

# Gemeinde Löbnitz



## Bebauungsplan Nr. 22 „Ferienhof Sausedlitz“

nach § 13a BauGB

---

**Entwurf**

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand 17. April 2026

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Ferienhausgebiet entwickelt (Ferienhof-Anlage mit Tiny-Houses mit Balkon/ Terrasse zur kurzzeitigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis).

#### Im Plangebiet sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienhof- Anlage) bzw. Ferienhäuser (Tiny-House) mit Balkon und Terrasse zur kurzzeitigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis
- dem Nutzungszweck einer Ferienhof-Anlage zugehörige und dem Nutzungszweck untergeordnete Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Beherbergung sowie zur Grundstücksbewirtschaftung
- für die Gäste der Ferienhof-Anlage: Saunahaus bzw. Pavillon zur Freizeitgestaltung mit Sonnenterrasse (keine öffentliche Sauna)
- Einzelhandelsstätten zur Versorgung mit maximal 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- 2.1 Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche je Ferienhaus ist auf 50 m<sup>2</sup> zuzüglich 15 m<sup>2</sup> Terrassenfläche begrenzt.
- 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt.
- 2.3 Staffelgeschosse sind ausschließlich nur bei einem Vollgeschoss zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bauweise sind Staffelgeschosse nicht gestattet.
- 2.4. Die Größe der maximal zulässigen Grundfläche der dem Ferienhof dienenden, baulichen Nebenanlagen ist auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt.
- 2.5 Zu den Nebenanlagen zählen bauliche Anlagen der Abfallsammlung, Unterstände oder Schuppen für Sammelbehälter, Gebäude zur Unterbringung von Geräten zur Grundstücksbewirtschaftung, Unterstände für Fahrräder, Lager für Spielgeräte oder Sportgeräte zur Freizeitbeschäftigung, Gebäude zur Lagerung von Mobiliar der Außenraumnutzung, Rezeption des Ferienhofes mit Verkaufsfläche für örtliche Produkte, Saunahaus, Pavillon.
- 2.6 Darüber hinaus ist die Anlage von Zugängen, Wegen und die Befestigung von PkW-Stellplätzen zulässig.

### 3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

### 4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 Im Baugebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche für private Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze für die Gäste der Ferienhof-Anlage zulässig.
- 4.3 Die Größe eines jeweiligen PKW-Stellplatzes ist mit 3 x 6 m zu bemessen. Die Anordnung von Ladesäulen darf diesen Bereich nicht einschränken.
- 4.4 Garagen oder Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen.

## 5. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Scherrasen dauerhaft anzulegen und zu erhalten.
- 5.2 Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume sind in ihrem Bestand zu schützen, zu erhalten und bei natürlichem Angang zu ersetzen.
- 5.3 Die Bestimmungen der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Löbnitz in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

## 6. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

**V 1:** Der Abriss, die Baufeldfreimachung und Beräumung der Fläche ist außerhalb der Brutzeit, nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres zulässig. Bei Bautätigkeiten innerhalb der Brutzeit muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Begehung durch einen fachkundigen Sachverständigen stattfinden. Bei positivem Befund ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen.

**V 2:** Die Abrissarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachlich qualifizierte Person mit nachweisbarer Erfahrung im Artenschutz zu überwachen.

**V 3:** Innerhalb des Plangebietes sind an geeigneten Baumstämmen insgesamt 4 Nistkästen in Form von Artenschutzhäusern für Brutvögel und / oder Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Anbringen der Kästen muss vor Beginn der Brut- und Setzperiode, d.h. bis Anfang März abgeschlossen sein. Über das Anbringen der Nistkästen ist die Untere Naturschutzbehörde vorab schriftlich zu informieren.

**V 4:** Erdarbeiten, Baufeldfreimachungen sowie sonstige baubedingte Eingriffe sind nur außerhalb der Amphibienwander- und Fortpflanzungszeiten, vom 01. September bis 31. Januar, zulässig.

**V 5:** Für die Beseitigung, Verlagerung und Verfüllung des im nordwestlichen Plangebiet gelegenen künstlichen Teiches ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durch eine fachlich qualifizierte Person mit nachweisbarer Erfahrung im Artenschutz durchzuführen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBauO)

- 7.1 Die Einfriedung des Plangebietes ist mit einer Höhe bis zu 1,60 m zulässig. Die Bauart ist als Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun oder als Holzlattenzaun vorzunehmen.
- 7.2 Die Errichtung von Einfriedungen in Massivbauweise ist nicht gestattet.
- 7.3 Eine Einfriedung in Heckenform mit natürlichem Bewuchs ohne Höhenbeschränkung ist nur im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche zulässig.

## 8. Hinweis zum Artenschutz

Zur Minimierung von Individuenverlusten ist auf eine abschnittsweise und schonende Entfernung der Vegetation zu achten. Die Flächeninanspruchnahme ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind geeignete Vegetationsstrukturen wiederherzustellen.