

GEMEINDE LOHSA

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHWARZWASSER“

VORENTWURF i.d.F. vom 04. MÄRZ 2024

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dient überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Erholungsaufenthalt ohne Ausschluss der Eigennutzung.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- in den Baugebieten SO1 je Grundstück ein eingeschossiges Ferienhaus mit einer Grundfläche von maximal 70 m² (als Hauptanlage inkl. angebauter Terrassen, Wintergärten etc.) und mit maximal einer Ferienwohnung als Einzelhaus,
- im Baugebiet SO 2 (Flurstück 242/6) aufgrund der dort genehmigten Altbebauung (Doppelbungalow + Einzelbungalow) ein eingeschossiges Ferienhaus und mit maximal einer Ferienwohnung als Doppelhaus mit einer Grundfläche von maximal 100 m² (als Hauptanlage inkl. angebauter Terrassen, Wintergärten etc.) – sowie ein eingeschossiges Ferienhaus und mit maximal einer Ferienwohnung als Einzelhaus von max. 50 m² (als Hauptanlage inkl. angebauter Terrasse, Wintergarten etc.),
- in den Baugebieten SO1 je Grundstück maximal zwei Geräteschuppen und im Baugebiet SO 2 maximal vier Geräteschuppen oder vergleichbare Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- im Baugebiet SO 3 (Flst. 236/9) ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² mit Geschäfts-, Büro- und Nebenräumen sowie Räumen und Anlagen zur freizeitmäßigen Betätigung sowie ein Geräteschuppen oder eine vergleichbare Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von maximal 16 m²,
- offene Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen.

Garagen und Carports sind im gesamten Ferienhausgebiet unzulässig.

1.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Baugebiet SO 1 je Grundstück bis maximal 90 m², im Baugebiet SO 2 (Flst. 242/6) bis maximal 180 m² und im Baugebiet SO 3 (Flst. 236/9) bis maximal 300 m² zulässig.

1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine Festsetzung einer Waldabstandszone dem entgegensteht.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Falle einer Grundstücksteilung bzw. Schaffung neuer Baugrundstücke in den Baugebieten SO 1 und SO 2 beträgt 350 m².

Diese Mindestgröße gilt nicht für bestehende Grundstücke.

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen St 1 und St 2 ist die Anlage von Stellplätzen in den Baugebieten SO „Ferienhaus“ unzulässig.

1.5 Waldabstandsflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 25 SächsWaldG)

In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen für Waldabstand ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Feuerstätten und Gebäuden aller Art unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Änderung oder Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn eine Ausnahme nach § 25 Abs. 3 Satz 2 SächsWaldG vorliegt.

1.5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GFLR bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Gäste des Ferienhausgebietes, der Gemeinde Lohsa sowie der örtlichen Versorgungsunternehmen zu belasten.

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

1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung der Pkw-Stellplätze, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Wege sowie von sonstigen Nebenflächen ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke) zulässig.

1.6.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen sowie befestigten oder unbefestigten Grundstücksflächen ist innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zu sammeln und so weit wie möglich als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist unter Ausnutzung des belebten Oberbodens der Versickerung zuzuführen.

1.7 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Flächen mit Bindung für die vorhandene Bepflanzung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen wirksam zu

schützen. Baumpflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen, sind zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Nachpflanzung mit einheimischen standortgerechten Arten gleichwertig zu ersetzen.

1.7.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen 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.