

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Richard-Goldberg-Straße 5, Gemeinde Großschönau“**

### **Teil B – Textliche Festsetzungen**

---

#### **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen zulässig, die der Revitalisierung des Plangebietes für Zwecke der Beherbergung / Veranstaltungen / Direktvermarktung dienen. Zulässig sind:

- max. 16 Ferienwohnungen
- ein Veranstaltungsraum bis max. 100 Personen
- für den Betrieb der Gesamtanlage erforderliche Nebenanlagen und Gemeinschaftsräume
- eine Verkaufseinrichtung für lokal erzeugte Produkte
- max. eine Betriebswohnung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Planes durch die Angabe der Anzahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

##### **3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt.

##### **4. Verkehrsflächen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der Bereich für Zu- und Ausfahrten gemäß Planeintrag sowie die Standorte der Stellplätze können bei nachgewiesener Notwendigkeit um bis zu 10 m verschoben werden.

##### **5. Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des anliegenden Flurstücks 156/6 und zur Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung für die Flächen, die durch den Wirtschaftsweg erschlossen werden, festgesetzt.

##### **6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Der im zeichnerischen Teil des Plans gekennzeichnete Bestand an Gehölzen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Ist die Erhaltung aus dringenden Gründen nicht möglich, nicht zumutbar oder sind Gehölze abgängig, so sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

Für die Neupflanzung von Gehölzen im Plangebiet sind gebietsheimische Arten entsprechend der Gehölzauswahlliste (Anlage) zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Alle neu gepflanzten Bäume erhalten eine Baumsicherung durch Dreibock.

Die Befestigung von Stellplätzen für PKW ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Maßnahmen M 1 und M 2 festgesetzt und sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

- M 1 Anlage Grüngürtel** – In Verlängerung des bestehenden Grüngürtels sind auf einer Fläche von 705 m<sup>2</sup> insgesamt 11 Bäume und dazu 30 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> anzupflanzen, so dass eine ökologisch wertvolle Fläche erzeugt wird.  
Qualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang  
Qualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm
- M 2 Gehölzpflanzung auf Freiflächen** – Auf den Freiflächen um die Feldscheune, nördlich der Scheune des Dreiseithofes und im Innenhof sind Bäume als Raumgliederung und Schattenspender im Bereich der festgesetzten Standorte anzupflanzen. Sollten an den Standorten ungünstige Bodenverhältnisse vorliegen oder dies aufgrund von Medienbestand nicht möglich sein, kann von der Planzeichnung auf einen anderen Standort innerhalb des Plangebietes abgewichen werden.  
Qualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

### **7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück in Zisternen zu sammeln, über die Vegetationsschicht zu versickern oder zu verdunsten. Zur Ableitung von überschüssigem Niederschlagswasser ist der offene Graben zu erhalten und regelmäßig zu pflegen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8. Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich des Materials und der Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen. Fassadenflächen sind mit matter Oberfläche auszuführen und es sind gebrochene Farbtöne mittlerer Helligkeit zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden, ein reinweißer Farbton ist nur als Gliederungsfarbe zulässig.

### **9. Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Die Dachgestaltung ist im zeichnerischen Teil des Planes festgesetzt.

Dachdeckungen sind farblich analog dem Bestand oder der Umgebung und stumpfen, matten Oberflächen auszuführen. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

### **10. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 SächsBO)**

Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

### **11. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Einfriedungen sind möglichst ohne Sockelmauerwerk herzustellen. Bodenfreiheit für das ungehinderte Passieren von Kleintieren ist zu gewährleisten.

### **12. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, ausgenommen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Die Beleuchtung von Gebäuden, Verkehrswegen, Stellplätzen und Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und Blendwirkungen zu vermeiden.

## **Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14a und 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 11. November 1997 (SächsGVBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2008 (SächsGVBl. S. 940)