

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN "TOURISMUSGEBIET SILBERSEE" LOHSA

VORENTWURF

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)

Abwasserverordnung (AbwV) vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 6. März 2020 (BGBl. I S. 485)

Kleinkläranlagenverordnung vom 19. Juni 2007 (SächsGVBl. S. 281), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der Fassung vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 10, 11 BauNVO)

SO1.1, SO1.2, SO2 - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

(§ 10 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Die Sondergebiete SO1.1, SO1.2 und SO2 dienen der Einordnung von Camping- und Zeltstandplätzen sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

In SO1.1 und SO1.2 sind zulässig:

- Insgesamt bis zu 60 Standplätze für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und andere bewegliche Unterkünfte, die jederzeit ortsveränderlich sind
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung

In SO1.1 sind außerdem zulässig:

- Insgesamt bis zu 190 Wohnmobile, Wohnwagen und Zelte, die nicht jederzeit ortsveränderlich sind

In SO2 sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung der Campingplatzgebiete SO1.1 und SO1.2 und des Ferienhausgebietes SO3
- Schank- und Speisewirtschaften
- Läden, die der Versorgung des Campingplatz- und Ferienhausgebietes dienen
- Einrichtungen, die der Freizeitgestaltung der Nutzer des Campingplatz- und Ferienhausgebietes dienen
- zentrale Sanitäranlagen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung

In SO1.1, SO1.2 und SO2 sind unzulässig:

- Garagen, Carports und Stellplätze außer Stellplätze für Betreiber
- zentrale Abfallsammelbehälter

SO3, SO7 - Sondergebiete, die der Erholung dienen mit Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

(§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Die Sondergebiete SO3 und SO7 dienen der Einordnung von Ferienhäusern sowie von Anlagen zur Versorgung des Gebietes.

In SO3 und SO7 sind zulässig:

- Ferienhäuser
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung
- Stellplätze und Zufahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

In SO7 sind außerdem zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Ferienhausgebietes
- eine Wohnung für Betriebsinhaber

In SO3 und SO7 sind zulässig:

- Garagen und Carports

SO4 - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fremdenverkehr, Versorgung“

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO4 dient vorwiegend der touristisch genutzten Fremdenbeherbergung und Versorgung des Campingparkes.

In SO4 sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung der Campingplatzgebiete SO1.1 und SO1.2 und des Ferienhausgebietes SO3
- Einzelhandel zur Nahversorgung mit Lebens-, Nahrungs- und Genussmitteln sowie der bebauungsplangebietsbezogenen touristischen Nachfrage dienendem Sortiment
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze für Betreiber
- eine Wohnung für Betreiber / Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

In SO4 ist ausnahmsweise zulässig:

- eine abflusslose Sammelgrube als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO

In SO4 sind unzulässig:

- Garagen und Carports

SO5 - Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Freizeitgebiet“

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet SO5 dient vorwiegend sonstigen Freizeit Zwecken.

In SO5 sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

SO6 - Sondergebiet, das der Erholung dient mit Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

(§ 10 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Sondergebiet SO6 dient der Einordnung von Wochenendhäusern sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

In SO6 sind zulässig:

- Wochenendhäuser ohne Schornsteinanlagen und innen liegende Feuerstätten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Grillstätten, mit Ausnahme von Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sowie Schornsteinanlagen zum Betrieb
- Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Verkehr

In SO6 sind unzulässig:

- Garagen, Carports

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

In den Sondergebieten wird die Grundflächenzahl entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung bezogen auf die Sondergebietsfläche festgesetzt.

1.2.2 Zulässige Grundflächen

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Über die Festsetzung der Grundflächenzahl hinaus werden im Sondergebiet SO6 für Gebäude und bauliche Anlagen folgende maximal zulässigen Grundflächen festgesetzt:

- Wochenendhaus (umbauter Raum): 60 m²
- Terrasse: 10 m²
- Nebenanlagen: 8 m²

1.2.3 Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächen

(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

In den Sondergebieten ist, mit Ausnahme von Sondergebiet SO6, die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % unzulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1 Ausnahmen von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 2,0 m zulässig.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen zulässigerweise errichteter Gebäude innerhalb des Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG dürfen bei einer Änderung oder Nutzungsänderung ausnahmsweise überschritten werden, wenn eine Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG vorliegt.

1.3.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- (1) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Innerhalb des Waldabstandes gemäß § 25 Abs. 3 Satz 1 SächsWaldG sind bauliche Anlagen mit Feuerstätten nicht zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptbaukörper sind parallel zu einem der in der Planzeichnung festgesetzten Richtungspfeile auszurichten.

1.4 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Sondergebieten SO3, SO5 und SO7 sind Stellplätze für den ruhenden Verkehr nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V.m. Abs. 6 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ist in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nicht zulässig.

1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz mit Nebenanlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „P+N“ (Parkplatz mit Nebenanlage) ausgewiesenen Fläche sind zusätzlich zur Parkplatznutzung Nebenanlagen nach

§ 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet SO6 gelegenen Grundstücke oder des Sondergebietes SO6 selbst dienen, zulässig.

1.7 Ver- / Entsorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

1.7.1 Schmutzwasserbeseitigung

Für das im Zuge der Sondergebietsnutzungen SO1.1, SO1.2, SO2, SO3, SO5 und SO6 sowie der Badestrandnutzung anfallende Schmutzwasser sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Abwasserentsorgung vollbiologische Kläranlagen zu errichten bzw. zu erhalten und zu betreiben. Für das in den Sondergebieten SO4 und SO7 anfallende Schmutzwasser sind innerhalb der Sondergebietsflächen vollbiologische Kläranlagen zu errichten bzw. zu erhalten und zu betreiben. Für die Wahl und Dimensionierung der Abwasservorbehandlungsanlagen sowie für die Anforderungen an das gereinigte Abwasser sind die Vorschriften der Abwasserverordnung (AbwV) einzuhalten. Die vollständig gereinigten Abwässer sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Untergrund zu versickern (z.B. über Rigolen).

Ausnahmsweise ist im Sondergebiet SO4 eine abflusslose Sammelgrube als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zulässig.

1.7.2 Löschwasserversorgung

In den Sondergebieten SO3 oder SO5 sowie im Sondergebiet SO6 ist eine ausreichende Löschwasserbevorratung vorzusehen. Die DIN 14210 bzw. 14230 sind zu beachten.

1.8 Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b i.V.m. Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Waldflächen sind in ihrer Funktion gemäß § 1 Abs. 1 SächsWaldG und ihrer Zugänglichkeit gemäß § 11 SächsWaldG zu erhalten. Einfriedungen sind nur für forstliche Zwecke zulässig.

1.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenflächen sind nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfuge, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig.

1.9.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der Sondergebietsflächen und der Verkehrsflächen zurückzuhalten und zu verwerten (Brauchwasser, etc.) oder unter Ausnutzung des belebten Oberbodens der Versickerung zuzuführen (Mulden, etc.).

1.10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Flächen mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten gleichwertig zu ersetzen.

1.10.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Die Wurzelbereiche der vorhandenen Bäume sind auf einer Fläche von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen. Die Lagerung von Baumaterialien und Baustelleneinrichtungen im Wurzelraum ist unzulässig. Die Befahrung des Wurzelbereiches ist zu vermeiden. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten gleichwertig zu ersetzen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

Fassadengestaltung

Im Sondergebiet SO6 sind die Wochenendhäuser in monolithischer und in Fertigteilbauweise mit feinsandigem Außenputz auszuführen. Als Außenfarben sind weiß, hellgelb und hellgrün zulässig. Darüber hinaus sind Holzverkleidungen bis zu 10 % der Wandfläche zulässig, die sich in der Gesamtansicht unterordnen. Alle An- und Umbauten, die die äußere Hülle des Baukörpers betreffen, sind mit Ausnahme von Markisen und Rollläden unzulässig.

Dachgestaltung

Im Sondergebiet SO6 sind die Wochenendhäuser mit Pultdach oder geneigtem Satteldach bis zu 20 ° auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit Wellplatten aus Eternit oder ähnlichem Material, Schindeln, bituminösen Dachbahnen, Schiefer oder Dachsteinen zu erfolgen. Die Farbe Dachmaterials ist ortsüblich in rotbraun oder im Farbton schwarz-anthrazit zu gestalten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Einfriedungen

Im Sondergebiet SO6 sind Einfriedungen zwischen den Parzellen bis zu einer Höhe von 1,50 m und an den gemeinschaftlichen Wegen bis zu einer Höhe von 2,0 m nur als Natureinfriedung in Form von Hecken oder Sträuchern aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Errichtung von Zäunen zwischen den Parzellen und an den gemeinschaftlichen Wegen ist unzulässig.

3 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherheitsmaßnahmen erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb der Flächenabgrenzung für bergschadensgefährdete Gebiete. Die Abgrenzung wurde nachrichtlich übernommen.

4 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4.2 EU-Vogelschutzgebiet (SPA)

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an das EU-Vogelschutzgebiet (SPA) "Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4.3 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "(Speicherbecken) Silbersee Lohsa". Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4.4 Flächennaturdenkmal

Der Geltungsbereich liegt angrenzend an das Flächennaturdenkmal Geologischer Lehrpfad „Am Silbersee“. Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4.5 Geotechnische Sperrbereichsgrenze lt. Allgemeinverfügung des SOBA

Die Abgrenzung wurde nachrichtlich aus dem bergmännischen Risswerk der LMBV (Stand 12/2018) übernommen.

5 HINWEISE

5.1 Pflanzauswahlliste für das Nachpflanzen von Bäumen und Sträuchern

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Betula pendula | Sand-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Gemeine Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Pinus sylvestris | Wald-Kiefer |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus laevis | Flatter-Ulme |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

5.2 Meldepflicht von Bodenfunden

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG wird hingewiesen.

5.3 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

5.4 Bodenschutz / Altlasten

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5.5 Gewässerschutz

An das Ufer des Silbersees schließt sich landwärts ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen an. In diesem Bereich gelten die Anforderungen und Verbote gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 24 Sächsisches Wassergesetz.

5.6 Kläranlagen

Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Lohsa sind vollbiologische Kläranlagen zu verwenden.

Für die Errichtung der Kläranlagen und die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde (LRA) die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist standortkonkret nachzuweisen.

5.7 Abflusslose Grube

Die abflusslose Grube muss ausreichend dimensioniert sein und der DIN EN 12566-1 entsprechen. Die Wasserdichtheit der abflusslosen Grube ist durch Bescheinigung einer Fachfirma nachzuweisen und die Prüfung ist in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Die regelmäßige Entleerung der abflusslosen Grube durch den Aufgabenträger ist sicherzustellen. Gemäß § 4 Abs. 4 Kleinkläranlagenverordnung ist für den Betrieb der abflusslosen Grube ein Betriebstagebuch anzulegen. Darin sind u.a. folgende Eintragungen vorzunehmen:

- Einbau der Anlage
- Wasserrechtliche Erlaubnis
- Eigenkontrollen
- Wartungsarbeiten
- Mängelbeseitigungen
- Entleerungen
- Dichtigkeitsnachweise
- Protokolle für von der Gemeinde durchgeführte Überwachungen der Eigenkontrolle und Wartung

Das Betriebstagebuch dient dem Betreiber als Nachweis für den ordnungsgemäßen Betrieb der Anlage. Es ist auf Verlangen den zuständigen Behörden vorzulegen.