINWEISE

## 1. Anzupflanzende Bäume und Sträucher

Die Anpflanzungen sind vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Liste vorzunehmen:

Obstbäume, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Sand-Birke, Traubenkirsche, Schlehe, Heckenrose, Holunder, Brombeere, Eingriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn, Gewöhnlicher Hartriegel, Roter Hartriegel, Ohr-Weide, Salweide, Sanddorn, Purpurweide, Rote Heckenkirsche, Faulbaum, Haselnuss

## 2. Verkehrslandeplatz

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich der Verkehrslandeplatz Roitzschjora. Damit verbundene Lärmbelastungen können nicht ausgeschlossen werden.

## 3. Geruchsimmissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Schweinemast- und Biogasanlage. Damit verbundene Geruchsimmissionen können nicht ausgeschlossen werden.

## 4. Geräuschimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe. Damit verbundene Geräuschimmissionen können nicht ausgeschlossen werden.

Ludwigshafen, den 01.12.2021

**KLAUS NACHTRIEB**

Städtebau . Umweltplanung