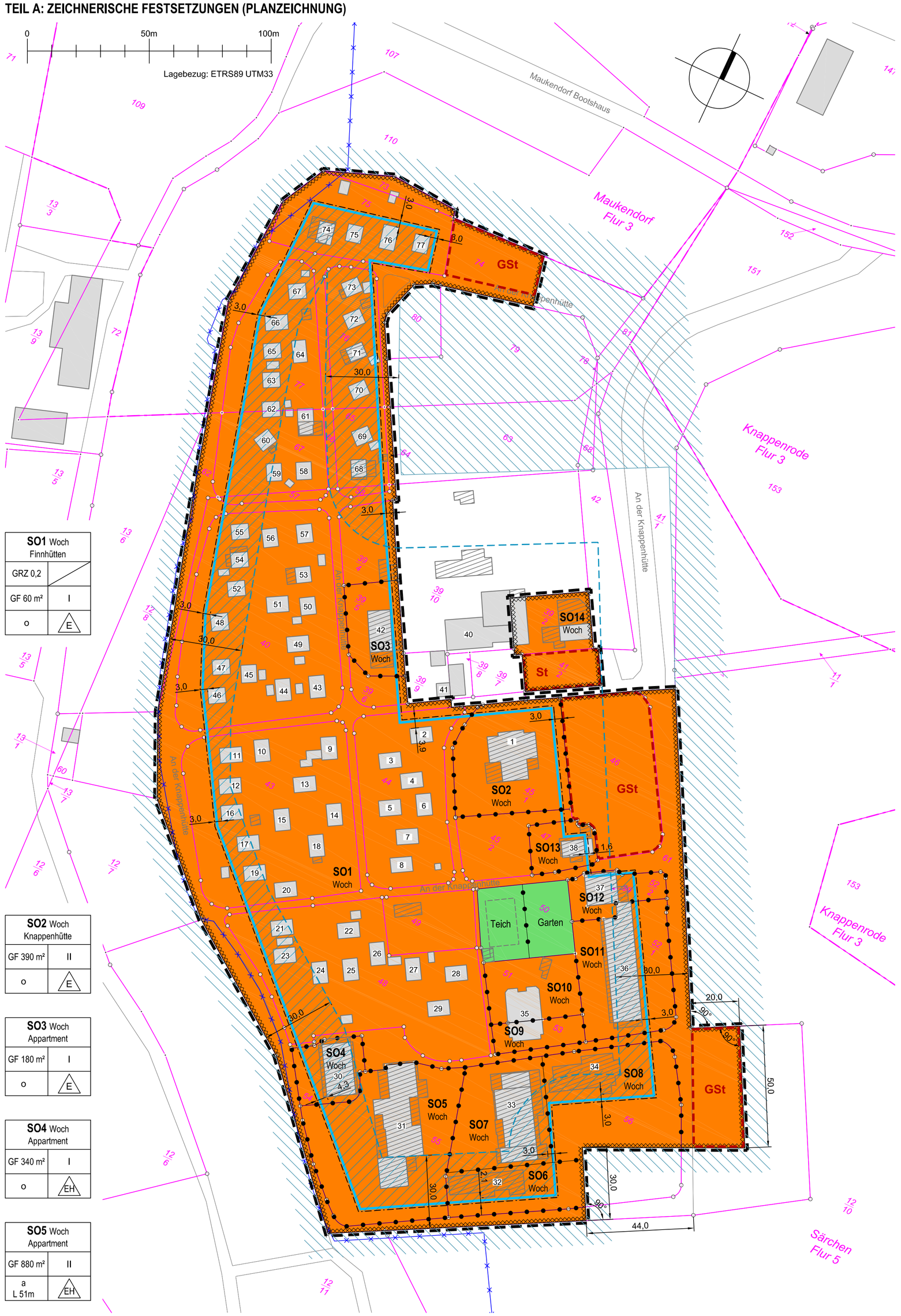
TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)



SO1 Woch Finnhütten	
GRZ 0,2	
GF 60 m²	I
o	E

SO2 Woch Knappenhütte	
GF 390 m²	II
o	E

SO3 Woch Appartment	
GF 180 m²	I
o	E

SO4 Woch Appartment	
GF 340 m²	I
o	EH

SO5 Woch Appartment	
GF 880 m²	II
a L 51m	EH

SO6 Woch Appartment	
GF 260 m²	II
o	EH

SO7 Woch Appartment	
GF 710 m²	I
o	EH

SO8 Woch Appartment	
GF 340 m²	II
o	EH

SO9 Woch Appartment	
GF 110 m²	I
o	ED

SO 10 Woch Appartment	
GF 190 m²	I
o	ED

SO 11 Woch Appartment	
GF 640 m²	II
a L 52 m	EH

SO 12 Woch Appartment	
GF 200 m²	I
o	EH

SO 13 Woch Einzelhaus	
GF 120 m²	II
o	E

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)

1.2 SO1 Woch — Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet mit Nummerierung, z.B. SO 1

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRZ 0,2 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,2

2.2 GR 60 m² — Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 60 m²

2.3 I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 1 Vollgeschoss

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze

3.2 Baufeld mit eingeschränkter Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß textlicher Festsetzung 3.1

3.3 o — offene Bauweise

3.4 a — abweichende Bauweise

3.5 L 52 m — Gebäudelänge in m als Höchstmaß bei abweichender Bauweise, z.B. 52 m

3.6 E — nur Einzelhäuser zulässig

3.7 ED — Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.8 EH — Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig

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

4.1 private Grünfläche

4.2 Zweckbestimmung Teich — Zweckbestimmung Garten

5 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

5.1 GSt — Gemeinschaftsstellplätze

5.2 St — Stellplätze

6 Sonstige Planzeichen

6.1 Abgrenzung unterschiedlicher Grundfläche, Bauweise bzw. Nutzung (Planzeichen 15.14 PlanZV)

6.2

1	
2	3
4	5

Nutzungsschablone
1 ... Grundflächenzahl im SO 1
2 ... Grundfläche als Höchstmaß in den SO 1 bis SO 13
3 ... Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in den SO 1 bis SO 13
4 ... Bauweise in den SO 1 bis SO 13
5 ... Hausform in den SO 1 bis SO 13

II Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

III Informelle Plandarstellung

Waldflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Waldabstand nach § 25 SächsWaldG

geotechnische Sperrbereichsgrenze (Sanierung der Innenkippen des ehemaligen Tagebaus Werminghoff I) gemäß Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes

IV Zeichnerische Hinweise

63 — vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

nachgetragene Gebäude (lageungenau)

12 — Hausnummern nach Neuordnung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO 1 bis SO 13), sind Wochenendhäuser zulässig. Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sowie Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Hausmeister / Verwaltung.

1.2 Für einen Zeitraum von 15 Jahren ist in den SO 1 bis SO 13 Dauerwohnen in denjenigen Gebäuden zulässig, die in der Liste der Dauerbewohner aufgeführt sind. Auskunft über die Liste der Dauerbewohner ist bei berechtigtem Interesse bei der Gemeindeverwaltung Lohsa, Am Rathaus 1, möglich. Die Frist von 15 Jahren beginnt mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des vorliegenden Bebauungsplanes. Neues Dauerwohnen ist nicht zulässig. Nach Beendigung der Dauerwohnnutzung ist die Nutzung nach den textlichen Festsetzungen I.1.1. zulässig.

2. Maß der baullichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche umfasst die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen des Baugrundstückes, einschließlich Terrassenüberdachungen am Gebäude.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Nebenanlagen, nicht überdachte Terrassen, Stellplätze und Zufahrten um 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Gebäude-Grundfläche im SO 1

Im SO 1 darf die Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen jeweils 60 m² nicht überschreiten. Ausnahmsweise können größere Grundflächen zugelassen werden.

2.2 Gebäude-Grundfläche in den SO 2 bis SO 13

Die in den SO 2 bis 13 festgesetzten Grundflächen setzen jeweils die Obergrenzen der innerhalb der Knotenlinie (Planzeichen 15.14 PlanZV) zulässigen Gesamt-Grundfläche fest.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Eingeschränkte bauliche Zulässigkeit baulicher Anlagen (Planzeichen I.3.2 der Legende zum Rechtsplan)

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Baufeldes mit eingeschränkter baulicher Zulässigkeit baulicher Anlagen sind ausnahmsweise zulässig:
- Ersatzneubauten
- geringfügige bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude
- Feuerungsanlagen mit Sicherungen gegen Funkenflug

Bauliche Maßnahmen an Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. deren Neuerrichtung bedürfen der Einzelfallprüfung über Ausnahmen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG.

3.2 Abweichende Bauweise

Auf Flächen, für die eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, darf die zeichnerisch in der Nutzungsschablone festgesetzte Gebäudelänge nicht überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

4.1.1 Nebenanlagen sind innerhalb der Sondergebietes für Erholung SO 1 bis SO 14 allgemein zulässig.

4.1.2 In den Sondergebieten für Erholung SO 1 und SO 3 sind Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 20 m² und einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Ausnahmsweise können größere Nebengebäude zugelassen werden.

4.1.3 In den Sondergebieten für Erholung SO 1 bis SO 13 sind als Nebengebäude nur überdachte Freisitze, Fahrrad- und Geräteschuppen zulässig.
Nicht zulässig sind Anlagen für die Kleintierhaltung, Gewächshäuser und ortsfeste Swimmingpools.

4.1.4 Der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

4.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.2.1 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Sondergebiete für Erholung SO 1 bis SO 14 allgemein zulässig.

4.2.2 In den Sondergebieten für Erholung SO 1 bis SO 13 sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig.

4.2.3 Oberirdische Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb des SO 14, jedoch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

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

Der innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche gelegene Teich darf zur Bereitstellung von Löschwasser nach Erfordernis geleert, gereinigt und gewartet werden.

6. Anpflanzung / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen und Gehölzen zu begrünen. Mindestens 10 % dieser Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche 1 Laubbaum zu erhalten oder zu pflanzen.

6.3 Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken aus Laubgehölzen anzulegen bzw. bestehende Hecken zu erhalten. Zäune ohne Hecken sind lediglich zur äußeren Einfriedung der Gesamtanalge und zur Einzäunung des Teiches zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SächsBO)

1. Einfriedungen

1.1 Die Hecken der Einfriedungen der Grundstücke sind bis 1,4 m Höhe zulässig.

1.2 Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage und die Einfriedung des Teiches sind auch als offene Einfriedung in Form eines Zaunes zulässig. Mauern sind unzulässig.

2. Dachform und Außenwände

2.1 In den SO 1 und SO 2 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 60° zulässig.
In den SO 1 und SO 2 sind keine geraden Außenwände an den Längs- (Traufseiten der Gebäude zulässig. Die Dachflächen führen bis zur Geländeoberkante.

2.2 In den SO 3 bis SO 12 sind flache Dächer und flach geneigte Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.
In den SO 3 bis SO 12 sind ebenso Satteldächer nach Nr. II.2.1 zulässig (Ersatzneubau).

2.3 Im SO 13 sind Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 50° zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

1. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Kippe ehemaliger Tagebau) (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.1 Folgende Baumaßnahmen sind von einem Sachverständigen für Geotechnik bewerten zu lassen:
- Aufgrabungen und andere Eingriffe ins Erdreich > 1 m Tiefe
- Aufgrabungen und andere Eingriffe ins Erdreich mit Maschineneinsatz (auch < 1 m Tiefe)
- Eingriffe ins Erdreich, die zusätzliche Last in den Boden eintragen
- Errichtung von baulichen Anlagen
- Änderungen von baulichen Anlagen, die in die Statik der baulichen Anlage eingreifen
- Errichtung und Betreibung von Wasserentnahme- und Versickerungsanlagen.

1.2 Keiner Bewertung durch einen Sachverständigen für Böschungen bedürfen:
- Aufgrabungen und andere Eingriffe ins Erdreich in Handschachtung < 1 m Tiefe
- Änderungen von baulichen Anlagen, die nicht in die Statik der baulichen Anlage eingreifen
- Betreibung von abgedichteten Wassersammelanlagen.

1.3 Der Sachverständige für Geotechnik muss vom Sächsischen Oberbergamt anerkannt sein (siehe "Verzeichnis der vom Sächsischen Oberbergamt anerkannten Sachverständigen" in der jeweils gültigen Fassung).

1.4 Die Einbeziehung des Sachverständigen für Geotechnik liegt in Verantwortung des jeweilige Bauherren.

1.5 Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben hat der Bauherr die Bewertung des Sachverständigen für Geotechnik zusammen mit den Bauantragsunterlagen bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

IV. HINWEISE

1. Einfacher Bebauungsplan

Vorliegender Bebauungsplan erfüllt nicht die Bedingungen des § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Genehmigungspflichtige Vorhaben unterliegen dem Baugenehmigungsverfahren nach §§ 63 bzw. 64 SächsBO; es ist ein Bauantrag zu stellen.

2. Harte Bedachung

Gemäß § 32 SächsBO müssen Bedachungen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung).

3. Bodendenkmale

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht eine Meldepflicht von Bodenfunden. Ausführende Firmen sind entsprechend zu informieren.

4. Bohrungen, Erkundungen mit geologischem Belang

4.1 Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht beim Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen. (§§ 4, 5 Lagerstättengesetz)

4.2 Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bittet das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie um Zusendung der Ergebnisse. Für Behörden des Freistattes Sachsen, Landkreise, Kreisfreie Städte und Gemeinden sowie sonstige juristische Personen der öffentlichen Rechts besteht die Pflicht, vorhandene Daten über den Zustand der Erdkruste (geowissenschaftliche Daten) der zuständigen Behörde vorzulegen (§ 15 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz).

5. Geotechnischer Sperrbereich (Sanierung der Innenkippe des ehemaligen Tagebaus Werminghoff I)

Zur Zuge der Sanierung der Innenkippe des ehemaligen Tagebaus Werminghoff I wurde ein geotechnischer Sperrbereich festgelegt (Allgemeinverfügung des Sächsischen Oberbergamtes vom 31. Juli 2015 bzw. vom Juni 2016, Az. 21-4772-08). Die Grenze des geotechnischen Sperrbereiches ist weder zu übertreten noch zu überfahren.

6. Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind besonders geschützt und dürfen nicht entfernt oder verändert werden (§ 6 Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz).

Höhenfestpunkte der LMBV mbH sind ebenfalls zu schützen. Ist dies nicht möglich, ist vor Beseitigung oder Zerstörung die Markscheiderei der LMBV mbH zu informieren.

Übersichtskarte

Gemeinde Lohsa

Bebauungsplan "Wochenendsiedlung an der Knappenhütte" Entwurf zur Beteiligung

Stand: 24. August 2020 — Maßstab M 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde Lohsa
Am Rathaus 1
02999 Lohsa

Planverfasser:
Dr. Barbara Braun
dr. braun & barth freie architekten dresden
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung
Tharandter Straße 39, 01159 Dresden, Tel. 0351/427 97 30, Fax 0351/427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de