Bebauungsplan Nr. S6 „Ferienhäuser KRABAT-Mühle“

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Sondergebiet nach § 10 BauNVO sind ausschließlich Ferienhäuser und der Nutzung zugeordnete Nebenanlagen zulässig.

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

2.1 Es sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,4 zulässig. Die maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens beträgt 0,5 m über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße.

2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgelegt. Nebenanlagen i. S. §§ 12, 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in der ausgewiesenen Grünfläche.

2.3 Innerhalb der dargestellten inneren Erschließungsanlage sind keine Stellplätze zulässig. Die Stellplätze sind zwingend innerhalb der Sonderbaufläche zu errichten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück des Anfalls in geeigneten Behältern als Brauchwasser z. B. zur Gartenbewässerung zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücken und den angrenzenden Grünflächen zu versickern.

3.2 Die nach Ausnutzung der GRZ verbleibenden Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu pflegen.

3.3 Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind 35 % des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten und bei Ausfall durch Baumarten lt. Artenliste zu ersetzen.

3.4 Innerhalb der privaten Grünflächen sind 3 Nistkästen für Meisen mit 32 mm Einflugloch durchmesser, 2 Halbhöhlenkästen für den Gartenrotschwanz sowie ein Kasten für den Waldkauz anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn durchzuführen.

Artenliste Baumarten

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche	Fraxinius excelsior
Winterlinde	Tilla cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hängebirke	Betula pendula

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 SächsBO)

1. Gestaltung der Gebäude

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 50° zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Sichtbehindernde Einfriedungen oder Hecken dürfen 10 m ab dem Schnittpunkt der Grundstückskanten entlang der jeweiligen Fahrbahn eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2. 2 Sämtliche Einfriedungen sind so anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 10- 15 cm ergibt. Die Errichtung von Sockeln, die mehr als 5 cm über das Fahrbahnniveau ragen, sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

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.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach §2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind historischer Ortskern (D-51650-D-01) und spätmittelalterliche Produktionsstätten (51650-D-04).

Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 SächsDSchG zu beantragen.

2. Bohrungen geologische Untersuchungen

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

Aufgrund der Verabschiedung des neuen Strahlenschutzgesetztes und der novellierten Strahlenschutzverordnung gelten seit dem 31.12.2018 erweiterte Regelungen zum Schutz vor Radon. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

3. Abstand zu vorhandenen Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind technische Anlagen der Schmutzwasserentsorgung vorhanden. Es ist ein erforderlicher Mindestabstand von jeweils 2,00 m zum vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuhalten.

Verfahrensvermerke

Offenlage und Behördenbeteiligung

Die Offenlage des 1. Planentwurfes, Stand Juni 2021 erfolgte vom 21.10. – 19.11.2021.

Die Offenlage des 2. Planentwurfes, Stand Januar 2022 erfolgte vom 21.04. – 20.05.2022.

Die von der Planung betroffenen Behörden haben zu beiden Planentwürfen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme erhalten.

Hoyerswerda, den 08. 02. 23

(Oberbürgermeister)

(Siegel) Stadt Hoyerswerda Oberbürgermeister Mesto Wojerecy

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 den Bebauungsplan Nr. S6 „Ferienhäuser KRABAT-Mühle in der Fassung vom Juli 2022 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Hoyerswerda, den 08.02.2023

(Oberbürgermeister)

(Siegel) Stadt Hoyerswerda Oberbürgermeister Mesto Wojerecy

Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hoyerswerda, den 08.02.23

(Oberbürgermeister)

(Siegel) Stadt Hoyerswerda Oberbürgermeister Mesto Wojerecy