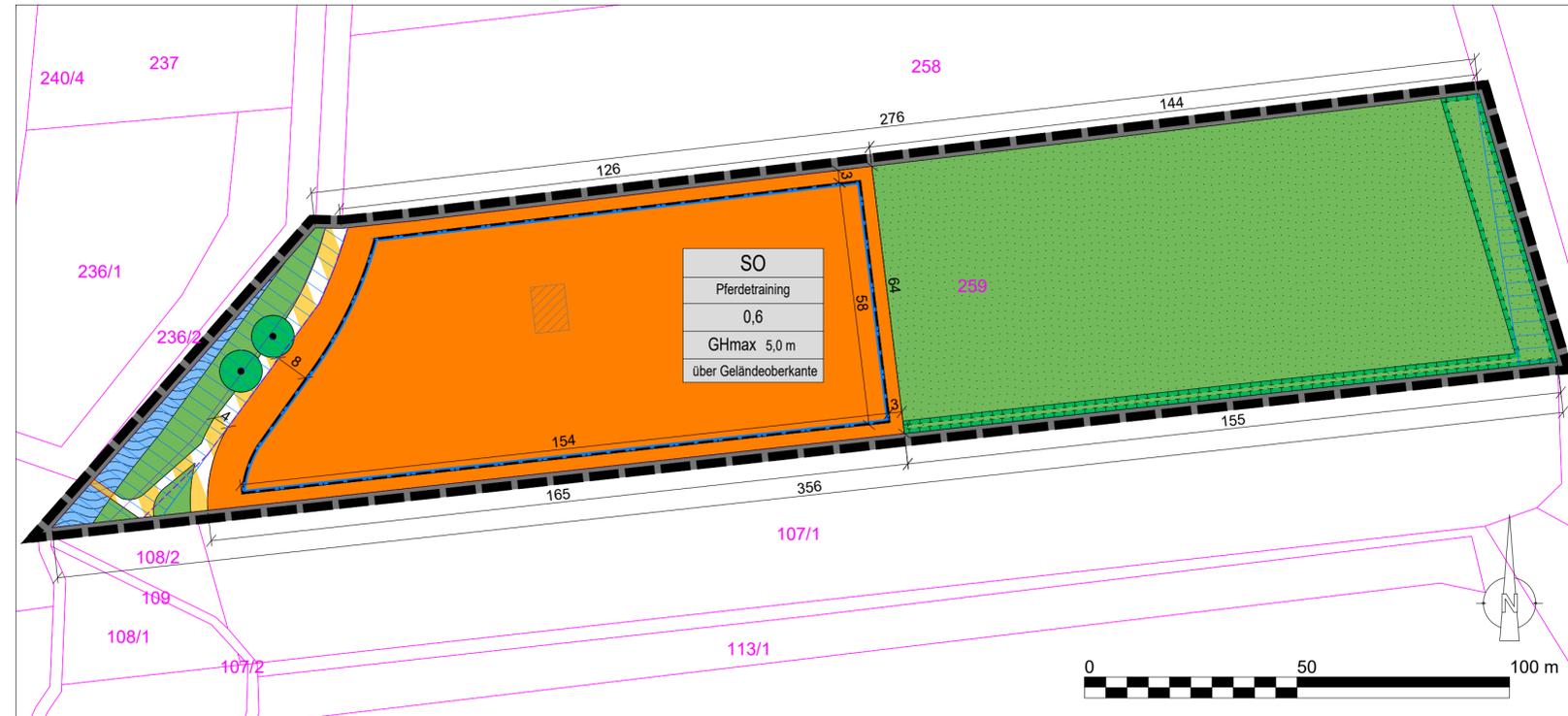


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

SO	Füllschema der Nutzungsschablone
Pferdetraining	Art der baulichen Nutzung
0,6	Zweckbestimmung
GH 0,0-5,0	Grundflächenzahl (GRZ), Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Maximale Anlagen-/Gebäudehöhe (OKmax)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Private Grünflächen

privat Private Grünfläche Zweckbestimmung: Weidefläche

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

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Bestand

Nachrichtliche Übernahmen

Verlauf des Gewässerrandstreifens (§ 24 SächsWG)

Überschwemmungsgebiet „Hoyerswerdaer Schwarzwasser u. Langes Wasser“

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 12 Abs. 3a gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

Im Rahmen der Festsetzungen nach § 9 Abs.2 sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Anderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

In der als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“ sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für die Pferdehaltung, für die Unterbringung von Tieren (Unterstände / Weidehütten bis max. 100m²) sowie Futtermittel und sonstigen Reitutensilien / Sattelkammer (innerhalb der Baugrenze),
- ein Reitplatz mit einer Gesamtfläche von max. 1.200 m²
- Longier-Zirkel / Roundpen,
- Lagerflächen für Pferdemist (überdachte Mistplatte bis max. 10m²),
- Gebäude (Unterstände/Weidehütten) und sonstige Lagerflächen für z.B. Technik, Fuhrpark, Heulagerung,
- Koppelzäune (Weidezaun elektrifiziert) bis maximal 2 m Höhe
- Paddockflächen,
- Unbefestigte und mit Gras bewachsene Koppel-/Ausläufflächen mit Unterständen,
- Landwirtschaftliche Nutzungen.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,60

Auf die Grundflächenzahl sind nur wasserundurchlässige befestigte Flächen und bauliche Anlagen anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der natürlichen Geländeoberkante ist auf maximal 5 m (OK_{max}) beschränkt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung Teil A durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Ortsfeste Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nebenanlagen einschließlich nicht ortsfester Bauten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / privaten Wirtschaftswege im Geltungsbereich sind entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Graswege zu erhalten.

Das Befahren der Wege ist gestattet. Die Zugänglichkeit für Spazierende und Radfahrende ist zu gewährleisten.

5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die auf den Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Zur Sicherstellung des Schutzes der westlich angrenzenden Wochenendsiedlung vor Geruchsimmissionen ist der Standort der relevanten Quellen (Mistplatte) in einem Mindestabstand zum nächstgelegenen Wochenendhaus von 90 m anzuordnen.

II. GRÜNORDNENDE FESTSETZUNGEN

1 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)

Die auf den Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

1.1 Maßnahmen zum Anpflanzen (A1)

Es sind ausschließlich gebietsseigene Gehölze entsprechend § 40 BNatSchG des Vorkommen-Gebietes II „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ für die Pflanzung zu verwenden.

Es ist ein Herkunftsnachweis für die einzusetzenden Pflanzen zu führen, welcher durch die Gemeindeverwaltung Lohsa schriftlich zu bestätigen und zu dokumentieren ist.

Die Pflanzungen sind fachgerecht mit mindestens 10 Pflanzen je 100 m² in einer Pflanzqualität von 60/80 zu setzen und langfristig zu sichern.

1.2 Maßnahmen zum Erhalt (A2)

Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah durch gebietsseigene und standortgerechte Arten und Gehölze zu ersetzen.

1.3 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tieren, sind rechtzeitig und vor Beginn möglicher Bauarbeiten durchzuführen und ggf. während der Baumaßnahmen vorzuziehen.

Baumaßnahmen und die Lagerung von Baumaterialien dürfen zum Schutz angrenzender Flächen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen sofern möglich, ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

H1 Artenschutz

Zum Artenschutz sind im Rahmen von Bautätigkeiten im Geltungsbereich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Um baubedingte Tötungen von Brutvögeln oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeld-Beräumung ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Baumaßnahmen und die Lagerung von Baumaterialien dürfen zum Schutz angrenzender Flächen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.

H2 Grunddienstbarkeit

Für den Freistaat Sachsen lastet eine beschränkte Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 259 Flur Särchen.

H3 Hochwasserschutz

Der westliche Randbereich des Plangebietes entlang des Flutgrabens wird von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG berührt. Teile des Plangebietes liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet HQ 100 bei Versagen der Schutzanlagen gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG. Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 72 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG im Falle eines Extremhochwassers. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf Gewässerrandstreifen sowie in Hochwasserüberschwemmungsgebieten ist verboten, wenn nicht die zuständige Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die baulichen Restriktionen des SächsWG i.V.m. dem WHG sind zu beachten und umzusetzen.

H4 Versickerung

Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern. Auch das gesamte, auf der Fläche anfallende Regenwasser, verbleibt zur natürlichen Versickerung auf dem Grundstück.

Während Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich, das Grundwasser und in das Gewässer gelangen. Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf unbefestigten Flächen.

Übersichtsplan M 1 : 20.000



Projekt: Projekt-Nr.: 10-21-003

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Pferdehaltung Am Schwarzwasser" Gemeinde Lohsa / Ortsteil Groß Särchen

Planungsphase: **ENTWURF** Maßstab 1 : 1.000 Stand 19.10.2021

Planung: Bauleitplanung:



BPM
INGENIEURLEBEN

Waisenhausstraße 10
09599 Freiberg



Gemeindeverwaltung Lohsa
SG Bau-/Immobilienmanagement
Am Rathaus 1
02999 Lohsa