

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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 Sonstige 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 dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

1.1.3. SO 2 – Wirtschaftshof mit Lager

Das Sonstige 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, Müllsammelstellen und Lagerplätze.

1.1.4. SO 3 – Hauptgebäude mit Rezeption, Servicebereich, sonstige öffentliche Einrichtungen

Das Sonstige 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-/Betreiberwohnungen

1.1.5. SO 4 – Anglerstützpunkt

Das Sonstige 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 im Sondergebiet SO 1A beträgt 1. Zulässig ist darüber hinaus ein ausgebauten Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss, soweit dessen Grundfläche mit einer Höhe $\geq 2,30$ Meter $\frac{2}{3}$ 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=84,50m NHN.
- 1.2.3. Tiefgaragenzufahrten sind mit einer Mindesthöhe OK=84,50m NHN zu errichten.
- 1.2.4. Die Errichtung von Tiefgaragen und überflutbaren Terrassen und deren Treppenanlagen sind auch unterhalb der Höhenlage von 84,00m NHN zulässig.

1.3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 und §14 BauNVO)

- 1.3.1. Je Ferienhaus wird ein 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. Entlang der Außengrenzen 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 Bodenabstand von mind. 10 cm aufweisen. Die Einfriedungen sind als Metallzäune vorzugsweise durch Erdspeieße, 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. Westlich der Gemeinbedarfsfläche (in der Maßnahmefläche M2) sind Einfriedungen zulässig, soweit sie zur Abgrenzung des geplanten Mühlenstandorts 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 (1) 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 diesen 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 Erschließung, 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, Zufahrtswegen 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 Abs. 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 u.Ä. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

1.8.2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten.

1.9. Verwendungsbeschränkungen für luftverunreinigende 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 die Anforderungen an den Schallschutz innerhalb schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Es sind bauliche 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 des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 Ausgabe 2019-09 „Erdarbeiten“ sowie 18.915 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.

Ausgehobener 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 Maßnahmenflächen M1 und M2 sind Gehölzbestände mit der zeichnerischen Bezeichnung „Erhaltung Bäume“ zu erhalten. Diese sind während der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen vor Beschädigungen zu schützen. Dies betrifft auch Gehölzbestände, die sich außerhalb des Plangebietes befinden und durch die Baumaßnahmen gefährdet werden könnten. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ 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 Maßnahmenfläche S1 sind die Erdwälle als naturnah begrünte Elemente zu erhalten und zu pflegen.

3.2. S2 Erhalt der wegbegleitenden Gehölzpflanzungen

Die entlang des Weges („Strandstraße“) bestehenden Baumpflanzungen, sowie die entlang des Radweges (Hauptweg) angelegten Feldhecken, sind zu erhalten und bedarfsgerechte Pflegemaßnahmen, soweit erforderlich durchzuführen (einjährige Mahd der Krautfluren zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses, wenn erforderlich Pflegeschnitte).

Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.

3.3. S3 Erhalt einer Extensivwiese Ost

Die bestehende extensive Wiesenfläche Innerhalb der Maßnahmenfläche S3 ist zu erhalten und durch einschürige Mahd zu pflegen.

4. Maßnahmen zur Kompensation

4.1. M1 Erweiterung flächiger Baumbestand (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche (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 extensivem Grünland zu einer mageren Frischwiese oder Magerweide (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche (M2) ist eine magere Frischwiese/Magerweide anzulegen und zu unterhalten.

4.3. M3 Anlage lockerer Feldhecken mit Krautsaumbereichen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenflächen (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 Maßnahmenflächen jeweils mindestens 3 m bis zur ersten Pflanzreihe für die Entwicklung eines Krautsaumes verbleiben. Es sind überwiegend Vogelnährgehölze sowie dornige 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 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 anzulegen und zu unterhalten.

4.5. M5 Anlage trockener Gebüsch (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenflächen (M5) sind trockene Gebüsch durch die Pflanzung von Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

4.6. M6 Anlage von Röhrichtsäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgelegten Flächen (M6) sind Röhrichtsäume anzulegen und zu unterhalten.

4.7. M7 Anlage von Landröhricht-Beständen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgelegten Flächen (M7) sind Bestände aus Landröhricht anzulegen.

4.8. M8 Herstellung von Dünengrasflächen aus standortgerechten einheimischen Gräsern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den Flächen (M8) sind Anpflanzungen mit heimischen standortgerechten Gräsern der UG 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland gem. Pflanzenliste 3 vorzunehmen.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

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 Häuserparzellen 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 Rasenansaat artenreiche Blühwiesen zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

5.2. G2 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 Hauptwege sind ein- oder beidseitig wegbegleitende Baumpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Entlang dem östlichen Abschnitt des Hauptweges, zwischen SO 3 und dem Anglerstützpunkt (SO 4), ist eine einreihige Bepflanzung südlich des Weges ausreichend. Die Bäume sind in der Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, anzupflanzen 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 hierbei 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 Baumrigolen mit mind. 12 m² Fläche zu pflanzen.

Nicht mit Stellplätzen bzw. Verkehrsflächen überbaute 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 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) entsprechend Pflanzenliste 3 in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden.

5.5. G5 Grünflächen

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind als artenreiche Blühwiesen mit einer Ansaat zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut (UG 5 - Mitteldeutsches 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 Pflanzenlisten 1 und 2 ist zulässig.

Pflanzenliste 1	
Pflanzqualität: Hochstamm vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Acer campestre</i> *	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i> *	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i> *	Wildapfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> *	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i> *	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i> *	Vogelbeere

Pflanzenliste 2	
Pflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm vorzugsweise sind Vogelnährgehölze (*) zu verwenden	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Cornus sanguinea</i> *	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i> *	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> *	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxycantha</i> *	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i> *	Schlehe
<i>Rosa canina</i> *	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i> *	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i> *	Roter Holunder

Pflanzenliste 3	
Heimische standortgerechte Gräser der Untereinheit der geographischen Gliederung 5 Mitteleuropäisches Tief- und Hügelland	
Wiss. Name	Dtsch. Name
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fieder-Zwenke
<i>Bromus hordeaceus subsp. hordeaceus</i>	Flaum-Trespe
<i>Bromus tectorum</i>	Dach-Trespe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Festuca rupicola</i>	Furchen-Schwingel

6. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

6.1. Ausgleichsmaßnahmen/ CEF / FCS

A-AFB1 Schaffung von Habitaten für Reptilien (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Magerwiesenflächen (Maßnahmenbereich M2) sind an geeigneten Stellen, jeweils in lockerer, unregelmäßiger Anordnung, folgende Habitatstrukturen einzubringen:

- Anlage von Lesesteinhaufen/Steinlinsen/Steinwällen
- Anlage von Sandlinsen
- Anlage von Altholzhaufen.

7. Hinweise

7.1. Begrenzung von Lichtemissionen

Der Einsatz von künstlichem Licht sollte auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden, soweit sicherheitstechnische Belange eingehalten werden können. Wo möglich können Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren genutzt werden. Die Schaffung differenzierter Bereiche mit unterschiedlicher Beleuchtungsintensität (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 Sachverhalte, wie organoleptische 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 bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

7.3. Dachbegrünung und solare Energiequellen

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

7.4. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch bauliche 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 Positionierung, wie der Vermeidung von Eckfenstern oder gegenüberliegenden Fenstern, können hierbei Verkleidungen oder Markierungen an den Fenstern bzw. Oberflächen angebracht 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 fundreichen Altsiedelgebietes. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche archäologische Kulturdenkmale. Sie zeigen die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich an und sind nach §2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes (Siedlung unb. Zeitstellung [D-24870-12])

Demnach bedarf es nach §14 SächsDschG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffene Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d.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 künftige Vorhaben-/Erschließungsträger 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 festgehalten.

Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

7.6. Mindestsichtfelder

An öffentlichen Straßeneinmündungen und an öffentlichen Zufahrten sollten die Mindestsichtfelder (Mindestmaße für Haltesichtweite, Anfahrtsicht und Annäherungssicht) eingehalten werden. Die Sichtfelder 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

Ableitend aus den Standsicherheitsuntersuchungen wurde durch den Sachverständigen für Geotechnik eine Bauvorbehaltslinie festgelegt mit der eine grundsätzliche Bauwarnung verbunden ist.

Bebauungen an den gewachsenen Restlochabschnitten innerhalb der Bauvorbehaltslinie erfordern ein objekt konkretes Baugrundgutachten einschließlich einer Bewertung der sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit der Böschungen durch einen Sachverständigen für Geotechnik.