

Textliche Festsetzungen – Teil B
zum Vorhaben – und Erschliessungsplan
„Feriensiedlung am Bierwiesenteich“

1. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BauNVO)
- Bauordnung Sachsen vom 28.05.2004 (Sächs.BO) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 28.10.2011

2. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Das Plangebiet ist als „Sondergebiet, welches der Erholung dient“ speziell als Ferienhausgebiet ausgewiesen.

Für das Plangebiet ist eine Nebenanlage als Geräteschuppen, welcher dem Nutzungszweck des Baugebietes dient, zulässig.

Es gilt die „offene“ Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

2.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2,3 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Größe der Grundfläche der baulichen Anlage, die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die max. zulässige Gebäudehöhe und/oder Traufhöhe (TH) bzw. Firsthöhe (FH) bestimmt.

Die max. Grundfläche einer baulichen Anlage (Ferienhaus) wird auf 49,0 m² zuzüglich einer Terrasse mit einer Fläche von 12,0 m² bestimmt.

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird auf 3,0 m und die zulässige Firsthöhe (FH) wird auf 5,0 m festgelegt.

Die zulässige Traufhöhe (TH) sowie die zulässige Firsthöhe (FH) beziehen sich jeweils auf die vorhandene Geländeoberkante Hang aufwärts.

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Eine Eigenheimbebauung wird definitiv ausgeschlossen.

2.3. Gestaltung der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Parkflächen sind einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen. Der vorhandene landwirtschaftliche Weg bleibt in seinem Bestand als Feldweg mit Rasenfläche erhalten, ein erforderlicher Teilausbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen.

Die Gebietszufahrt (Teil Flurstücknummer 310r) mind. 3,0 m breit, wird nach dem Ausbau den Erfordernissen entsprechen. Des weiteren wird diese Gebietszufahrt öffentlich gewidmet, dieses Verfahren erfolgt parallel zum VEP.

2.4. Festsetzung zur Kompensation des geplanten Eingriffs außerhalb des Plangebietes (§ 1a und § 9 Abs. 1a BauGB)

Auf Grund der geringen Gesamtfläche des Planungsgebietes werden die Ausgleichsmaßnahmen auf anderen Flurstücken durchgeführt.

Der Ausgleich hat auf den Flurstücken Nr. 235/3 sowie Teil von 309/3 der Gemarkung Haselbach, Gemeinde Paffroda zu erfolgen.

Auf Flurstück Nummer 235/3 sind 22 Stück hochstämmige Laubbäumen (Stammumfang 8-10 cm) anzupflanzen.
Auf Flurstück Nummer 309/3 sind 6 Stück Alte Obstsorten ebenfalls hochstämmig (Stammumfang 7-8 cm) anzupflanzen.
Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Feriensiedlung am Bierwiesenteich“
Die langfristige Sicherstellung der Privatflächen für die geplante Ausgleichsmaßnahmen erfolgte über eine Baulasteintragung.
(siehe Nachweis im Anhang der Textlichen Festsetzungen)

Pflanzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind unmittelbar nach Ende der Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen (d.h. spätestens in der nächsten Pflanzperiode im Frühjahr oder Herbst.)

Der Mindestabstand der Bäume zum Straßenkörper hat 4,50 m zu betragen.
Ein Abstand von > 2,50 m zwischen Stammachse und Gasleitung ist einzuhalten.

2.5. Anpflanzen von Sträuchern und sonstige Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist grünordnerisch zu gestalten.

2.6. Erhaltung von Bäumen / Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzt zu erhaltene Sträucher sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

2.7. Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu einer Größe von 15 m² zulässig.

2.8. Vorhaben- und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen: (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Sächs.BO)

3.1. Dachformen / Dachneigung

Im SO Ferienhausgebiet werden die Dächer als Satteldach ausgeführt, die Dachneigung wird auf 15 – 30 Grad festgesetzt.

4. Allgemeine Hinweise

4.1. Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser zugeführt.

4.2. Abwasserentsorgung

Das Abwasser wird in einer abflußlosen Grube gesammelt und über den zuständigen Abwasserzweckverband entsorgt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über eine Versickerungsanlage dem Grundwasser zugeführt.

4.3. Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasseranschluss erfolgt über einen Wasserzählerschacht auf Flurstück-Nummer 311/1.

4.4. Eltversorgung:

Der Anschlusspunkt für die Stromversorgung befindet sich im Plangebiet.

4.5. Löschwasserversorgung:

Der nahegelegene Bierwiesenteich mit einem Volumen von ca. 19000 m³ Wasser gilt als Wasserentnahmestelle. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 48 m³/h kann gewährleistet werden. Das Plangebiet wird in den Einsatzplan der FFW aufgenommen.

4.6. Bodenfunden

Die ausführenden Firmen werden vor Baubeginn auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDschG hingewiesen.