

# FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 (1) BauNVO

- a) Im Plangebiet „Wohnen“ sind Einrichtungen zur Wohnnutzung und notwendige Nebenanlagen des benachbarten Planbereiches „Camping“ zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit dem Erholungsgebiet „Königshainer Berge“ stehen. Dies gilt auch für die begrenzte Unterstellung von Geräten und Tieren, sofern sie für touristische Zwecke Verwendung finden.

Nutzung:	Gebäude 1	Wohnhaus
	Gebäude 2	Sanitäreinrichtungen Plangebiet „Camping“ und technische Betriebsräume und Lager/Garage

- b) Im Plangebiet „Camping“ sind ausschließlich nur Aufstellplätze für Zelte zulässig. Eine Bebauung, sowie Anlagen für die sportliche Betätigung sind unzulässig. Noch vorhandene Bauten sind abzurechen.  
Notwendige Nebenanlagen, wie z. B. sanitäre Einrichtungen sind im Plangebiet „Wohnen“ sicherzustellen.  
Der Campingplatzbetrieb ist nur vom 1. Mai bis 30. September zulässig.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze.

Bereich „Wohnen“ GRZ: 0,3

Bereich „Camping“ GRZ: 0,0

Die Firsthöhen sind durch die Bestandsgebäude vorgegeben. Für das neue Baufenster beträgt die maximale Firsthöhe des Gebäudes 2.

### BAUWEISE UND STELLUNG DER GEBÄUDE

3. Gem. § 9 (1) Nr. (2) BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- a) Im Plangebiet „Wohnen“ wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind Einzelhäuser und Hausgruppen. Die Stellung der Gebäude ist durch die Bestandsgebäude bzw. das Baufenster vorgegeben.
- b) Die Stellplätze für Zelte hat im Plangebiet „Camping“ innerhalb des festgelegten Baufensters zu erfolgen.

## **NEBENANLAGEN**

### 4. Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig. Sofern Nebenanlagen als Gebäude errichtet werden, so ist dies nur außerhalb der Abstandsflächen zum benachbarten Wald zulässig.

## **VERKEHRSFLÄCHEN**

### 5. Gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die das Plangebiet tangierende Dorfstraße verbleibt als öffentliche Verkehrsfläche. Sie wird baulich nicht verändert. Die zu ihr westlich angeordneten Parkplätze sind private Verkehrsflächen.

Die Verkehrsflächen sind so herzurichten und freizuhalten, dass eine ständige Befahrbarkeit für Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet ist.

## **GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

### 6. (§ 9 (1) 2 BauGB; i.V.m. § 23 BauNVO)

- a) Die nicht überschaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen des Plangebietes „Wohnen“ sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen (Rasen, Wiese, Wildstauden, Kleinsträucher) und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölze sind aus der Artenliste auszuwählen.
- b) Die Grünfläche des Campingplatzes ist mit Schotterrasen oder Rasengitter zu begrünen und zu erhalten.

## **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10, § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 und (6) BauGB)**

### **7. Erhalt des vorhandenen Bewuchses**

Die als Bestand gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Die im Bereich der Baumaßnahme stehenden Gehölze sind gemäß RAS-LG4 und DIN 18 920 zu schützen und zu erhalten.

### **8. Ersatzpflanzung**

Auf den festgesetzten Standorten sind 7 Bäume gemäß Artenliste Punkt a) anzupflanzen und zu erhalten.

### **9. Entwicklung der Weidefläche östlich der Straße als Frischwiese**

Die Weideflächen, die nicht bebaut und nicht als Campingfläche genutzt werden, sind Gemeindeeigentum und als Wiese zu erhalten und zu pflegen.

### **10. Belagsflächen**

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig (wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Schotterrasen o. ä.). Ausnahmsweise ist eine wasserundurchlässige Befestigung (Asphaltbauweise) für die öffentliche Straße, die zum Hochstein führt, zulässig.

### 11. Bepflanzung der Parkflächen

Der Parkplatz ist 3seitig mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern gemäß Artenliste Punkt d) (Wuchshöhe bis 3 m) zu bepflanzen und zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nach zu pflanzen.

### 12. Geländeänderungen

Für die Geländemodellierung sind nur maximale Höhenunterschiede von 2,00 m zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von  $\geq 1:2$  auszubilden. Die Böschungen sind mit heckenartiger Pflanzung/Gehölzstreifen mit Arten der Artenliste Punkt d) und e) (Wuchshöhe 3 m bis 6 m) zu bepflanzen und bei Abgang nach zu pflanzen.

### 13. Artenliste zu verwendender einheimischer Gehölze

Grundlage für die Gehölzauswahl bildet die potentielle natürliche Vegetation am Standort.

Die u. g. Arten sollten folgende Pflanzqualitäten aufweisen:

- Bäume I. Wuchsordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm
- Bäume II. Wuchsordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm
- Sträucher bis 6 m Wuchshöhe: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
- Sträucher bis 3 m Wuchshöhe: 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die durch Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume, Baumreihen und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall in gleicher Art nach zu pflanzen. Bei der Pflanzenauswahl sind die geforderten Sicherheitsabstände zur vorhandenen Freileitungen zu berücksichtigen. Neupflanzungen von Bäumen sind unter den Freileitungen nicht zulässig. Eine Abstimmung mit den Medienträgern ist herbeizuführen.

Freiwachsende heckenartige Pflanzungen/Gehölzstreifen sind, in Abhängigkeit von ihrer Endgröße, bandförmig, ein bis mehrreihig sowie mehrstufig aufzubauen.

#### a) Bäume I. Wuchsordnung (über 20 m)

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	-	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

#### b) Bäume II. Wuchsordnung (15 – 20 m)

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Pyrus pyraeaster	-	Wild-Birne

#### c) Großsträucher, Wuchshöhe bis 6 m

Corylus avellana	-	Gewöhnliche Hasel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Roter Holunder

#### d) Sträucher, Wuchshöhe bis 3 m

Rosa canina	-	Hunds-Rose
-------------	---	------------

**14. Beleuchtung**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

**15. Auflagen zum Artenschutz**

Auf Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Rodungen und Veränderungen des Bestandes nur zulässig, wenn die Sicherheit der Erholungssuchenden nicht mehr gewährleistet ist. Pflanzungen haben entsprechend der Artenliste zu erfolgen.

**16. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4 BBodSchG, wird hingewiesen.

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist der Wiederverwertung zuzuführen. Einer Vor-Ort-Verwertung des Erdaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und während der Bauphase ordnungsgemäß zu lagern, ggf. zwischen zu begrünen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. durch Verdichtung) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischung mit Bodensubstrat ausgeschlossen werden können.

Unbrauchbare oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder geordneten Entsorgung zuzuführen.

Im Zuge der Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen vorgeschlagen.

**17. Niederschlagswasser**

Es sollte das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, über ein Mulden-Rigolen-System breitflächig versickert werden. Bei der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist von einem  $k_r$ -Wert von  $1 \times 10^{-7}$  bis  $1 \times 10^{-8}$  m/s auszugehen.

**Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 89 SächsBO)**

**18. Gestaltung der Baukörper**

Für die bestehenden Gebäude bleibt die vorhandene Bauweise hinsichtlich Außenwand, Dachform und -neigung verbindlich. Bei durchzuführenden Sanierungen der Außenwände, insbesondere Gebäude 2, werden verputzte Fassaden vorgeschrieben. Die Kubatur des Gebäudes 2 wird durch Rückbau des westlichen Gebäudeteils um 1/3 der Gebäudelänge geändert.

Die Dacheindeckung ist mit Dachziegeln oder als Bahnendeckung zulässig. Eine EASY-Pan Metallziegeldeckung als Dachpfannenelement als Ersatz der asbesthaltigen Faserzementplatten ist möglich.

Farbliche Gestaltung

Außenwandflächen sind mit erdfarbenen Anstrichen zu versehen. Für die Dacheindeckung werden die Farben rot bzw. braun vorgeschrieben.

**19. Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen, Fahnenmasten und ähnliche Werbeanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen, wobei die Werbeanlagen die jeweilige Gebäudekante nicht überschreiben dürfen.

**20. Einfriedung**

Für die äußere Einfriedung des Plangebietes Wohnen sind nur sockellose Einfriedungen mit senkrechtem Holzzaun (Bonanzabohle) oder Jägerzaun- bzw. Stabstahlzaun (grün ummantelt) zulässig. Die Zaunhöhe beträgt maximal 1,50 m ab Geländeoberkante.

Im Planbereich „Campingplatz“ ist die Einfriedung der Stellplatzbereiche des Campingplatzes zwingend vorgeschrieben. Der Zaun ist mit einer angemessenen (mindestens 2,00 m hohen Heckenpflanzung) nach außen hin abzupflanzen. Die Festlegungen zur Böschungsbepflanzung und Gebieteingrünung sind zu berücksichtigen.

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von Einfriedungen und Baumpflanzungen freizuhalten.

**21. Anlagen zum Sammeln von Müll**

Der Sammelplatz für Abfallstoffbehälter im Freien ist durch intensive Begrünung gegen öffentliche Einsicht zu schützen.

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**22. Camping- und Wochenendplätze**

Eine Campingplatzverordnung liegt für Sachsen nicht vor.

Ungeachtet dessen ist der Betreiber verpflichtet in einer Platzordnung mindestens folgendes zu regeln.

1. Das Aufstellen von Zelten
2. Das Benutzen und Sauberhalten der Plätze und Anlagen
3. Das Beseitigen von Abfällen und Abwasser
4. Den Umgang mit Feuer

**23. Brandschutz, Katastrophenschutz, Rettungswesen**

Zufahrten und Stellflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind zu gewährleisten und zu kennzeichnen. Am Eingang zum Objekt muss eine Informationstafel hängen (mit Alarmplan, Standort Feuerlöscher, Fluchtwegen, Telefonstandort, Notrufnummern).

**24. Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

**25. Sicherung des Gefährdungspotentials**

Jährlich werden durch den Eigentümer Begehungen im Beisein des zuständigen Revierförsters durchgeführt. Dieser legt die notwendigen Baumfällungen fest. Der Eigentümer führt diese unter entsprechender Sorgfalt durch.

**26. Landwirtschaft**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

**27. Bodenschutz**

Im Rahmen der Bau-/Abbruchmaßnahmen bzw. Tiefbauarbeiten bekannt gewordene oder vom Verpflichteten verursachte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG dem LRA NOL, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ggf. anfallender kontaminierter Boden bzw. Bauschutt ist/sind durch den/die Verpflichteten gemäß BBodSchG bzw. SächsABG nachweislich (§ 41 ff KrW-/AbfG i.V.m. § 3 ff NachwV) und fachgerecht zu entsorgen.

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen i.S.d. § 1 Abs. 1 SächsABG einer Verwertung zuzuführen. Alle weiteren verwertbaren Abfälle sind entsprechend § 5 KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten.

**28. Niederschlagswasser**

Die geplante Niederschlagsentwässerung bedarf einer wasserrechtlichen Prüfung. Hierzu sind gesonderte Antragsunterlagen einzureichen sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

**29. Wasserhaltung**

Sind im Zuge von Baumaßnahmen Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, sind diese rechtzeitig unter Vorlage aussagefähiger Angaben (siehe Merkblatt) bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

**30. Verkehrssicherung angrenzende Waldflächen**

Zur Herstellung und dauerhaften Wahrung der Verkehrssicherheit des Gebäudebestandes ist der Eigentümer des Flurstückes 4/11 entsprechend Vereinbarung vom 08.01.2008 dauerhaft verpflichtet, in einem 10 m breiten Streifen an der Ostseite des Flurstückes zum angrenzenden Flurstück 7/1 keinen Baumbestand neu anzulegen, der eine Wuchshöhe von 30 m erreichen kann.

Der Betreiber des Plangebietes Wohnen ist entsprechend gleicher Vereinbarung verpflichtet die Verkehrssicherungspflicht für die Südseite der Flurstücke 7/1 und 8/4, angrenzend an Flurstück 7/2 und 8/5 dauerhaft wahrzunehmen.

**31. Vorbeugender Gesundheitsschutz**

Um mögliche gesundheitliche Gefahren für Kinder zu verringern, wird empfohlen, die DIN 18034 – „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ sowie die Broschüre „Giftpflanzen – Beschauen, nicht kauen“ (GUV-SI 8018) beim Planen und Bauen einzubeziehen.

## **32. Bodenfunde**

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht eine Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden.

### **Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuches (BauGB)

i.d.F.d.Bek. vom 29. Juli 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F.d.Bek. vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

i.d.F.d.Bek. vom und am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) i.d.F.d.Bek.vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) i.d.F.d.Bek vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

vom 6. Juni 2013 (GVBl. S. 451) i.d.Fd.Bek. vom 29. April 2015 (GVBl. S. 349)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG)

vom 10. April 1992 (GVBl. S. 137) i.d.Fd.Bek. vom 29. April 2015 (GVBl. S. 349)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186) i.d.F.d.Bek. vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

vom 12. Juli 2013 (GVBl. S. 503) i.d.F.d.Bek. vom 8. Juli 2016 (GVBl. S. 287)