

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Das sonstige Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO dient der Errichtung des Gebäudeensembles der "Krabat-Mühle". Folgende Nutzungen sind zulässig:

Mühlenturm	(Schauwerkstatt Mühlenhandwerk)
Wohnhaus des Müllers	(Schauwerkstatt Mühlenhandwerk / Gastronomie)
Pferdestall	(Schauwerkstatt Blaudruck)
Schweinestall	(Schauwerkstatt Töpferei)
Ruine Turm	(Gastronomie)
Verbindungsbau	(Gastronomie)
Kulturscheune	(kulturelle Zwecke / Gastronomie).

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörendes Gewerbe / Handwerksbetriebe, Verkauf von Waren, die auf dem Hof der Krabat-Mühle hergestellt werden, sowie der Verkauf von traditionellen sorbischen Waren. Insgesamt sind maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Alle weiteren nicht aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im gesamten Bereich 0,4.

Die maximale Firsthöhe der Bebauung wird auf 143 m über NHN festgesetzt.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

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

In der überbaubaren Fläche ist die Errichtung der "Krabat-Mühle" zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der Baugrenzen ist nur die Errichtung von untergeordneten, der Mühle zugeordneten Nebenanlagen zulässig. Hierunter fallen der Mühlgraben mit Mauern und Stegen (Brücken) sowie Sport- und Spielgeräte.

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

Bis zur Zufahrt der "Krabat-Mühle" und der Parkfläche wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße Koselbruch) mit 6,00 m Breite festgesetzt. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrt "Krabat-Mühle" wird auf 5,00 m festgesetzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 7 SächsNatSchG)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Grünordnungsplan festgesetzt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dächer

Im Sondergebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis maximal 50° Dachneigung zulässig. Für die Dacheindeckung sind rotbraune Biberschwanzziegel, Holzschindeln, naturbelassene Holzbretter (ohne sichtbare Dachbahnen) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.