

STADT HOYERSWERDA

BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 „FAMILY RESORT“

SATZUNG i.d.F. vom 23.08.2022 mit redaktionellen Änderungen vom 30.01.2023

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (Sächs-GVBl. S. 186); zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen

Zweckbestimmung Ferienhaus- und Campingplatzgebiet (§ 10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO)

Im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet sind Campingplätze (Stellflächen) für Wohnwagen/Caravans sowie Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Zulässig im Ferienhaus- und Campingplatzgebiet sind außerdem folgende Anlagen und Einrichtungen:

- ein Gebäude für die Verwaltung des Gebietes
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
- Gemeinschaftsaufenthaltsräume,
- Kinderspielplätze.

In dem Teil des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes mit Planeintrag „Gemeinschaftsgebäude“ ist nur ein Gemeinschaftsgebäude zulässig. Campingplätze sowie Ferienhäuser sind in diesem Teil des Baugebietes unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche des Baugebietes von 117,0 m ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016.

1.2.2 Grundfläche der Ferienhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundfläche pro Ferienhaus darf 40 m² zuzüglich maximal 20 m² für Terrassen nicht überschreiten.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind im SO Ferienhaus- und Campingplatzgebiet unzulässig.

Kraftfahrzeugstellplätze sind im SO Ferienhaus- und Campingplatzgebiet außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

1.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit LR festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zum Einlegen bzw. Errichten, zur Unterhaltung, zum Betreiben sowie zur ständigen Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der jeweiligen Leitungsträger zu belasten.

Innerhalb der Pflanzgebote dürfen die mit Leitungsrechten belegten Flächen nur entsprechend der jeweiligen Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen sein.

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

1.5.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Ferienhäuser sind freistehend auf Punktfundamenten von maximal 1 m² je Gebäudeecke zu errichten.

Terrassen, Pkw-Stellplätze inklusive der dazugehörigen Fahrgassen, Wege auf den Baugrundstücken sowie öffentliche Parkplätze sind teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Der Fugenanteil der Pflasterflächen von Fahrgassen hat mindestens 10%, der von Pkw-Stellplätzen mindestens 30 % zu betragen.

1.5.2 Versickerung von Regenwasser auf dem Baugrundstück

Das im Baugebiet SO anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb des Baugrundstücks vollständig breitflächig über die belebte Oberbodenzone versickert werden. Ausgenommen hiervon ist das auf den Flächen für Stellplätze anfallende Niederschlagswasser.

Zum Schutz des zu versickernden Niederschlagswassers vor Belastungen dürfen die Dächer nicht mit Kupfer-, Zink- oder Bleideckungen ausgeführt werden.

1.5.3 Fläche für artenschutzrechtliche Maßnahmen (M1)

a) Innerhalb der festgesetzten Fläche sind zwei Steinhäufen (Durchmesser jeweils ca. 2 m, Höhe jeweils ca. 0,5 bis 1,0 m) als Eidechsenburgen zu errichten. Bis zu einem Abstand von 2 m ist das Umfeld jedes Steinhauens allseits frei und unbepflanzt zu belassen.

b) An Altbäumen innerhalb der Maßnahmefläche M1 sind insgesamt 5 Nistkästen in 2 bis 3 m Höhe anzubringen.

- c) Außerdem sind 5 Heckenabschnitte von je 12 m Länge und 3 bis 3,5 m Breite mit Pflanzen mit heimischen, standortgerechten dornentragenden Sträuchern (Hainbuche *Carpinus betulus*, Hundsrose *Rosa canina*, Schlehe *Prunus spinosa* und Weißdorn *Crataegus monogyna*) innerhalb der Maßnahme­fläche M 1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- d) In maximal 10 m Entfernung zur Heckenpflanzung sind zusätzlich 5 Laubbäume (Birke *Betula pendula*, Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) innerhalb der Maßnahme­fläche M 1 anzupflanzen.
- e) Innerhalb der Maßnahme­fläche M1 ist zudem ein Insektenhotel zu errichten.
- f) Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist gebietsheimisches Material zu verwenden.

1.5.4 Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Die Baufeldfreimachung sowie die Fällung von Bäumen sind gemäß der gesetzlichen Vorgabe des § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen.

1.6 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Pflanzgebot 1: Baugebietseingrünung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Pflanzgebot 1) ist unter Beachtung der bestehenden Leitungsrechte eine geschlossene Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus der Artenliste 1, die Pflanzdichte darf 0,5 St/m² nicht unterschreiten. Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist gebietsheimisches Material zu verwenden. Im Bereich der Grundstückseinfahrt sind Bepflanzungen nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Vorhandener Baumbestand ist innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot 1 zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste 1 - Sträucher

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Wacholder	<i>Juniperus communis</i>

1.6.2 Pflanzgebot 2: Einzelbaumpflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes SO Ferienhaus sind 25 Laubbäume der Artenauswahlliste 2, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm zu pflanzen. Für sämtliche Gehölzpflanzungen ist gebietsheimisches Material zu verwenden. Im Baugebiet SO Ferienhaus vorhandener, jedoch nicht zwingend zum Erhalt festgesetzter Einzelbaumbestand darf auf den Umfang dieses Pflanzgebotes angerechnet werden, wenn er zusätzlich erhalten wird.

Pflanzenauswahlliste 2 - Bäume

Birke	<i>Betula pendula</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

1.6.3 Zeitliche Umsetzung der Pflanzgebote

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen. Die Erfüllung der geforderten Bepflanzungen ist der Schlussabnahme des jeweiligen Bauvorhabens der zuständigen Baurechtsbehörde nachzuweisen.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Ferienhaus- und Campingplatzgebietes müssen an allen Fassaden, die dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zugewandt sind, die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III mit einem bewerteten Bau-Schalldämmmaß von 35 dB ausgebildet werden.

Außerdem sind in besonders schutzbedürftigen Räumen wie Schlafzimmern an den gekennzeichneten Fassaden Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 einzusetzen. Schlafzimmer sowie Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen an diesen Fassaden sind mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen mit dem erforderlichen Bauschalldämm-Maß auszustatten.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Fassaden- und Dachgestaltung der Ferienhäuser

Containerbauten sind nur dann zulässig, wenn sie eine Fassadenverkleidung aufweisen, die fest mit dem Container verbunden ist. Die Fassadenverkleidung darf nicht stark reflektieren. Die Materialien Blech und Bitumenbahnen sind für die Fassadenverkleidung sowie Dacheindeckungen nicht zulässig, sofern sie flächenhaft sichtbar sind.

2.1.2 Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in direkter Verbindung mit der ausgeübten Nutzung bis zu einer Höhe von 4,50 m über dem gewachsenen Boden zulässig. Die Fläche einzelner Werbeanlagen darf 2,00 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind leuchtende und reflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

3 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Bäume, die nach der „Satzung zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile – Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Großen Kreisstadt Hoyerswerda“ geschützt sind. Eine Beseitigung ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Lärmschutz

Die für den Innenschallpegel relevante VDI 2719 kann bei der Stadtverwaltung Hoyerswerda, Markt 1, 02977 Hoyerswerda eingesehen werden.

4.2 Meldepflicht von Bodenfunden

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 20 SächsDSchG Meldepflicht sowie Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

4.3 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Ergebnisse geologischer Untersuchungen, die von der öffentlichen Hand in Auftrag gegeben werden, bzw. dieser vorliegen, sollen ebenfalls an das LfULG übergeben werden.

4.4 Lage des Plangebietes im Wirkungsbereich von Horizontalfilterbrunnen zur Grundwasserniederhaltung

Die Fläche des Bebauungsplanbereiches befindet sich im Wirkungsbereich von Horizontalfilterbrunnen zur Grundwasserniederhaltung zum Schutz der Gebäudesubstanz in der Altstadt Hoyerswerda.

Der derzeitige Grundwasserstand (Stand 05/2022) liegt bei +111,2 m NHN.

Der prognostizierte Endwasserstand (einschätzender Charakter entsprechend dem jetzigen Kenntnisstand, ohne Rechtsanspruch) liegt:

- bei dauerhaftem Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +111,6 m NHN (d.h. im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand 5,4 m)
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen und Betreiben des Wasserwerkes Zeißig: bei +113,3 m NHN (d.h. im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand 3,7 m).

Welche Variante bei Planungen/Bauvorhaben zugrunde gelegt wird, obliegt der Verantwortung und Vorsorge des jeweiligen Vorhabenträgers/Bauherrn. Es besteht bis dato kein Rechtsanspruch Dritter auf einen dauerhaften Betrieb der Horizontalfilterbrunnen.

Auf mögliches beton- und stahlaggressives Grundwasser infolge des ehemaligen Braunkohlebergbaus wird hingewiesen.

4.5 Radonschutz

Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes, aber nach unseren Erkenntnissen in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig/erhöht charakterisiert ist. Dabei lassen sich jedoch keine Rückschlüsse auf konkrete Flurstücke ziehen, da die Radonkonzentration innerhalb der gleichen geologischen Einheit starken Schwankungen unterliegen kann. Für diese geologischen Einheiten wird empfohlen, beim Neubau von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen neben der fachgerechten Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einen zusätzlichen Radonschutz einzuplanen und eine der Möglichkeiten nach § 154 StrlSchV durchzuführen.

4.6 Bodenschutz / Altlasten / Abfall

Bei der Ausführung der künftigen Baumaßnahmen sind die allgemeinen Grundsätze des Bodenschutzes, wie sparsamer und schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen, zu beachten.

Sollten schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen. Weiterhin ist in diesem Falle umgehend das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/ Bodenschutz, gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

Für die im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben und der Neuordnung des Gesamtgeländes entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle ist nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft eine stoffliche oder energetische Verwertung sicherzustellen. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 17, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen.

4.7 Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Grenz- und Vermessungsmarken sind gemäß § 7 SächsVermG besonders geschützt.

4.8 Hinweis zum Bebauungsplan Nr. 29 „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Family Resort“ Hoyerswerda treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 „Wohngebiet Albrecht-Dürer-Straße“ außer Kraft.

4.9 Hinweis zur Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Für die Schlussabnahme der dem jeweiligen Bauvorhaben zugeordneten Pflanzmaßnahmen ist die untere Naturschutzbehörde zur Abnahme einzuladen.

4.10 Hinweis für die Errichtung von Versickerungsanlagen

Sofern eine technische Anlage zur breitflächigen Versickerung angestrebt ist, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die fachlichen Anforderungen gemäß DWA-A 138 zu beachten sind.

4.11 Vertragliche Vereinbarungen zur Entwicklung von extensivem Grünland (M 2) auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Auf den Maßnahmeflächen M 2 (Teilflächen M 2.1 bis M 2.3) auf Flurstück 111 Gemarkung Neuwiesa Flur 3 ist der Boden aufzulockern und eine Saatgutmischung (Typ Feldrain und Saum) einzubringen. Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG dürfen in der freien Natur ausschließlich Saatgut des Ursprungsgebietes „Ostdeutsches Tiefland (4)“, (Produktionsraum 4 (NO) „Nordostdeutsches Tiefland“) verwendet werden. Sollte dies in begründeten Fällen nicht möglich sein, bedarf das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, nach § 40 Abs. 1 BNatSchG einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Blühflächen sind zur Erreichung des Zielzustandes durch späte Mahd mit Abtransport des Mahdgutes 2-mal jährlich oder durch Beweidung zu pflegen (späte 1. Mahd Ende Juni, um das Abblühen von Gräsern und Kräutern zu ermöglichen, bei Blühbrache max. 1-mal jährlich). Auf den Einsatz von Düngemitteln ist vollständig zu verzichten.

Die Saatmaßnahmen auf den Teilflächen der Maßnahme M 2 sind in der auf die Anzeige der Nutzungsaufnahme gemäß § 82 Abs. 2 SächsBO folgenden Pflanzperiode im zeitigen Frühjahr (bis März), alternativ als Herbstsaat mit Saatzeitpunkt Ende August auszuführen.