I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Das der Erholung dienende Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 1** (SO 1.1 und SO 1.2) **„Tourismusgebiet“** dient der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, der Ansiedlung von der touristischen Infrastruktur zugeordneten Dienstleistungsunternehmen, Schankwirtschaften, Speisewirtschaften und anderen Einrichtungen, die dem Zweck Tourismus und Erholung dienen, sowie der dazu erforderlichen Infrastruktur. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Caravanstellplätze, Anlagen für die Verwaltung und den Betrieb des Gebietes, touristische Dienstleistungsunternehmen, öffentliches WC, Schankwirtschaften, Speisewirtschaften, Anlagen für sportlichen Betätigung, Wasserwacht.

1.2. Das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 2 „Gastronomie / Hafenmeisterei“** dient der Ansiedlung der Hafenmeisterei sowie weiterer touristischer Infrastruktur, z. B. Bootsausleihe, Schankwirtschaften, Speisewirtschaften und anderen Einrichtungen, die dem Zweck Tourismus und Erholung dienen.

1.3. Im sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 3 „Mole“** sind Bootsstege, Slipanlagen, offene Pavillons als überdachte Sitzflächen, Treppen/Rampen und Befestigungen zur Sicherung des Hanges zulässig.

1.4. Das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 4 „Landmarke“** dient dem Bau eines Mehrzweckgebäudes als weithin sichtbare „Landmarke“ sowie der Ansiedlung von der touristischen Infrastruktur zugeordneten Dienstleistungsunternehmen, Schankwirtschaften, Speisewirtschaften und anderen Einrichtungen, die dem Zweck Tourismus und Erholung dienen.

1.5. Das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Bezeichnung **SO 5 „Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen“** dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und Wohnungen zum Dauerwohnen sowie der dazu erforderlichen Infrastruktur. Der Nutzungsanteil von Wohnungen zum Dauerwohnen soll 20 % und von Ferienwohnungen 80% betragen.

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

2.1. In dem Sondergebiet **SO 1** (SO 1.1 und SO 1.2) mit der Zweckbestimmung „Tourismusgebiet“ sind landseitig des Radweges eingeschossige Gebäude und seeseitig zweigeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,6 sowie ein Hanggeschoss, welches nur von der Seeseite zugängig ist, zulässig.

2.2. Im sonstigen Sondergebiet **SO 2** mit der Zweckbestimmung „Gastronomie / Hafenmeisterei“ sind zweigeschossige Gebäude bei einer GRZ von 0,6 sowie ein Hanggeschoss, welches nur von der Seeseite zugängig ist, zulässig.

2.3. Im sonstigen Sondergebiet **SO 4** mit der Zweckbestimmung „Landmarke“ ist die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden zulässig. Die Geschossigkeit darf für das Gebäude „Landmarke“ bis zu einer Höhe von 30 m überschritten werden. Die GRZ ist auf 0,6 begrenzt.

2.4. Im Sondergebiet SO 5 sind nur Gebäude mit mindestens 6 Wohneinheiten zulässig.

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

3.1. Die überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude und bauliche Anlagen wird durch Baugrenzen festgelegt.

3.2. Als Bauweise für alle Gebiete wird die offene Bauweise (§ 22 Abs. (2) BauNVO) festgelegt.

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

4.1. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ (F/R) dürfen von Radfahrern, Fußgängern und Skatern genutzt werden.

4.2. Das Befahren der Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Fuß- und Radweg“ mit motorisierten Fahrzeugen ist zur Gewässerunterhaltung, sowie zur Pflege, Bewirtschaftung und zweckbestimmten Nutzung der angrenzenden Flächen, für Rettungsfahrzeuge und für den Katastrophenschutz zulässig.

4.3. Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ (Symbol „P“) wird eine Stellplatzfläche festgesetzt. Diese darf nur als teilbefestigte Fläche errichtet werden, eine Versiegelung mit Asphalt oder Beton ist unzulässig.

4.4. Auf dem Fußweg ist die Errichtung einer Treppenanlage zur Erschließung der Liegeterrassen und des Strandes zulässig.

4.5. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Slipanlage“ dient dem Bau einer Slipanlage.

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

5.1. Die Grünflächen sind unversiegelt zu belassen, zweckentsprechend zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2. Auf den mit Kennzeichnung „Liegeterrasse“ markierten Grünflächen ist die Errichtung von Stützwänden bis zu einer Höhe von 2 m zur Profilierung von Terrassen zulässig. Auf den entstehenden Ebenen sind weitgehend naturnahe Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind so zu pflegen, das auf wenig genutzten Bereichen nur zwei bis dreimal pro Jahr gemäht wird.

5.3. Alle nicht besonders gekennzeichneten Grünflächen sind parkartig anzulegen und extensiv zu pflegen. Es sind naturnahe Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzgruppen anzulegen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen und zweimal im Jahr zu mähen. Das Anlegen von Wegen mit wasserdurchlässiger Befestigung bis zu einer Breite von 3 m ist zulässig.

5.4. In Bereich der Liegeterrassen ist der Bau einer Rampenanlage für die barrierearme Erschließung des Strandes zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 7 SächsNatSchG)

6.1. Maßnahme M 1 - Liegeterrassen
Innerhalb der Maßnahmefläche sind zur Beschattung und besseren Einbindung in das Landschaftsbild mindestens 20 % der Fläche mit Bäumen der Artenliste 1 und Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind hangparallele Heckenpflanzungen durchzuführen, die Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

6.2. Maßnahme M 2 - Begrünung und Verschattung von Freiflächen im SO 1.1 und SO 5
Innerhalb der Maßnahmefläche sind pro begonnene 100 m² versiegelte Fläche mindestens 1 Baum der Artenliste 1 oder drei Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6.3 Maßnahme M 3 - Böschungsbegrünung
Innerhalb der Maßnahmefläche M 3 sind mindestens 50 % der Fläche mit Bäumen der Artenliste 1 und/oder Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

6.4. Maßnahme M 4 - Parkplatzbegrünung
Innerhalb der Maßnahmefläche M 4 ist auf dem PKW-Parkplatz pro 6 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 17 Bäume zu pflanzen.

6.5. Maßnahme M 5 - Erhaltung von Gehölzen - Landmarke.
Innerhalb der Maßnahmefläche sind zur Verringerung des Eingriffs, zur Beschattung und besseren Einbindung in das Landschaftsbild auf mindestens 20 % der Fläche die vorhandenen Gehölze zu erhalten, in das Bebauungskonzept einzubinden und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens 10 Großbäume zu pflanzen.

6.6. Maßnahme M 6 - Waldinseln
Innerhalb der Maßnahmefläche sind mindestens 70 % der Bäume zu erhalten. Das Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines standortgerechten Laub-Mischwaldes.

6.7. Maßnahme M 7 - Landmarke
Im gekennzeichneten Bereich sind standortgerechte Gehölzgruppen mittlerer Höhe zu erhalten bzw. zu pflanzen und zu erhalten. Die Sichtachsen der Landmarke sind freizuhalten.

6.8. Maßnahme M 8 - Heckenpflanzung
Im gekennzeichneten Bereich ist eine standortgerechte Feldgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die in der Artenliste 2 aufgezählten Arten zu verwenden.

6.9. Bei den Pflanzmaßnahmen und Freiflächengestaltung ist gebietseigenes Saatgut und Pflanzmaterial zu verwenden.

6.10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen für den Artenschutz durchzuführen:
- Aufhängen von 6 Fledermauskästen
- Aufhängen von 2 Schellenten-Nistkästen
- Aufhängen von 8 Meisennistkästen
- Aufhängen von 4 Nistkästen für Gartenrotschwanz und Trauerfliegenschnäpper
- Aufhängen von 3 Starennistkästen
- Bau von zwei Eidechsenburgen
- Anbringen von 5 Insektenhäusern

6.1. Für die Überwachung der Baudurchführung wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschrieben

Artenliste 1 Bäume		Artenliste 2 Heckengehölze / Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea	zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Winterlinde	Tilia cordata	eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Faulbaum	Rhamnus frangula
Hängebirke	Betula pendula	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Holzbirne	Pyrus pyraster	Hundsrose	Rosa canina
Holzapfel	Malus sylvestris	Dünen-Rose	Rosa pimpinellifolia L
Hainbuche	Carpinus betulus	Schlehe	Prunus spinosa
Kiefer	Pinus sylvestris		

7. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

7.1. Baugruben und Kabelgräben sind zügig zu schließen oder gegen Hineinfallen von Tieren zu sichern.

7.2. Bauphasen sind kurz zu halten.

7.3. Baumaschinen müssen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

7.4. Beleuchtung während der Nachtzeit ist unzulässig.

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

1. Einfriedungen

1.1. Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsanlagen angrenzen, sind ausschließlich in Form von Laubgehölzhecken zulässig, ggf. mit einem integrierten Zaun. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

1.2. Sämtliche Einfriedungen sind derart anzulegen, dass sich eine Bodenfreiheit von 15-20 cm ergibt.

2. Werbeanlagen

2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2. Werbung mit beweglichem, wechselndem oder grellem Licht ist nicht zulässig.

3. Fassadengestaltung

Als Fassadenfarben sind Farben mit Hellbezugswerten zwischen 25 % und 85 % zulässig.

4. Dachflächen

Zur Dacheindeckung sind Materialien in rot, braun oder anthrazit zulässig. Glänzende und spiegelnde Dachdeckungen sind nur in Form von Solaranlagen bzw. Solardachziegeln zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Relevanzgebiet. Im Plangebiet liegt teilweise eine archäologische Denkmalsfläche. Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen im betroffenen Areal archäologische Untersuchungen durch das Landesamt für Archäologie durchgeführt werden. Gegebenenfalls auftretende Befunde und Funde sind gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der Bauherr wird gemäß § 14 Abs. (3) SächsDSchG an den Kosten beteiligt. Vor Beginn von Erschließungs- und Erdarbeiten ist die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG zu beantragen.

2. Bohrungen, geologische Untersuchungen

Auf die Pflicht zur Anzeige geologischer Untersuchungen und zur Übermittlung von Nachweisdaten an das LfULG gemäß § 8 Geologiedatengesetz, zur Übermittlung von Fachdaten geologischer Untersuchungen gemäß § 9 Geologiedatengesetz und zur Übermittlung von Bewertungsdaten geologischer Untersuchungen gemäß § 10 Geologiedatengesetz wird hingewiesen.

3. Artenschutz

Rodungs-/ Fällarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung sind auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen. Sollte in begründeten Fällen abgewichen werden müssen, so ist dafür entsprechend BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4. Bauüberwachung / Baubegleitung

Für die angestrebten Bauvorhaben wird eine geotechnische Bauüberwachung / Baubegleitung empfohlen, die sicherstellt, dass die geotechnischen Erfordernisse während der Baudurchführung eingehalten werden. Im Zuge der Bauüberwachung sollen die angetroffenen Baugrundverhältnisse auf Übereinstimmung mit den Ergebnissen planungsrelevanter geotechnischer Berichte überprüft und dies dokumentiert werden. (EC 7 bzw. DIN EN 1997). Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Böschungsbereich ist sowohl in der Bauantragsphase als auch während der Bauausführung kontinuierlich ein Sachverständiger für Geotechnik / Böschungssicherheit einzubeziehen.
Für alle Bauvorhabenwird die Durchführung von projektbezogenen und standortkonkreten Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 empfohlen.

5. Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, sind gemäß § 13 Abs. (3) SächsKrWBodSchG unverzüglich der zuständigen Behörde (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Bautzen) anzuzeigen.