

Teil B. Textliche Festsetzungen

1.0. Allgemein

1.1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 191 I. S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist.
4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai. 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. 12. 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist.
5. Richtlinie über Camping und Wochenendplätze
6. Sächsisches Vermessungsgesetz (SächsVermG)
7. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. 06. 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. 12. 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist.

1.2. Teile des Bebauungsplanes

1. Planteil mit Textteil : Teil A und Teil B (Textliche Festsetzungen) vom Juli 2021.
2. Textteil B (1 bis 5) Textteil C (Begründung) vom Juli 2021.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

2.1.1 Feriendorf (§10 BauNVO)

2.1.1.1 Sondergebiet Ferien

In dem Baugebiet sind neben den vorhandenen Bauten der Neu- und Ersatzbau von Bungalows mit maximal 50 m² Grundfläche einschließlich befestigter Terrassen und Nebengebäuden, sowie das Aufstellen von Wohnmobilen bzw. Wohnwagen zulässig. Die derzeit im Bestand vorhandenen 31 Wohnmobile bzw. Wohnwagen mit Um- und Überbauten sollen im Laufe der kommenden Jahre nach und nach entfernt und durch Bungalows ersetzt werden.

An die südliche Grenze des Plangebiets schließt sich, durch eine Straße getrennt, das SPA-Gebiet „Talsperre Quitsdorf“ 11/ 1 und 11/ 2 an. Es besteht dadurch kein konkurrierender Nutzungsanspruch.

Bei der Berechnung der Grundfläche werden nicht überdachte Terrassen nicht berücksichtigt und überdachte Terrassen zu 50 % ihrer jeweiligen Fläche. Terrassen unter 10 m² erfahren generell keine Berücksichtigung..

Als Nebengebäude gelten abgebaute Abstellräume mit Kubatur zu 10 m³ je Bungalow.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Höhe der baulichen Anlagen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO]

Die Höhe der Traufkante und die Firsthöhe der zulässigen Gebäude werden in Abhängigkeit von der Geschossigkeit als Maximalhöhe in den einzelnen Nutzungsschablonen festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Terrassenhöhe der jeweiligen Gebäude.

2.2.2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 19 - 20 BauNVO]

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone bestimmt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Terrassenoberfläche hinausragt und die mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Zulässig ist je Bungalow eine Grundfläche von nicht mehr als 50 m²: Bungalow + Terrasse + Anbauten. Diese Festlegungen gelten auch für Ersatz- bzw. geplante Neubauten. Größere Bestandsgebäude bleiben im Bestand erhalten und dürfen nicht erweitert werden.

2.3. Bauweise

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB , § 22 BauNVO]

In den Baugebieten ist eine offene Bauweise gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.4. Flächen für Stellplätze

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB]

Innerhalb des Sondergebietes sind Flächen für Stellplätze festgesetzt als planungsrechtliche Voraussetzung für die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei der Realisierung der durch den Bebauungsplan zulässigen Vorhaben. Dabei handelt es sich um offene Stellplätze. Garagen, Carports, Unterstände und Schutzdächer für Fahrzeuge, Zelte und Wohnmobile sind nichtzulässig. Die derzeit bestehenden Bauwerke, insgesamt 54 Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile mit Einhausungen genießen Bestandsschutz.

Die Stellplatzflächen sind ohne Oberflächenversiegelung zu gestalten (Rasengitter, sandgeschlämmte Schotterdecke, Schotterrasen u.ä.). Die Errichtung von nicht umhausten Carports als Gemeinschaftsanlage auf den ausgewiesenen Parkplätzen ist zulässig. Garagen sind nicht erlaubt.

2.5. Verkehrsflächen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB]

Zur Erschließung des Plangebietes sind nichtöffentliche Verkehrsflächen nach Plan festgesetzt. Vorhandene asphaltierte Straßen sind für Rettungs- Feuerwehr- und Versorgungszwecke gestattet. Neue Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig und möglichst naturbezogen und landschaftsgerecht herzustellen.

2.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB]

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im westlichen Teil (nördlich der Zufahrt) eine spezielle biologische Kläranlage für alle anfallenden Schmutzwasser. Es handelt sich um eine Pflanzkläranlage 50 EW mit 800 m² Bruttobeefläche, alles bepflanzt ohne Flächenversiegelung, die keine bauliche Anlage darstellt. Details siehe Anhang 1.

Durch drei zentrale befestigte Straßen (Sandgeschlämmte, Schotterdecken bzw. Schwarzdecke) mit einer Breite von 3,75 m und Wendekreise am Ende dieser, ist die ungehinderte Abfallentsorgung gewährleistet und keine Rückwärtsfahrten notwendig.

Bei der Bepflanzung der Straßenränder ist eine Freihaltezone im 1 m Breite zu beachten.

Das gilt auch für baul. Einrichtungen wie Verkehrsschilder, Lichtmasten, Schaltschränke etc.

2.7. Grünflächen

[§9Abs.1Nr.15undAbs.6BauGB]

Die ausgewiesenen Grünflächen sind landschaftsgerecht zu erhalten bzw. zu gestalten.

2.8 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

[§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB]

Vor der Herstellung von Bodenplatten (Versiegelung der Baugrundes) sind die Anforderungen für Niederschlagsversickerung nach DWA-A 138 zu beachten.

Die Einleitung der Dachentwässerung und des Niederschlagswassers in das Schmutz- und Abwassersystem ist grundsätzlich nicht gestattet.

Niederschlagswasser ist aufzufangen und überflüssige Mengen durch die Kanalisation, geordnet, aus dem Planungsgebiet herauszuführen und in den Quitzdorfer See einzuleiten.

2.9 Anforderungen zum Radonschutz

Im Planungsgebiet besteht keine radioaktive Verdachtfläche.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121-132) StrlSchG und Strahlenschutzverordnung (§§153-158)

StrlSchV regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Da erhöhte Werte der Radonaktivitätskonzentration auftreten können, ist dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen, Notfalls sind spezielle Absprachen mit dem LfuLG zu treffen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

[§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 SächsBO]

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

[§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO]

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie sich in die Umgebung einpassen und nicht verunstaltend wirken. Unter Beachtung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen sich die baulichen Anlagen dem Landschaftsbild anpassen und sich dem Gestaltplan des Standortes unterordnen.

3.1.1 Dachformen und -neigungen

Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit einer Neigungsbegrenzung bis zu 65° nach der jeweiligen Nutzungsschablone.

3.1.2. unbebaute Flächen

Die Versiegelung der nicht überbauten Flächen ist grundsätzlich zu minimieren. Neuversiegelungen (außer bauliche Anlagen) sind nicht zulässig. Diese Flächen sind unter Beachtung der Pflanzlisten landschaftsgerecht zu erhalten bzw. zu gestalten.

3.1.3. Einfriedungen

Das Ferienhausgelände kann aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung mit einem Zaun bis 1,80 m Höhe erhalten. Dabei dürfen jedoch vorhandene Wanderwege nicht beeinträchtigt werden.

Einfriedungen innerhalb des Geländes sind nur mit Hecken oder anderen pflanzengebundenen Einfriedungen bis 100 cm Höhe zulässig und im Sinne der Landschaftsgestaltung erwünscht

4. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise

4.1. Pflanzen

Alle erforderlichen Pflanzungen, als Neu- oder Ersatzpflanzungen haben fachgerecht gemäß den bekannten Fachnormen und Regelwerken und den Grundsätzen der FLL (1990) zu erfolgen. Der

Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Es sind die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Es werden einheimische Obstbäume gepflanzt.

4.1.1. Pflanzliste Hochstämme und Solitäre

Feldahorn (*acer campestre*); **Stieleiche** (*quercus robur*); **Winterlinde** (*tilia cordata*); **Esche** (*fraxinus excelsior*); **Hainbuche** (*carpinus betulus*); **Eberesche** (*sorbus aucuparia*).

4.1.2. Pflanzliste Sträucher

Weissdorn (*crataegus monogyna*); **Hundrose** (*rosa canina*); **Hollunder** (*sambucus nigra*)

4.1.3. Pflanzliste Kletterpflanzen

Hedera helix (Efeu); **Jelängerjelier/Geissblatt** (*lonicera tellmaniana*)

4.2. Archäologische Funde

Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind sofort dem Archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Sofern auf dem durch die Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden muss, sind auftretende Befunde und Funde sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Bauträger wird im Rahmen des Zumutbaren an den Kosten beteiligt (§ 14, Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabungen sowie das Vorgehen dabei werden in einer zwischen den Bauherren und dem Landesamt für Archäologie abzuschließenden Vereinbarung verbindlich festgelegt. Die Festsetzung des vereinbarten Erstattungsbetrages erfolgt durch das Regierungspräsidium.

4.3. Bodenschutz

Das Merkblatt zum Bodenschutz ist zu beachten

4.4. Lagerung wassergefährdender Stoffe

Die Lagerung von wassergefährdenden Medien und Stoffen wie Heizöl, Altöl, Diesel usw. ist der Unteren Wasserbehörde des LRA mit entsprechenden Unterlagen anzuzeigen.

4.5. Altlastenverdachtsflächen

Durch den Vorhabenträger sind bisher nicht bekannt gewordene Altlasten oder von ihm bzw. einem von ihm Beauftragten verursachte schädliche Bodenveränderungen gemäß § 13 Abs. 3 SächsKRWBODSchG (seit 22.03.2019 in Kraft) der zuständigen unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.6. Vermessung

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken. Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1-3 SächsVermKatG). Bei Neubau, Abriss oder einer wesentlichen Änderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks ist die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (§ 6 Abs. 3 SächsVermKatG).

4.7. Energie

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende seitliche Mindestabstände zu den Anlagen der ESAG einzuhalten, zu:

Umspannstationen 1,0 m nach allen Seiten

Kabeln 0,5 m zur Achse des jeweils äußeren Kabels

Niederspannungsfreileitungen (blank/isoliert) 3,0 m/1,5 m zur Trassenachse

Mittelspannungsfreileitungen (Beton/holzisoliert) 7,5 m/16,5 m/1,5 m zur Trassenachse

Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Aufschüttungen und Abtragungen, die eine Kabeltieflage von mehr als 1,5 m bzw. weniger als 0,6 m zur Folge haben, sind nicht zulässig.

Auf Großgrünbebauung im Bereich von Elt-Anlagen ist zu verzichten. Bei Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zwischen Kabel und Baumfuß einzuhalten.

Können Abstände und Forderungen nicht eingehalten werden, ist eine zwingende Abstimmung mit der ESAG erforderlich.

Anderweitig notwendige Verlegungen von Elt-Anlagen werden im Auftrag und auf Rechnung des Veranlassers ausgeführt.

4.8. Brandschutz

Es gilt grundsätzlich die Campingplatz- und Wochenendhaus-Richtlinie.

Für das Plangebiet ist spätestens bis zur Inbetriebnahme der Anlage eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 zu erstellen und gut sichtbar an geeigneter Stelle auszuhängen. Dazu hat einmal jährlich eine aktenkundige Belehrung über den Inhalt zu erfolgen.

Spätestens bis zur Inbetriebnahme der Anlage ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 als Gesamtplan für das Plangebiet und das Gebiet "Oststrand" zu erstellen und der Feuerwehr Niesky/Stadt zur Verfügung zu stellen.

Offene Feuerstellen sind nicht zulässig.

Feuerwehrezufahrten, Rettungswege und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 zu gewährleisten und freizuhalten. Vorhandene und neue Poller sind in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr klappbar herzustellen.

Für eine ausreichende Löschwassermenge ist Sorge zu tragen. Es ist mindestens eine Löschwassermenge für 800 l/min. über zwei Stunden mit Nachweis zu gewährleisten. Dazu werden neben dem vorhandenen Überflurhydranten (300 m vor dem Eingangstor) ein ebenfalls vorhandener Überflur- und ein Unterflurhydrant auf dem Gelände in Abstimmung mit der Feuerwehr in Betrieb genommen. Weiter kann die vorhandene Zisterne mit 12000 l Inhalt zur Brandbekämpfung genutzt werden.

5.0. Sonstiges

5.1. Wohnnutzung

Ein dauerhaftes Wohnen in den Ferienhäusern im Plangebiet ist unzulässig, d.h. ein Verlegen des Hauptwohnsitzes auf den Erholungsstandort ist untersagt.

In zwei Dienstwohnungen ist je ein Dauerwohnsitz zugelassen.

5.2. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht möglich.

5.3. Antragstellung

Baugenehmigungsverfahren

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind mit den erforderlichen Bauunterlagen (§§1 bis 12 SächsBO-DurchführVO) beim Bauaufsichtsamt des Landratsamtes des Niederschlesischen Oberlausitzkreises zu beantragen.

Das jeweilige Verfahren für die Bauvorhaben in den Bereichen A – P richtet sich nach den §§ 62 ff. der SächsBO (Genehmigungsverfahren, Genehmigungsfreies Verfahren).

Niesky, den

Der Bürgermeister