Bebauungsplan Nr. 12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Flurkarte aus dem Flurbereinigungsverfahren erstellt 07.12.2015 durch SLS Sächsische Landsiedlung GmbH Schützestraße 1, 01662 Meißen

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO)

- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 BauNVO)
- SO — sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung				
Bauweise		A		Höchstmaß der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	B	D		Geschossflächenzahl (GFZ)
	C	E		

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 5 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 23 und 25 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  hier: kommunale Tourismuseinrichtungen und temporäre Veranstaltungen

Verkehrsflächen
(§ 5 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich zugänglich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- A — Fußgängerbereich
- P — Parkflächen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 4 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung Elektrizität
- Zweckbestimmung Abwasser
- Zweckbestimmung Wasser

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Strand"
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiges Bepflanzungen
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung Bäume
- Spielplatz

Wasserflächenund Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nutzungsgrenze
  (- 5, § 1 Abs. 5 § 16 Abs. 5 BauNVO

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Abstandslinie gemäß SächsWaldG
- Modellierungslinie aus der §4-Maßnahme der LMBV (94.00m NHN)
- Bauvorbehaltslinie (Sicherheitslinie Braunkohlenplan)
- Reitweg geplant

Darstellung der Plangrundlage

- 548 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Präambel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Löbnitz folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B) und Begründung (Teil C), erlassen.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m §1 (2) BauNVO, § 10 (1), (4) BauNVO, § 11 und §12 BauNVO

1.1.1. SO 1A – Dauerwohnen und Ferienwohnen
Das Sondige Sondergebiet SO 1A dient dem Dauerwohnen und Ferienwohnen.

Zulässig sind Wohngebäude und Ferienhäuser.

1.1.2. SO 1B bis SO 1U – Ferienwohnen
Das Ferienhausgebiet dient der Erholung.

Zulässig sind Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und nach dem Willen des Eigentümers bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

1.1.3. SO 2 – Wirtschaftshof mit Lager
Das Sondige Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Gebäuden zur Bewirtschaftung des Ferienresorts.

Zulässig sind Gebäude mit Lagerräumen und Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräumen für Mitarbeiter, Garagen und Stellplätze, Müllcontainerplätzen und Lagerplätze.

1.1.4. SO 3 – Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, sonstige öffentliche Einrichtungen
Das Sondige Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung der Zentralgebäude für die Ferienanlage und sonstiger öffentlicher Einrichtungen.

Zulässig sind Räume und Gebäude für die Verwaltung und Vermietung der Ferienhäuser, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, und Personal-/ Betriebswohnungen.

1.1.5. SO 4 – Anegelzeltplatz
Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung des ansässigen Anglervereins.

Zulässig ist ein Vereinsgebäude für den Angelsport.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) i.V.m § 16 BauNVO und § 18 (1) BauNVO

1.2.1. Die Anzahl der Vollgeschosse in Sondergebiet SO 1A beträgt 1. Zulässig ist darüber hinaus ein ausgebautes Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss, soweit dessenGrundfläche mit einer Höhe ≥ 2,30 Meter 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses nicht übersteigt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im SO 1A beträgt 95,00 m NHN.

1.2.2. Die Mindesthöhe für Bodenplatten der baulichen Anlagen beträgt OK-bA 94,50m NHN.

1.2.3. Traufgarageoutsteken sind mit einer Mindesthöhe OK-bA 95,50m NHN zu errichten.

1.2.4. Die Errichtung von Tiefgaragen und überfluteten Terrassen und deren Treppenanlagen sind auch unterhalb der Höhenlage von 94,00m NHN zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 und §14 BauNVO)

1.3.1. Je Ferienhaus oder Stellplatz festgesetzt. Die Errichtung dieser notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten ist zusätzlich zu der in 1.3.5 zugelassenen Grundfläche für Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3.2. Die Errichtung von Garagen und Carports auch in Verbindung mit Abstellräumen ist unzulässig. Davon ausgenommen sind die Sondergebiete SO 1A, SO 2 und SO 3.

1.3.3. Das Errichten von Tiefgaragen ist lediglich im Sondergebiet SO 1A zulässig.

1.3.4. Die Zufahrten zu den Garagen des Resorts (SO 1F – SO 1U) ist eine Einfriedung in Höhe von max. 1,60m zulässig. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Einfriedungen entlang der Böschungsoberkante zum Strand nur in Höhe von max. 1,00m zulässig.

1.3.5. Im Sondergebiet SO 1A ist eine äußere Einfriedung in Höhe von max. 1,60m zulässig.

1.3.6. Im Sondergebiet SO 2 ist eine äußere Einfriedung in Höhe von max. 2,00m zulässig.

1.3.7. Zur Gewährleistung der Kleintierdurchlässigkeit müssen alle Zäune einen Boden-abstand von mind. 10 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind als Metallzäune von ausgewiesenen durch Erdspeiße, maximal mit Punktfundamenten oder als natürliche Hecke (Höhe max. 2,00m) herzustellen. Auch Metallzäune mit hinterpflanzter Hecke sind zulässig. Streifenfundamente sind unzulässig.

1.3.8. Innerhalb der Gemeindearbeitsfläche (in der Maßnahmefläche M2) sind Einfriedungen zulässig, soweit sie zur Abgrenzung des geplanten Mühlenbiotopes dienen.

1.3.9. Je Ferienhaus ist nur ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage (im Sinne des § 14 BauNVO) mit einer Grundfläche bis zu 15m² auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Darüber hinaus gilt die textliche Festsetzung 1.3.1.

1.3.10. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen unzulässig.

1.4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9) Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung von kommunalen Tourismuseinrichtungen und der Durchführung temporärer Veranstaltungen.
Zulässig sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sowie dessen zugeordneten Schank- und Speisewirtschaften.

1.5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)
Die Flächen für Versorgungsanlagen dienen der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen für Elektrizität, Abwasser und Trinkwasser.

1.6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Nutzung dieser Flächen dient der Gewährleistung der Erreichbarkeit und der Sicherheit des Fußgängerverkehrs, sowie der Installation und Unterhaltung von Versorgungsanlagen.

1.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Freiflächen in den Baugebieten, welche nicht für die Errichtung von Plätzen, Stellflächen, Zufahrtsmöglichkeiten oder für die Errichtung von Nebenanlagen benötigt werden, sind als Grünflächen mindestens Landschaftsrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und pflegen.

1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1. Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll der Versickerung z.B. über Flächen- oder Muldenversickerung zugeführt und bei Bedarf in Zisternen z.Ä. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Verrieselung der Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

1.8.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12m² zu gewährleisten.

1.9. Verwendungsbeschränkungen für umweltverunreinigende Stoffe (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.9.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist lediglich die Verwendung von flüssigen Brennstoffen und Erdgas in Kaminen zur Raumheizung zulässig.

1.9.2. In den Sondergebieten SO 1A und SO 3 sind zusätzlich auch Holzkamine für Sauna und zur Raumheizung zulässig.

1.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)
In den Teilgebieten SO 1S und SO 3 ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch eine erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile sicherzustellen, dass den Anforderungsgrad an den Schallschutz innerhalb schlafbedürftiger Räume eingehalten werden. Es sind baulich Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu treffen.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

2.1. V1 Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen zur Bodenschonung zu ergreifen. Beachten der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Verdichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallende Bodenmassen sind auf dem Grundstück zu belassen und wieder zu verwerten.

Die Bewirtschaftung soll nach der Bodenart Böden ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN Vorschriften 18.300 Ausgabe 2019-09 „Erdarbeiten" sowie 19.915 Ausgabe 2018-06 „Bodenarbeiten" sind zu beachten.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgetrockneter Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Die DIN Vorschrift 19.731 Ausgabe 2023-10, „Verwertung von Bodenmaterial" ist zu beachten.

2.2. V2 Schutz von Gehölzbeständen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
Im Sondergebiet SO1A sind Gehölzbestände zu erhalten. Innerhalb der Maßnahmeflächen M1 und M2 sind Gehölzbestände mit der zeichnerischen Bezeichnung „Erhaltung Baum" zu erhalten. Diese sind während der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen vor Beschädigungen zu schützen. Die Kronenbereiche sind mindestens bis zur Traufe des Bestandsbaumes vor Verdichtung durch Baumaßnahmen geschützt werden könnten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Schaltmaßnahmen" sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln zu schützen (z.B. ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.).

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20)

3.1. S1 Erhalt begrünter Erdwälle
Innerhalb der Maßnahmefläche S1 sind die Erdwälle als naturnah begrünte Elemente zu erhalten und zu pflegen.

3.2. S2 Erhalt der weglegleitenden Gehölzpflanzungen
Die entlang des Weges („Strandallee") bestehenden Baumpflanzungen, sowie die entlang des Radweges (Haupttrasse) angelegten Hecken, sind zu erhalten und beabsichtigte Pflegemaßnahmen durch den Bauhof Sicherheit des Fußgängerverkehrs, sowie der Installation und Unterhaltung von Versorgungsanlagen

3.3. S3 Erhalt einer Extensivwiese Ost
Die bestehende extensive Wiesenfläche Innerhalb der Maßnahmefläche S3 ist zu erhalten und durch einschürige Mahd zu pflegen.

4. Maßnahmen zur Kompensation

4.1. M1 Erweiterung flächiger Baumbestand (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Innerhalb der Maßnahmefläche M1 ist der bestehende Baumbestand durch weitere Anpflanzungen heimischer Laubbäume zu erweitern. Es sind heimische, standortgerechte Arten des Vorkommensgebiets 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 zu verwenden.

Mindest-Pflanzqualitäten:
Bäume: Heister (Höhe 100-125 cm)
Je 50 m² ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen haben in lockerer Anordnung zu erfolgen.

4.2. M2 Aufwertung von sonstigem extensiven Grünland zu einer magreren Frischwiese oder Magerwiese (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der Maßnahmefläche (M2) ist eine magere Frischwiese/Magerwiese anzulegen und zu unterhalten.

4.3. M3 Anlage lockerer Feldhecken mit Kraubaumbereichen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der Maßnahmeflächen (M3) sind lockere Feldhecken durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind so anzulegen, dass an den Außenrändern der Maßnahmeflächen jeweils mindestens 3 m bis zur ersten Pflanzreihe für die Pflanzung von Obstbäumen und Sträuchern zur Verfügung stehen. Ausgenommen davon sind die dortigen Arten zu verwenden. Innerhalb der Pflanzflächen sind etwa 5 % der Pflanzungen als Bäume vorzunehmen. Es sind heimische, standortgerechte Arten aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 1 zu verwenden.

4.4 M4 Anlage von Sandmagerrasen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Auf den Flächen (M4) ist ein Sandmagerrasen unter Verwendung von Saatgut der Arten UG 5 - Mittelbodenlaiche Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 anzulegen und zu unterhalten.

4.5. M5 Anlage trockener Gebüsche (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der Maßnahmeflächen (M5) sind trockene Gebüsche durch die Pflanzung von Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

4.6. M6 Anlage von Röhrichtbeständen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Innerhalb der festgelegten Flächen (M6) sind Röhrichtbestände anzulegen und zu unterhalten.

4.7. M7 Anlage von Landröhricht-Beständen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Innerhalb der festgelegten Flächen (M7) sind Bestände aus Landröhricht anzulegen.

4.8. M8 Herstellung von Zünnergrünflächen aus standortgerechten einheimischen Gräsern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf den Flächen (M8) sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gräsern der UG 5 Mittelbodenlaiche Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 vorzunehmen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1. G1 Begrünung der SO 1A - 1U - Dauerwohnen und Ferienwohnen
Innerhalb der Sondergebietsflächen SO 1A bis 1U ist je angefangene 100 m² Versiegelung im Baugebiet ein Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm oder alternativ 25 m² Hecke zu pflanzen und zu erhalten.
Einfriedungen zwischen den einzelnen Häusergrundstücken sind nur als Heckenpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten (autochthonen) Arten entsprechend Pflanzenliste 2 zulässig.
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO sind dauerhaft zu begrünen. Auf mind. 30 % dieser nicht überbauten und nicht bepflanzten Flächen sind dafür mit einer Rasensaat artenreiche Blühwiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

5.2 Begrünung der SO 2, 3, 4 - Wirtschaftshof, Hauptgebäude, Anglerstützpunkt
Die nicht überbauten Flächen innerhalb der SO 2, 3 und 4 sind dauerhaft zu begrünen oder zu bepflanzen.

5.3. G3 Begrünung entlang von Verkehrsflächen
Entlang der Hauptverkehrsachse ist der bestehende weglegleitende Baumpflanzungen herzustellen und zu ergänzen.
Entlang der Stellplätze sind mindestens jeder dritte Stellplatz, zwischen SO 3 und dem Anglerstützpunkt (SO 4), ist eine einreihige Bepflanzung durch den Bauhof Sicherheit des Fußgängerverkehrs, sowie der Installation und Unterhaltung von Versorgungsanlagen und zu erhalten.
Die Bäume sind in einem Abstand von etwa 10-20 m zueinander zu pflanzen.

5.4. G4 Begrünung auf Parkplatzflächen
Innerhalb der Parkplatzflächen (P1 und P2) ist je 75 m² Stellplatzfläche ein Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und zu erhalten. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze entsprechend Pflanzenliste 1 aus dem Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland. Die Bäume sind in den anstehenden Boden oder in Baumgruben mit mind. 12 m² Fläche zu pflanzen. Nicht mit Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen besetzte Flächen innerhalb der Parkplätze sind dauerhaft zu begrünen. Dafür sind artenreiche Blühwiesen mit einer Ansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mittelbodenlaiche Tief- und Hügelland) entsprechend Pflanzenliste 3 in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Eine zusätzliche, lockere Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten (autochthonen) Gehölzen entsprechend Pflanzenliste 1 und 2 ist zulässig.

Pflanzenliste 1
Pflanzqualität: Hochstamm
vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden

Wiss. Name	Dtsch. Name	Wiss. Name	Dtsch. Name
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium*	Vogelkirsche
Acer platanoides*	Spitzahorn	Prunus padus*	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Pyrus pyraster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Quercus petraea*	Traubeneiche
Malus sylvestris*	Wildapfel	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus sylvestris*	Wild-Kirsche		

Pflanzenliste 2
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden

Wiss. Name	Dtsch. Name	Wiss. Name	Dtsch. Name
Cornus sanguinea*	Hartriegel	Prunus spinosa*	Schlehe
Corylus avellana*	Hasel	Rosa canina*	Hunds-Rose
Crataegus monogyna*	Eingriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Crataegus oxyacantha*	Zweigriffeliger Weißdorn	Sambucus racemosa*	Roter Holunder

Pflanzenliste 3
Heimische standortgerechte Gräser der Unterarmhelf der geographischen Gliederung 5 Mittelbodenlaiche Tief- und Hügelland

Wiss. Name	Dtsch. Name
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Brachypodium pinnatum	Fiederzwenke
Bromus hordeaceus subsp. hordeaceus	Flaum-Trespe
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Calamagrostis epigejos	Land-Reitgras
Festuca rupicola	Furchen-Schwingel

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

6.1. Ausgleichsmaßnahmen CEF: FZ3
Anlage von 1 ha artenreichen Sandmagerrasen für Reptilien
Innerhalb der Magerrasenflächen der Maßnahmebereich M2, sowell nicht und eine einfache Bewirtschaftung nicht behindert wird) sind an gegeneigten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung, folgende Habitatstrukturen einzubringen:

- Anlage von Lesesteinhaufen/Steinriesen/Steinwällen
- Anlage von Sandlinsen
- Anlage von Altholzhaufen

7. Hinweise

7.1. Begrenzung von Lichtemissionen
Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen ist so zu gestalten, dass die unbedingt erforderliche Helligkeit erzielt wird. Mit möglichst kleinen Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren gesichert werden. Die Schaffung differenzierter Bereiche mit unterschiedlicher Bewuchstypologieinstalt (z.B. Hauptwege und Hauptgebäude intensiver als Nebenwege und Parkplätze, Strand etc.) wird empfohlen. Es sind bevorzugt LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) einzusetzen. Die Lampengehäuse sollten nach oben abgeschirmt sein.

7.2. Schutz des Bodens
Bei sich im Rahmen der Bauvorbereitung und Bauausführung ergebenden Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen (i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG) z.B. Altlasten relevante Tatbestände, wie ergiebigstoffe Auffälligkeiten, Abfall u.ä., besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 31 BBodSchG sind bereits eingetretene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

7.3. Dachbegrünung und solare Energieanlagen
Dachbegrünung oder Anlagen für Solarenergie oder Solarthermie auf den Dächern der zu errichtenden Gebäude werden empfohlen.

7.4. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch baubiote Anlagen
Bei der Gestaltung von Gebäuden soll darauf geachtet werden, glatte oder spiegelnde Oberflächen an Gebäuden in ihrer Flächenausdehnung zu reduzieren oder durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu gestalten. Neben einer angepassten Position der Gebäude, Verwendung von Vogelschutzglas/-geländern/-Fenstern, können hierbei Verklebungen oder Markierungen an den Fenstern bzw. Oberflächen eingebracht werden. Diese sollten einen ausreichenden Maximalabstand aufweisen, um als sichtbares Hindernis wirken zu können. Zur artenschutzgerechten Gestaltung und Ausführung von Glasflächen können Leitfäden bezogen werden.

7.5. Archäologischer Denkmalschutz
Das Plangebiet ist Teil eines bundesweiten Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmäle. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach §2 SächsDschG. Gegenstand des Denkmalschutzes (Siedlung urk. Zeitstellung [D-04870-12]) Demnach bedarf es nach §14 SächsDschG der Genehmigung für die Durchführung von Erdarbeiten. Es ist zu vermuten, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbauvorhaben - müssen im von Baubiote betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Plans (z.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichend zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der kürzliche Vorhaben-Erschließungsgebiet kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§14 Abs. 3 SächsDschG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgelegt.
Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

7.6. Niederschlagswasser
An öffentlichen Straßenentwässerungen und an öffentlichen Zuhörnen sollten die Mindestschichtdicke (Mindestmaße für Halesichtweite, Anfahrsicht und Anhängungsqüsti) eingehalten werden. Die Schitteldeer sollten im öffentlichen Bereich über 0,80 Meter hohe Hindernisse wie Mauern, Zäune, Hecken oder Ähnliches nicht eingeschränkt werden.

7.7. DIN-Normen
Die in diesem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen liegen in der Gemeindeverwaltung Löbnitz, Parkstraße 15, 04509 Löbnitz, an der Stelle zur Einsichtnahme während der Dienststunden aus, an der auch der Bebauungsplan dauerhaft eingesehen werden kann.

7.8. Gesicherte Erschließung
Baugrundstücke müssen in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

7.9. Bauvorbehaltslinie
Abliebend aus den Standsicherheitsuntersuchungen wurde durch den Sachverständigen für Geotechnik eine Bauvorbehaltslinie festgelegt mit der eine grundstückliche Bauwarnung verbunden ist.
Bebauungen an den gewachsenen Restböschoschnitten innerhalb der Bauvorbehaltslinie erfordern ein objektkonkretes Baugrundgutachten einschließlich einer Bewertung der sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Böschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik.

VERFAHRENSVERMERKE

BEZEICHNUNG	Bebauungsplan
	Bebauungsplan Nr. 12 "Seelhausener See - Erholung und Freizeit Löbnitzer Bucht"
MASSTAB	1 : 1.000
GEMARKUNG	Löbnitz
FASSUNG VOM	Februar 2025
FLUR	5
PLANUNGSPHASE	2.Entwurf

INGENIEURBÜRO LADDE-HORUS
Christian Bellmann
Birnengartenstraße 10
04758 Oschatz/Nord-Ortsteil

Tel. 034363 - 61660-0
Fax 034363 - 61660-9
E-Mail: info@ib-horus.de
E-mail: ib-horus@t-online.de

Infrastruktur - Straßenbau - Ökoplanung

ISO 9001 INGENIEURBÜRO LADDE-HORUS

Datum	Gez.
02/2025	M Ladde
gepr/Pl	