

PLANTEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete SO1 (Fremdenverkehr, Einzelhandel und Verwaltung), SO2 (Fremdenverkehr) und SO3 (Wohnmobilstellplatz).

- (1) zulässig sind: gastronomische und museale Einrichtungen, themenbezogenes Kleingewerbe und freiberufliche Tätigkeiten, Beherbergungen mit bis zu 10 Einheiten und Wellnessangeboten, kulturelle Einrichtungen, Nutzung für eingeschränkte Verwaltungsaufgaben mit Bezug auf Natur und Landschaft, sanitäre Anlagen zur Sicherung des Betriebes.

- (2) unzulässig sind: großflächige Einzelhandelsanlagen, die die zulässige Gebäudedichte überschreiten, die Erholungsfunktion des Gebietes, die Wohnfunktion der Umgebungsbebauung und die Schutzfunktion angrenzender Bereiche städtischen Gewerbe, gleich welcher Art, Tankstellen, reine Wohnnutzung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung entsprechend Planeintrag Traufhöhen der Bebauung mind. 2,50m, max. 5,50m über Oberkante angrenzender Straßenebene.

1.3 Bauweise Offene Bauweise entsprechend Planeintrag.

1.4 Nebenanlagen

- (a) Nebengebäude sind als bauliche Anlagen zulässig, die die Funktion des Hauptgebäudes unterstützen (§14 BauVO). Sie unterliegen den Bestimmungen der Nutzungsstablonen und dürfen eine Grundfläche von 65 m² je Nutzungseinheit nicht überschreiten.

1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der entsprechend Planeintrag (P) gekennzeichneten Flächen, auf den Flächen von Wohnmobilstellplätzen und dem Flurstücken 58/1 und 58/2 zugelassen.

1.6 Wohnmobilstellplatz (SO3) Der Wohnmobilstellplatz ist ein Parkplatz für autonome Wohnmobile. Er erhält eine Versorgungsanschlüsse für Trinkwasser, Abwasserentsorgung, eine Entsorgungsmöglichkeit für Hausmüll sowie Anschlussstellen für Stromversorgung.

1.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Sinne § 9 (2) Innerhalb der ausgewiesenen Flächen besteht ein Pflanzgebot für einheimische Laubbäume und Sträucher entsprechend der Merkmale des Landschaftscharakters.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89(2), SächsBO)

- (1) Bauliche Anlagen haben den Charakter der Anlage des Erlichthofbereiches Rechnung zu tragen. Abstraktionen nach § 6 Abs. 5 SächsBO können unterschritten werden, solange dem nicht Belange des Brandschutzes und der ausreichenden Belichtung entgegenstehen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in Einzelbuchstaben in farbig gestaltertem Holz oder Ton mit einer Buchstabenhöhe bis 30 cm und einer Gesamtlänge von 1,70m zulässig.

2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Art und Gestaltung von Einfriedungen

- (1) Öffentliche Plätze, Wege und Straßenbereiche sind entsprechend DIN 18404-1 barrierefrei zu gestalten.

2.4 Abwasserbeseitigung Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist vor Ort zu versickern oder einer Vorflut zuzuführen.

3. NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Die zeitlichen Einschränkungen der Nutzung bestimmter Bereiche ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten vom 25.03.2013.

3.1 Tagesspezifische Nutzungseinschränkungen

Tagesspezifische Nutzungseinschränkungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese nachbarschaftlichen Regelungen von zeitlichen Einschränkungen werden im anschließenden Genehmigungsverfahren geregelt.

3.1.1 Parkplätze

Flächen für Nutzungseinschränkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bereich des Parkplatzes P1 sind nachbarschaftlichen Regelungen von zeitlichen Einschränkungen werden im anschließenden Genehmigungsverfahren geregelt.

3.2 Nichtgewerbliche Sondernutzungen

Einschränkungen der Durchführung nichtgewerblicher Sondernutzungen (Märkte, Themenveranstaltungen und dergleichen) sind nur im Rahmen seltener Ereignisse zugelassen. Diese sind mittels gesonderter Satzung zu regeln.

3.3 Gewerbliche Nutzungen des Freiraumes

Flächen für gewerbliche Nutzungen von Teilbereichen des Freiraumes (Außenbereich) von Gaststätten und deren zeitliche Einschränkung sind im Einzelverfahren festzusetzen.

4. HINWEISE

4.1 Mutterboden Der im Gebiet vorhandene Mutterboden (Oberboden) muss für Pflanzmaßnahmen, vorrangig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zur Verfügung stehen.

4.2 Meldepflicht

- (1) Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

4.3 Brandschutz

Die offene Löschwasserentnahmestelle (Saugstelle) am Dienstwiesenteech (Flurst. 8) ist entsprechend DIN 14230 zu einrichten.

4.4 Denkmalschutz

Maßnahmen zur denkmalgerechten Erhaltung, zum Schutz vor Gefährdung oder baulichen Veränderungen im, am oder in der Umgebung eines Denkmals, sind entsprechend der §§ 12 und 13 SächsDmSchG genehmigungspflichtig.

4.5 Hochwasserschutz

Bauwerke sind so anzuordnen, dass die Oberkante des Erdgeschossbodens nicht niedriger eingeebnet ist, als die Oberkante der Erschließungsstraße im Eingangsbereich des Gebäudes. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen, die verhindern, dass wasserführende Stoffe in Oberflächengewässer und das Grundwasser eindringen können.

4.6 Waldbrandschutz (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG)

Nur zu errichtende bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude müssen einen Waldabstand von mindestens 30 m aufweisen. Bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden und Anlagen mit weniger als 30 m Waldabstand sind zulässig, wenn die Veränderungen keine Auswirkungen auf den Waldabstand haben.

4.7 Belange Wasser

Sofort das Niederschlagswasser von den zu bebauenden Grundstücken auf dem Grundstück selbst versickern soll, ist vorab grundstückbezogen die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Bei Versickerung in den Untergrund soll die Mächtigkeit des Sickerstromes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand mind. 1 m betragen (DWA-A138).

5. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 (1) 25 BauVO)

(1) Vorhandene Holzbestände (Bäume/ Sträucher, Heckenstrukturen und Streubäume) im Geltungsbereich sind zu erhalten und zu schützen.

(2) Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen zur Begrünung (15 Stück, Fläche 72 m²) innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3. Die zulässigen Arten und die erforderliche Mindestqualität sind in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführt.

Abhängige Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen und müssen ebenfalls mit der unten genannten Mindestqualität ausgestattet sein. Laubbäume für Baumreihen und Baumgruppen

Baumarten: Stieleiche, Quercus robur, Traubeneiche, Quercus petraea, Winterlinde, Tilia cordata, Sommerlinde, Tilia platyphyllos, Gewöhnliche Esche, Fraxinus excelsior, Eberesche, Sorbus aria

Pflanzqualität: Hochstämme, 3xv, Stammumfang 14-16 cm

(3) Für ausgewiesenen Grünflächen mit Bepflanzung gilt: Hecken sind mindestens 3-reihig und mit einer Breite von mind. 3 m vorzusehen.

Auf allen Grünflächen sind ausschließlich naturnah- und standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Abhängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Mindestumfang 1,40 m²

Baumreihen sind mit einer Breite von mind. 3 m vorzusehen. Es sind ausschließlich naturnah- und standorttypische Laubbäumenarten zu verwenden. Abhängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Mindestumfang 100 m²

(4) In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Gehölzanzpflanzungen (Sträucher und Bäume) zur Begrünung und als Sichtschutz anzuordnen. Diese können an die Bebauung angepasst erfolgen. Abhängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

(5) Auf der Parkplatze P1 sind Gehölzanzpflanzungen (Sträucher und Bäume) zur Begrünung und als Sichtschutz anzuordnen. Diese können an die Bebauung angepasst erfolgen. Abhängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

(6) Auf Flächen, welche als "Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz" gekennzeichnet sind, sind jegliche Eingriffe in Form von Bebauung/ Verseigerung und Änderung der Nutzung unzulässig.

6.1 Ausgleichsmaßnahmen

(A) Entwicklung von mesophiltem Grünland, extensiv genutzt in den gemarkungseigenen Bereichen ist auf einer Fläche von insgesamt 1.080 m² mesophiles Grünland zu entwickeln.

(E1) Anlage einer Streuobstwiese Auf einer Fläche von 6.200 m² ist eine Streuobstwiese mit 48 Stück standorttypischen Obstgehölzen anzulegen.

(E2) Entwicklung von Sand- und Silikatmagerassen Auf einer Fläche von 1.250 m² ist ein Sand- und Silikatmagerassen zu entwickeln und zu erhalten.

6.2 Ersatzmaßnahmen (außerhalb des Geltungsbereiches) (E1) Anlage einer Streuobstwiese Auf einer Fläche von 6.200 m² ist eine Streuobstwiese mit 48 Stück standorttypischen Obstgehölzen anzulegen.

(E2) Entwicklung von Sand- und Silikatmagerassen Auf einer Fläche von 1.250 m² ist ein Sand- und Silikatmagerassen zu entwickeln und zu erhalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen V1... Bauzeitenregelung Um direkte Beeinträchtigungen von evtl. aktiven Individuen zu vermeiden, erfolgt die Baufeldreinnahme außerhalb der Reproduktionszeit (ab Mitte August bis Ende Februar).

V2... Bauzeitenregelung (Tagesbaustelle) Um direkte Beeinträchtigungen von evtl. aktiven Individuen während des Tages, erfolgt die Umsetzung der baulichen Maßnahmen während des Tages.

V3... Kontrolle des Baufeldes auf Individuen Vor Beginn der Bauarbeiten Kontrolle des Baufeldes auf potenzielle Lebensstätten durch die biologische Baubegleitung, um sicherzustellen, dass keine zentralen Tiere zu Schaden kommen.

V4... Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen Die bereits vorhandenen Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern sind als Teilbereiche der jeweiligen Arten zu erhalten (in Verbindung mit grünordnerischen Festsetzungen).

A1... Entwicklung von mesophiltem Grünland, extensiv genutzt Entlang der Uferbereiche (Weißer Schöps) im Süden des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von insgesamt 1.080 m² mesophiles Grünland, extensiv zu entwickeln.

Entlang der Uferbereiche (Weißer Schöps) im Süden des Geltungsbereiches ist auf einer Fläche von insgesamt 1.080 m² mesophiles Grünland, extensiv zu entwickeln. Der bereits vorhandene Bestand an mesophiltem Grünland, extensiv genutzt von 785 m² ist zu erhalten (in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen).

Übergang der Flächen in eine extensive Bewirtschaftung (2mal jährliche Mahd).

Für alle nicht geregelten Bestimmungen gilt die Sächsische Bauordnung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Nutzungsstablonen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, § 16 BauVO)

Table with columns: SO, II, Grundflächenzahl GZ, Geschossflächenzahl GFZ, Bauweise (offen), Gestaltungsvorschrift Dach, SO = Satteldach, Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

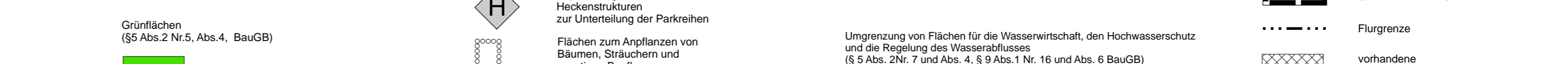
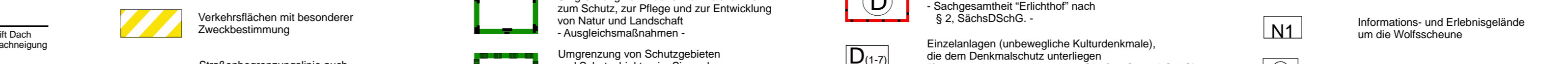
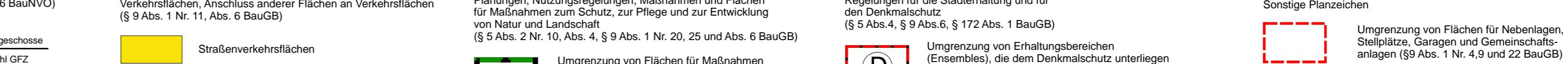
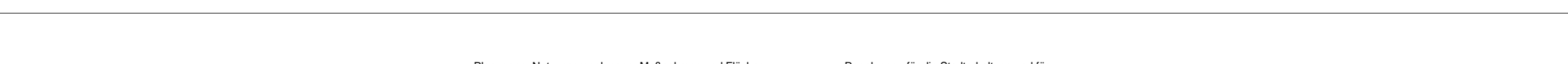
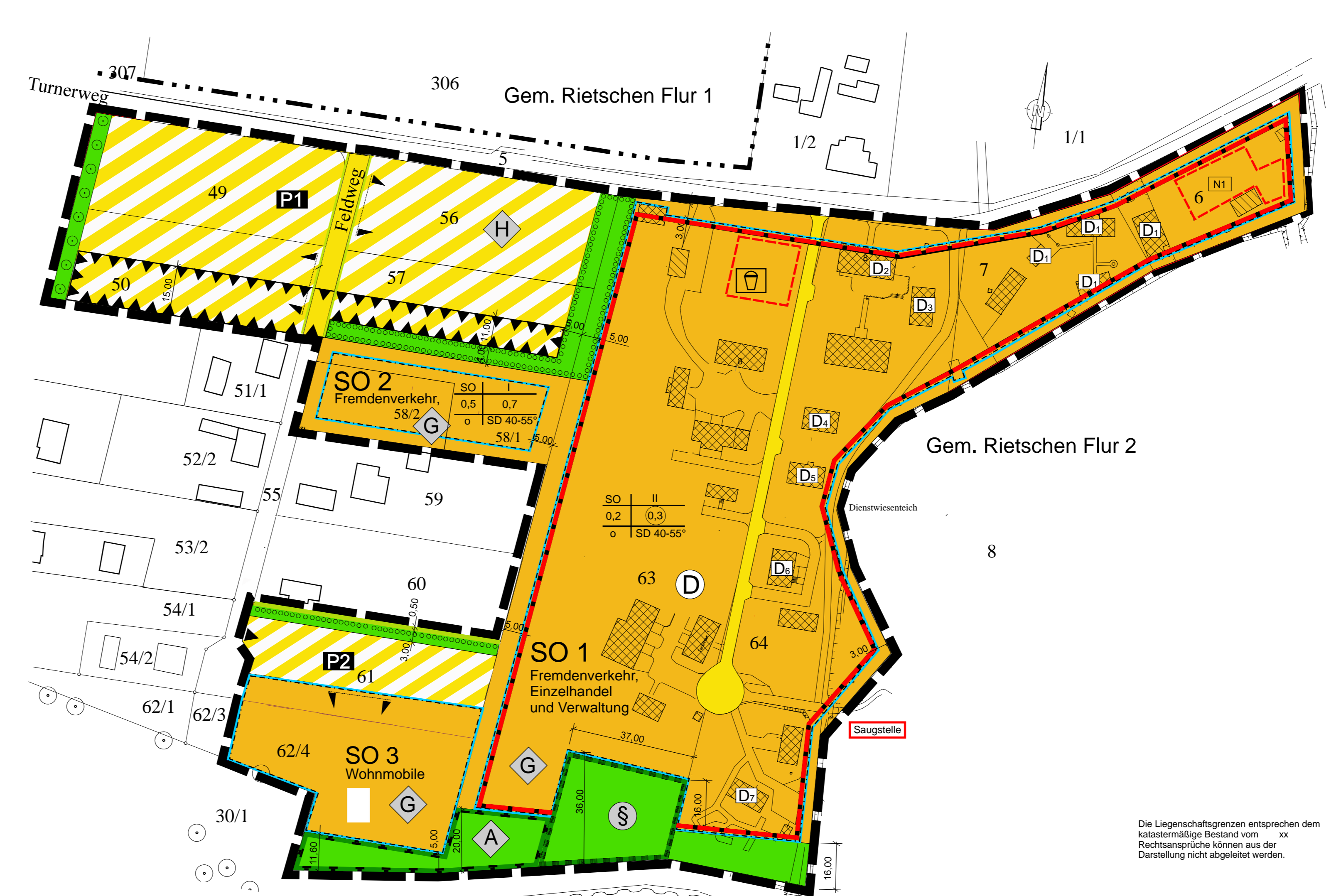
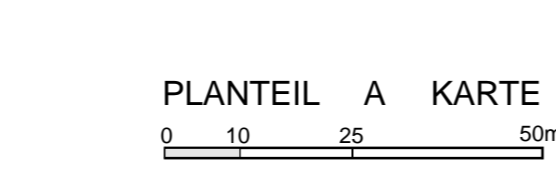
Table with columns: SO, Sonstiges Sondergebiet §11 BauVO mit Zweckbindung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO), offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO), Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO) falls nicht angegeben, 3,00m von der Grundstücksgrenze

Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Höchstzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl GFZ, Mauerwerk, Gestaltungsvorschrift Dach, SO = Satteldach, Dachneigung

Table with columns: Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Straßenbegrenzungslinie auch besonderer Zweckbestimmung

Table with columns: Öffentliche Parkfläche, Stellplatz für autonome Wohnmobile, Einfahrt, Einfahrtbereich

Table with columns: Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5, Abs. 4, BauVO), öffentliche Grünfläche



VERFAHRENSVERMERKE

Table with columns: Description of administrative steps, Date, and Status. Includes steps like 'Der Aufstellungsbeschluss zum Vorzeitigen Bebauungsplan wurde durch Gemeinderatsbeschluss gefasst', 'Die frühzeitige Beteiligung der Umweltbehörde wurde durchgeführt', etc.

Rietschen, den S Siegel U Unterschrift

13. Genehmigung der Aufsichtsbehörde mit Verfügung xx

14. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Textteilen wird hiermit ausfertigt.

Rietschen, den S Siegel U Unterschrift

15. Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes im Amtsblatt xx

Rietschen, den S Siegel U Unterschrift

Die Liegenschaftsgrenzen entsprechen dem katastermäßige Bestand vom xx Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Datum, Unterschrift, Siegel

GEMEINDE RIETSCHEN Landkreis Görlitz

Fortshausweg 2 02956 Rietschen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Erlichthof"

Satzungsexemplar vom 08.09.2014

Teil A (Karte) Maßstab 1:1.000

Teil B (textliche Festsetzungen)

Entwurf Bebauungsplan: Steffen Radisch, Architekt Görlitzer Straße 15 02906 Rietschen

Grünordnungsplan: Gronimij GmbH i. A. Mukauer Str. 15 02906 Rietschen

Baubestellung: Petra Melcher, Susan Schuke