



TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zum Bebauungsplan

„Resort Rittergut Tiefenau“

Gemeinde Wülknitz

Stand 28.10.2019

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) bestehend aus 19 Seiten sowie die Anlagen 1 bis 3.

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), nach der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) 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), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Nr. 2, die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2 Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der **Sonstigen Sondergebiete SO 1 (SO 1.1 und SO 1.2)** mit der Zweckbestimmung ‚Freizeiresort/Hotelanlage‘ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung,
- Räume für touristische Dienstleistungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

1.2.2 Innerhalb des **Sonstigen Sondergebiets SO 2** mit der Zweckbestimmung ‚Freizeiresort/Parken‘ sind folgende Nutzungen zulässig:

- dem SO 1 zugeordnete Stellplätze,
- Gebäude und Räume für touristische Dienstleistungen (Rezeption, Information, Fahrradverleih etc.),
- Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung.

1.2.3 Innerhalb des **Sonstigen Sondergebiets SO 3** mit der Zweckbestimmung ‚Freizeiresort/Betrieb und Versorgung‘ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. der Golfanlage (Betriebshof, Pferdehof),
 - Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung,
 - Räume für touristische Dienstleistungen,
 - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.2.4 Innerhalb des **Sonstigen Sondergebiets SO 5** mit der Zweckbestimmung ‚Golfanlage‘ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Clubhaus und sonstige Anlagen für dem Golfsport dienende Zwecke,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- dem Zweck der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

1.3 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

1.3.1 Innerhalb des **Sondergebiets SO 4** mit der Zweckbestimmung ‚Ferienhausgebiet‘ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Kinderspielplatz,
- dem Zweck der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) oder zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind für die einzelnen Baugebiete durch Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Planzeichnung festgesetzt.

- 2.1.1 Im Sondergebiet SO 1.1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und durch wasserdurchlässig befestigte Wege und Plätze bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- 2.1.2 Im Sondergebiet SO 1.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von wasserdurchlässig befestigten Wegen und Plätzen bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
- 2.1.3 Im Sondergebiet SO 1.2 darf die jeweils zulässige Grundfläche für Ferienhausgrundstücke bei Realteilung ausnahmsweise bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- 2.1.4 Im Sondergebiet SO 2 bezieht sich die angegebene zulässige Grundfläche (GR) auf die Summe aller baulichen Anlagen in der jeweiligen Teilfläche des Sondergebiets SO 2 (östlich bzw. westlich der Planstraße A).
- 2.1.5 Im Sondergebiet SO 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis höchstens zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.2.1 Im Plan ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß eingetragen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

- 2.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Sattel-, Walm- und Mansarddächern durch das Höchstmaß der Traufhöhe (TH) und/oder der Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag festgesetzt. Bei Pultdächern und Flachdächern wird die zulässige Höhe durch das Höchstmaß der Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag festgesetzt.
- 2.3.2 Bei Sattel-, Walm-, und Mansarddächern wird die Traufhöhe (TH) gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden obersten Dachschenkel (First).
- 2.3.3 Bei Pultdächern wird die Gebäudehöhe (GH) gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum Durchdringungspunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut.
- 2.3.4 Die in der Planzeichnung für die Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2 und SO 4 festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) haben als unteren Bezugspunkt 95,75 m NHN (Durchfahrt östliches Torhaus).

- 2.3.5 Die in der Planzeichnung für die Sondergebiete SO 2, SO 3 und SO 5 festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen (TH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) haben als unteren Bezugspunkt 95 m NHN.
- 2.3.6 Als unterer Bezugspunkt für das allgemeine Wohngebiet WA wird die gebäudeseitige Vorderkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite festgesetzt.
- 2.3.7 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsrohre und Schornsteine und für im Bestand vorhandene Aufbauten.
- 2.3.8 Im Sondergebiet SO 1.1 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bis maximal 119,75 m NHN für ein Bauteil (z. B. Turm) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zugelassen werden.
- 2.3.9 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Höhe von maximal 4,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 2.3.10 Auf den Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck ‚Pavillon‘ sind bauliche Anlagen mit einer Firsthöhe von maximal 10 m zulässig. Der untere Bezugspunkt der zulässigen Höhe ist 95,75 m NHN.
- 2.3.11 Nebengebäude innerhalb der privaten Grünfläche ‚Golfanlage‘ sind mit einer Firsthöhe von maximal 3,50 m zulässig. Der untere Bezugspunkt der zulässigen Höhe ist 94,5 m NHN.

3 Bauweise

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

3.1 Offene Bauweise im WA (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 3.1.2 In den sonstigen Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 5 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2.1 Für das Sondergebiet SO 1.1 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es sind Baukörperlängen für Neubauten bis maximal 80 m zulässig. Die Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- 3.2.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1.2 und in dem Sondergebiet Erholung SO 4 wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit abweichenden Gebäudelängen festgesetzt. Bei Einzelhäusern ist eine Baukörperlänge bis max. 12,0 m, bei Doppelhäusern bis max. 16,0 m und bei Hausgruppen bis maximal 30 m zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4.1.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1.1 dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (wie Erker, Treppen, Balkone, Vordächer etc.) ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 5 m überschritten werden, sofern die Breite der vortretenden Gebäudeteile jeweils 10 m nicht überschreitet.
- 4.1.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1.1 sind Überschreitungen der Baugrenze für Terrassen, Wintergärten und Wasserbecken bis zu 160 m² zulässig.

4.2 Durchgang

- 4.2.1 In dem mit „a“ gekennzeichnetem Bereich ist das erste Vollgeschoss als Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3,90 m und einer Weite von mindestens 3,20 m auszubilden.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1.1 Im Sondergebiet SO 1.2 sind Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 5.1.2 Im Sondergebiet SO 2 sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

5.2 Garagen und Carports (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.2.1 In den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 2 sind Garagen und Carports unzulässig.

6 Eigenständige Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- 6.1 Auf den Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck ‚Pavillon‘ dürfen Gebäude für Ferienwohnen, Technik, Orangerie oder für touristische Dienstleistungen errichtet und genutzt werden.
- 6.2 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen) bis zu 0,5 m zulässig.

7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 7.2 Die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche Heidehäuser Weg entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
- 7.3 Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ festgesetzt.
- 7.4 Es wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg‘ festgesetzt.

8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grünfläche ‚Golfanlage‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Golfanlage‘ ist die Errichtung einer Golfanlage mit allen spieltechnischen Elementen und mit Wasserflächen zulässig. Die übrigen Flächen sind vollständig zu begrünen und zu bepflanzen.
- 8.1.2 Innerhalb der Grünfläche ‚Golfanlage‘ sind maximal 3 Nebengebäude (Schutzhütten, Technikhaus) mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 15 m² sowie eine WC-Anlage mit einer Grundfläche bis zu 40 m² zulässig.
- 8.1.3 Innerhalb der Grünfläche ‚Golfanlage‘ sind Wege in wasserdurchlässiger Bauweise auf insgesamt maximal 7.000 m² Fläche zulässig.

- 8.1.4 Ballfangzäune und Beschilderungen, die der ordnungsgemäßen Nutzung des Golfplatzes dienen, sind zulässig.

8.2 Private Grünfläche ‚Schlossgarten‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.2.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Schlossgarten‘ ist nach den Vorgaben der denkmalpflegerischen Zielkonzeption zu gestalten und zu begrünen.
- 8.2.2 Innerhalb der Grünfläche ‚Schlossgarten‘ ist die Errichtung von folgenden Nebenanlagen zulässig, sofern sie außerhalb des Rosengartens liegen:
- Terrassen oder Holzdecks bis insgesamt maximal 200 m² Grundfläche,
 - Schwimmteich oder Wasserbecken bis maximal 500 m² Grundfläche,
 - Pergolen und Spaliere.
- 8.2.3 Der Versiegelungsgrad durch zulässige Nebenanlagen und bauliche Anlagen darf innerhalb der Grünfläche ‚Schlossgarten‘ insgesamt maximal 20 % betragen.
- 8.2.4 Anlagenwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

8.3 Private Grünfläche ‚Parkanlage‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.3.1 Die private Grünfläche ‚Parkanlage‘ ist als offene Parklandschaft mit Rasen-/Wiesenflächen, Sträuchern und Baumgruppen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdurchlässig befestigte Anlagenwege sind zulässig.
- 8.3.2 Innerhalb der privaten Grünfläche ‚Parkanlage‘ ist die Anlage von Sport- und Spielflächen auf maximal 50 % der Gesamtfläche zulässig.

8.4 Öffentliche Grünfläche ‚Landschaftspark‘ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.4.1 Die öffentliche Grünfläche ist nach den Vorgaben der denkmalpflegerischen Zielkonzeption zu gestalten und zu begrünen.
- 8.4.2 Innerhalb der Grünfläche ‚Landschaftspark‘ ist die Errichtung von folgenden Nebenanlagen und baulichen Anlagen zulässig:
- Anlagenwege
 - befestigte Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind zulässig bis maximal 200 m² Fläche.

9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Wasserflächen

- 9.1.1 Gemäß Planeintrag wird ein Gewässer mit Entwässerungsfunktion in den Steiggraben festgesetzt.

9.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

- 9.2.1 Gemäß Planeintrag wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung ‚Beregnungsspeicherteich Golfanlage‘ festgesetzt.

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

10.1 Boden- und grundwasserschützende Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und § 50 SächsWG)

- 10.1.1 Das Niederschlagswasser von Wegen und Zufahrten, Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen ist in anzulegenden Gräben und Muldenflächen breitflächig zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- 10.1.2 Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

10.2 Biotopentwicklung und Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25)

- 10.2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A1 sind zu mindestens 60 % Flächenanteil als Gräben und feuchte Senken zu modellieren und durch Initialpflanzung und Sukzession mit Uferzonen aus Feuchtgebüsch, Röhricht und feuchten Hochstaudenfluren zu entwickeln. Auf den übrigen Flächen sind standortgerechte Gehölze mit heimischen Arten der Pflanzenliste anzupflanzen.
- 10.2.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A2 sind als standortgerechte Gehölze mit heimischen Arten gemäß Pflanzenliste mit einem Flächenanteil von mindestens 20 % Hochstämmen oder Stammbüsch zu entwickeln.
- 10.2.3 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche A3 ist als Stillwasserzone mit Flachwasserbereichen, Röhricht und Uferstaudenflur und Gehölzinseln zu entwickeln.
- 10.2.4 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A4 sind durch Auftrag von nährstoffarmem sandigem Substrat zu Sandbrachen zu entwickeln und durch Sukzession zu begrünen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
- 10.2.5 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche A5 ist als naturnaher Gewässerrandstreifen mit Mähwiesen, Gehölzsaum und Röhrichtzone zu erhalten und zu entwickeln. Innerhalb der Fläche A5 sind 5 Wegequerungen mit Brücken zulässig. Die Durchgängigkeit des Gewässers für Tierarten ist zu gewährleisten. Die bestehende Verrohrung ist zurückzubauen.
- 10.2.6 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche A6 (A-CEF1) ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Davon sind 70 % Anteil mit gebietseigenem Saatgut als kräuterreiche Wiese anzusäen und 30 % Anteil durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Die Flächen sind 2 Mal pro Jahr zu mähen, frühestens jedoch am 1. August eines Jahres oder extensiv zu beweiden. Entlang des Grabens sind mindestens 8 Obsthochstämmen mit Arten der Pflanzenliste anzupflanzen.
- 10.2.7 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A7 sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Davon sind 70 % Anteil mit gebietseigenem Saatgut als kräuterreiche Wiese anzusäen und 30 % Anteil durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Auf den Flächen A7 sind mindestens 25 Obstbäume anzupflanzen. Der bestehende Graben ist zu erhalten und mit einem Saum aus Weidengebüsch zu entwickeln.
- 10.2.8 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche A8 ist zu zwei Dritteln als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Davon sind 70 % Anteil mit gebietseigenem Saatgut anzusäen und 30 % Anteil durch natürliche Sukzession zu entwickeln. Auf einem Drittel der Fläche sind standortgerechte Gehölze mit heimischen Arten der Pflanzenliste zu entwickeln. Der bestehende Graben ist zu erhalten.
- 10.2.9 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche A9 ist zu 50 % als extensive Wiese und zu 30 % als Brache mit Hochstaudenfluren zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind 2 Mal pro Jahr frühestens jedoch ab 1. August, die Hochstaudenfluren abschnittsweise im Turnus von 5 Jahren zu mähen. Auf 20 % der Fläche A9 sind standortgerechte Gehölzen mit heimischen Arten der Pflanzenliste zu entwickeln.

- 10.2.10 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot P2 sind sämtliche Flächenbefestigungen und Unterbauten außerhalb des zulässigen Fuß- und Radweges vollständig zu entfernen (Ausgleichsmaßnahme A10). Der Untergrund ist tiefgründig zu lockern und mindestens 20 cm Oberboden aufzubringen. Begrünung gemäß Pflanzgebot P2.
- 10.2.11 Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen A11 ist eine mindestens 8 m breite Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen im Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Je angefangene 150 m² ist ein Baum zu pflanzen. Abweichungen vom Pflanzschema zum Schutz unterirdischer Leitungen sind zulässig.
- 10.2.12 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche A12 ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind mindestens 18 Obsthochstämme mit Arten der Pflanzenliste anzupflanzen davon 30 % Wildobstarten.
- 10.2.13 Alle Anpflanzungen und Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.3 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 10.3.1 Vor Beginn von Rodungsarbeiten in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse fünf Fledermauskästen an Bäumen im Plangebiet anzubringen (CEF-M2).
- 10.3.2 Vor Beginn von Sanierungs- und Baumaßnahmen im Sondergebiet SO 1.1 sind Wandschalen für Gebäude bewohnende Fledermausarten an bestehenden Gebäuden im SO 1.2, SO 4 oder im allgemeinen Wohngebiet anzubringen (CEF-M1).
- 10.3.3 Für Gebäude bewohnende Fledermäuse sind als Ersatzquartiere innerhalb der neu zu errichtenden Gebäude in SO 1.1 und SO 1.2 insgesamt 10 Spaltenquartiere in Form von vorgefertigten Formsteinen (z.B. von Schwegeler) im Dach- und Außenwandbereich konstruktiv zu integrieren (E-CEF1).
- 10.3.4 Vor Sanierungs- und Abrissmaßnahmen am Rittergut sind für den Brutplatzverlust der Rauchschnalben 10 Nistschalen für Rauchschnalben in durchgängig zugänglichen Gebäuden zu befestigen und zu erhalten (CEF-M6). Die Nisthilfe muss vor Beginn der Baumaßnahme und vor Beginn der Brutzeit funktionsfähig sein.
- 10.3.5 Der bestehende Horst des Weißstorches auf dem Schornstein des Rittergutes ist bauzeitlich zu sichern und zu erhalten (CEF-M9).
- 10.3.6 Als Ersatz für den Verlust der Nistmöglichkeit für Nischen- und Halbhöhlenbrüter sind vor Beginn der Baumaßnahme und vor Beginn der Brutzeit 10 Nistkästen (5x Kleinvogel-Höhle, 5x Kleinvogel-Halbhöhle) aufzuhängen. Die Kästen sind an Einzelbäumen in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 oder SO 4 oder in der Grünfläche ‚Landschaftspark‘ an Einzelbäumen zu befestigen und für 5 Jahre zu erhalten (CEF-M3).
- 10.3.7 Zum Schutz von Fischotter und Biber sind beidseits der das Plangebiet durchziehenden Gräben (Steiggraben und Eichhorstgraben) 10 m breite Zonen zu erhalten und vor jeglicher Bautätigkeit durch geeignete Einfriedung zu sichern. Erforderliche Querungen dürfen nur als frei spannende Brücken ohne Verrohrung errichtet werden (V-CEF 8).
- 10.3.8 Bei der Beleuchtung von Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen und Baugebieten sind ausschließlich Natriumdampf-Niederdruck- oder LED-Lampen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten mit Abschirmung zulässig, damit kein Licht nach oben oder zur Seite abstrahlt.

11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung (**V**) sind als Gehölz- und Grünlandflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.2 Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind gleichwertig und mit gleicher Baumart zu ersetzen.

11.3 Stellplatzbegrünung

Stellplatzanlagen mit insgesamt mehr als 10 Stellplätzen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je 5 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubb Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der durchwurzelbare Bodenraum muss pro Baum mindestens 12 m³ betragen

11.4 Anpflanzung von Bäumen

11.4.1 Entlang der Planstraße A sind gemäß Planeintrag Laubbäume der Pflanzenliste, als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss pro Baum mindestens 12 m³ betragen. Die Baumstandorte können an Zufahrten, Zugänge und/oder Leitungen angepasst werden.

11.4.2 Entlang der Planstraße B sind gemäß Planeintrag Laubbäume der Pflanzenliste, als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss pro Baum mindestens 12 m³ betragen. Die Baumstandorte können an Zufahrten, Zugänge und/oder Leitungen angepasst werden. Maßgeblich ist die dargestellte Mindestanzahl der Bäume.

11.4.3 Entlang Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ (Verlängerung Spansberger Weg) sind gemäß Planeintrag Obstbäume der Pflanzenliste, als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss pro Baum mindestens 12 m³ betragen. Die Baumstandorte können an Zufahrten, Zugänge und/oder Leitungen angepasst werden. Maßgeblich ist die dargestellte Mindestanzahl der Bäume.

11.4.4 Im Sondergebiet SO 1.1 sind im Innenhof des Rittergutes gemäß Planeintrag 6 Rosskastanien als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig und mit gleicher Baumart zu ersetzen. Bestehende Bäume werden auf die Anzahl angerechnet.

11.4.5 Im Sondergebiet SO 1.1 ist an der östlichen Toranlage eine Winterlinde als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig und mit gleicher Baumart zu ersetzen

11.5 Sonstige Anpflanzungen - Pflanzflächen

11.5.1 Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P1 ist zu 60 % mit heimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzenliste und zu 40 % als Ufersaum aus Wiese, Röhrichten oder Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

11.5.2 Die im Plan gekennzeichnete Pflanzfläche P2 ist vollständig gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

11.6 Grundstücksfreiflächen

- 11.6.1 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke in den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind gemäß den Vorgaben der denkmalpflegerischen Zielkonzeption als Gartenfläche herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelpflanzen zulässig. Je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum als Hochstamm anzupflanzen, davon mindestens 50 % Obstgehölze.
- 11.6.2 Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen der Baugrundstücke in den Sondergebieten SO 4 und SO 5 sind vollständig zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Arten der Pflanzlisten zu verwenden. Nadelgehölze sind nur als Einzelpflanzen zulässig. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum oder Stammbusch anzupflanzen.

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Geh- und Fahrrechte

- 12.1.1 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F 1" ergeht zugunsten der angrenzenden Grundstückseigentümer der Flurstücke 1353/6 und 1353/4 und dient der Erschließung des Grundstückes für Feuerwehr und PKW von der Straße "Am Spansberger Weg".
- 12.1.2 Das durch Planeintrag festgesetzte Geh- und Fahrrecht "G+F 2" ergeht zugunsten der Allgemeinheit.

12.2 L1 – 380-kV-Hochspannungsfreileitung

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht „L1“ ergeht zugunsten der 50 Hertz Transmission GmbH und ihrer Rechtsnachfolger.

12.3 L2 –Trinkwasserleitung

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht „L2“ ergeht zugunsten der Wasserversorgung Riesa/Großenhain GmbH und ihrer Rechtsnachfolger.

12.4 L3 –Abwasserleitung

Das durch Planeintrag festgesetzte Leitungsrecht „L3“ ergeht zugunsten des Abwasserzweckverbandes Röderau und ihrer Rechtsnachfolger.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Flächen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern

In den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern im Sinne der 26. BImSchV sind bauliche Anlagen und sonstige Nutzungen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

13.2 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

- 13.2.1 Auf den Teilflächen SO 1.1, SO 3, SO 5 und der östlichen WA Fläche sollten bei Ausbau, Sanierung und Neubau von Gebäuden mit nach DIN 4109-1 schutzbedürftigen Räumen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes straßenseitige Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen mindestens folgendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) aufweisen:

- Teilfläche SO 1.1: Ostfassade und Südfassade des östlichen Gebäudeflügels (Hotel):
 $R'_{w, res} \geq 35$ dB,
- Teilfläche SO 3: Südostfassade von Gebäuden: $R'_{w, res} \geq 37$ dB,
- Teilfläche SO 5 Süd-, Ost und Westfassade $R'_{w, res} \geq 37$ dB,
- Östliche WA Fläche Südwest, Südost und Nordostfassade $R'_{w, res} \geq 41$ dB.

- 13.2.2 Auf den Teilflächen SO 1.1, SO 3, SO 5 und der östlichen WA Fläche sind Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Straßenabgewandte Fassaden sind solche Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Fassade mehr als 100° beträgt.
- 13.2.3 Alternativ ist eine Anordnung der zum Lüften geeigneten Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen an den straßenseitigen Fassaden der Gebäude möglich. Dabei sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des in Punkt 13.2.1 bewerteten Schalldämm-Maßes $R'_{w, res}$ vorzusehen.
- 13.2.4 Generell sind schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchenden Energiequellen und ausschließlich Fenstern an Fassaden, bei denen eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte auftritt, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß den Anforderungen des in Punkt 13.2.1 bewerteten Schalldämm-Maßes $R'_{w, res}$ vorzusehen.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 SächsBO)

B.1 Dachformen

- B.1.1 Die zulässigen Dachformen werden durch Planeintrag festgesetzt.
- B.1.2 In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind abweichend von den festgesetzten Dachformen ausnahmsweise Flachdächer für untergeordnete Bauteile zulässig soweit dies Neubauten ohne historische Grundlage sind.
- B.1.3 In den Flächen mit besonderem Nutzungszweck ‚Pavillon‘ sind ausschließlich Mansarddächer zulässig.

B.2 Dachaufbauten

- B.2.1 Dachaufbauten in Form von technischen Anlagen (z. B. Entlüftung, Fahrstuhlanlagen, Klimageräte) dürfen max. 5 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und sind in Gruppen zusammenzufassen und vollständig einzuhausen.

B.3 Dachmaterialien und -farben

- B.3.1 In den sonstigen Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2, in dem Sondergebiet ‚Ferienhausgebiet‘ SO 4 und in den Flächen mit besonderem Nutzungszweck ‚Pavillon‘ sind für Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 20 Grad ausschließlich kleinteilige, keramische und nicht glänzende Dacheindeckungen in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dachflächen, Vordächer, Wintergärten und Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m^2 .
- B.3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen und glänzende Dacheindeckungen mit einem Reflektionsgrad größer als 50 % unzulässig.

B.4 Fassadengestaltung

- B.4.1 In den sonstigen Sondergebieten SO 1.1, und SO 1.2, in dem Sondergebiet ‚Ferienhausgebiet‘ SO 4 und in den Flächen mit besonderem Nutzungszweck ‚Pavillon‘ sind die Fassaden als Putzfassaden oder mit Holz, Glas oder Naturstein auszuführen.
- B.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet, in den Sondergebieten SO 1.1 bis SO 5 und in den Flächen mit besonderem Nutzungszweck ‚Pavillon‘ sind als Fassadenfarben grelle Farben in Anlehnung an z. B. RAL-Farbe Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe Nr. 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 2008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

B.5 Werbeanlagen

- B.5.1 Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- B.5.2 Pylone und Werbetürme sind unzulässig.
- B.5.3 In den festgesetzten Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind Werbeanlagen an Fassaden der baulichen und sonstigen Anlagen und Werbeanlagen an baulichen und sonstigen Anlagen oberhalb des Schnittpunktes "Wand-Dach" (Überdachwerbung) unzulässig.
- B.5.4 In den Sondergebieten SO 1.1 und SO 1.2 sind insgesamt drei frei stehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 3 Metern, inklusive der sichtbaren Verankerung mit dem Erdboden und einer Breite von 2,00 Metern und einer Tiefe von 0,50 Metern zulässig. Zusätzlich sind insgesamt maximal 6 Fahnenmasten für Werbung bis zu einer Höhe von 8,00 Metern zulässig.

B.6 Einfriedungen

- B.6.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1.1. sind Einfriedungen nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus verputztem Mauerwerk (Sichtschutz) mit einer Länge von maximal 20 m bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Schmiedeeiserne Kniegeländer bis 40 cm Höhe sind als Beeteinfassungen zulässig.
- B.6.2 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1.2 sind Einfriedungen nur als geschnittene Hecken mit Arten der Pflanzenliste bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Je Hausgruppe ist eine einheitliche Pflanzenart zu wählen. In einer Tiefe von maximal 1,50 m ab Hauswand sind zwischen Terrassen verputzte Mauerscheiben oder geschnittene Hecken bis 1,60 m Höhe zulässig. Schmiedeeiserne Kniegeländer bis 40 cm Höhe sind als Beeteinfassungen zulässig.
- B.6.3 In dem Sondergebiet SO 4 und in dem sonstigen Sondergebiet SO 5 sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m aus Holz oder mit Strauchpflanzungen oder Hecken begrünte Stabgitter- und Maschendrahtzäune zulässig. Straßenseitige Einfriedungen und Einfriedungen in sonstigem Vorgartenbereich sind einheitlich in Höhe und Material herzustellen.

B.7 Mülltonnenstellplätze

- B.7.1 Mülltonnen oder Müllbehälter sind in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch Ummauerung, Einfriedung oder Begrünung der Sicht zu entziehen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

C.1 Denkmäler und Gesamtanlagen nach Denkmalschutzgesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Folgende Kulturdenkmale gemäß § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- 1) Sachgesamtheit Schlosskappelle, Barockgarten und Rittergut Tiefenau (Obj. 09300310) mit den unten aufgeführten Einzeldenkmälern und Gartendenkmal;
- 2) Einzeldenkmale der Sachgesamtheit:

- Ehemalige Schäferei des Rittergutes, mit Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden; von ortshistorischer Bedeutung (Obj. 08958915);
- Wirtschaftshof und seine Gebäude, dort befindliche Brüstung mit Brunnen, Toranlagen, sowie vier Gartenpavillons, fünf Brunnen mit dazugehörigen Brunnenplastiken, Treppenanlage und Brücke im Schlossgarten (sogenannten Rosengarten), dazu Einfriedungen und Balustraden (Obj. 08958891);

3) Gartendenkmal mit Schlossgarten (sogenannter Rosengarten), Gutspark und ehemaligem Küchengarten

4) Archäologisches Kulturdenkmal (Bodendenkmal) Nr. D-7133a-02 ‚Einzelsiedlung Mittelalter‘

C.2 Gesetzliches Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet Rödergebiet (hier für die Kleine Röder) nach § 100 Abs. 3 SächsWG (a.F.) i. V. m. § 106 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes wird nachrichtlich übernommen.

C.3 Schutzgebiete und Naturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete **Naturdenkmal** (Eiche am südwestlichen Pavillon des Rosengartens) wird nachrichtlich übernommen.

Das in der Planzeichnung umgrenzte **europäische Vogelschutzgebiet** ‚Unteres Rödertal‘ (DE 4546-451, landesinterne Nummer 29), geschützt durch Verordnung der Landesdirektion Dresden zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Unteres Rödertal“ vom 19. Oktober 2006, wird nachrichtlich übernommen.

Das in der Planzeichnung umgrenzte **Landschaftsschutzgebiet (LSG d 98)** ‚Mittlere Röderaue und Kienheide‘, geschützt durch Rechtsverordnung des Landrates, Beschluss des Kreistages Riesa/Großenhain (Beschluss-Nr: K22/96) vom 15.04.1996, wird nachrichtlich übernommen.

Für die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagerten Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes von insgesamt rund 34.330 m² (in der Planzeichnung grün schraffiert) wird gemäß § 20 Abs. 4 Sächsisches Naturschutzgesetz eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Die Ausgliederung wird mit öffentlicher Bekanntmachung der geänderten Verordnung wirksam.

C.4 Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet befinden sich Gewässer 2. Ordnung gemäß Wasserrecht, die nachrichtlich übernommen werden (Steiggraben Gewässerkennzahl 538524, Gewässer ‚Brand Lichtensee‘ Gewässerkennzahl 53852418, Gewässer 538524172, Gewässer 53852426, Gewässer 538524264).

C.5 Hochspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen die 380 kV-Freileitung Preilack – Streumen 559/560 von Mast-Nr. 273-275 und die 380 kV-Freileitung Ragow – Streumen 561/562 von Mast-Nr. 239-241 der 50 Hertz Transmission GmbH. Die Maststandorte und die Trassenachse werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Freileitungsschutzstreifen von 35 m beidseits der Trassenachse wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

C.6 Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 10 sowie Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen Trinkwasserversorgungsleitungen der Wasserversorgung Riesa/Großenhain sowie Schmutzwasserleitungen, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden. Die Leitungsschutzstreifen sind zu beachten.

C.7 Anbauverbotszone der Bundesstraße B 169 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist für die Bundesstraße B 169 außerhalb der Ortsdurchfahrten beidseitig eine Anbauverbotszone für bauliche Anlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs von 20 m einzuhalten.

C.8 Anbauverbotszone der Staatsstraße 89 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Sächsisches Straßengesetz ist für die Staatsstraße 89 außerhalb der Ortsdurchfahrten beidseitig eine Anbauverbotszone für bauliche Anlagen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs von 20 m einzuhalten. Gemäß § 24 Abs. 8 wurde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde (Landesamt für Straßenbau und Verkehr) für Modellierungen der Golfanlage ein Mindestabstand von 15 m abgestimmt.

C.9 Waldabstand nach Landeswaldgesetz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude mindestens 30 m von den in der Planzeichnung eingetragenen Waldflächen entfernt sein. Vor dem Inkrafttreten des SächsWaldG errichtete Gebäude genießen Bestandsschutz.

C.10 Wasserschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Fichtenberg-Jacobsthal, Zone III B-01 (südlich angrenzend an das Plangebiet) wird nachrichtlich übernommen.

D HINWEISE

D.1 Bauzeitliche Grundwasserhaltung und Grundwasserentnahme

Im gesamten Plangebiet ist mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen. Wird im Rahmen der Baugrunderkundung anstehendes Grundwasser aufgefunden, ist im Rahmen des Bauantrages eine wasserrechtliche Erlaubnis zur bauzeitlichen Grundwasserhaltung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Für die Nutzung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Sächsischem Wassergesetz erforderlich.

D.2 Gewässerausbau und Veränderung von Gewässern

Für die Neuanlage von Gewässern, für die Veränderung von Gewässern einschließlich Verlegung von Gewässern 2. Ordnung, für Grundwasserentnahmen sowie für neue Gewässerquerungen sind wasserrechtliche Zulassungsverfahren nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. SächsWG erforderlich.

D.3 Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird empfohlen, die Versickerungseignung standortkonkret durch Versickerungsversuche zu ermitteln. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die direkte Versickerung in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG.

D.4 Baugrundverhältnisse, Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht

Im Vorfeld der Bebauung werden Baugrunderkundungen nach DIN 4020/DIN EN 1997 empfohlen. Auf die vorliegenden Baugrundgutachten (BIB Bolduan Ingenieurbüro 2013) wird verwiesen. Für die Durchführung von Bodenaufschlüssen besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.

D.5 Altlasten, Altablagerungen, Erdarbeiten

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind für den Geltungsbereich keine Eintragungen im Sächsischen Altlastenkataster bekannt. Werden im Rahmen von Sanierung und Neubebauung durch den Planungsträger zusätzlich ermittelte Altlastenverdachtsflächen berührt,

so sind diese zu erkunden. Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei der Durchführung von Erdarbeiten sind die Forderungen des Bundesbodenschutzgesetzes und der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung in der gültigen Fassung zu beachten.

D.6 Natürliche Radioaktivität/vorbeugender Radonschutz

Auf die Regelungen zum Schutz vor Radon (§§ 121 – 132 Strahlenschutzgesetzes / §§ 153 - 158 Strahlenschutzverordnung) wird verwiesen. Zum Schutz vor Radon gilt ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen.

Das Plangebiet liegt nach vorliegenden Erkenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten und Sanierungen einen Radonschutz vorzusehen oder von einem geeigneten Ingenieurbüro die Radonsituation auf dem Grundstück zu ermitteln und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen abklären zu lassen.

D.7 Besonderer Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen. In diesem Bebauungsplan ist mit dem Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Tierarten (u. a. Fledermäuse, Zauneidechse, Amphibien, Fischotter, Biber) sowie mit geschützten Brut-, Rast- und Zugvogelarten zu rechnen. Auf das Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan und die darin enthaltenen Maßnahmen wird verwiesen (ifs. GmbH 2019).

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden (Tötung, Störung, Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten) sind folgende Regelungen zu beachten:

Die Fällung oder Rodung von Gehölzbeständen ist im gesetzlichen Rodungszeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung erforderlich.

Im Vorfeld aller Sanierungs- und Baumaßnahmen sind Baufeld, vorhandene Bäume und abzureißende Gebäude auf das Vorkommen geschützter Arten (insb. Offenlandbrüter, Gebäudebrüter, Fledermäuse) zu untersuchen.

Zum Schutz von Offenlandbrütern ist der Baubeginn (Baufeldfreimachung) im Bereich der Grünfläche ‚Golfanlage‘ und des Sondergebietes SO 5 nur zwischen dem 20. August und dem 30. März zulässig. Der gesetzliche Rodungszeitraum gilt unabhängig davon.

Bauarbeiten im Freigelände sind nur zwischen 6 Uhr morgens und 20 Uhr abends zulässig zum Schutz von nachtaktiven Arten (Biber, Fischotter, Fledermäuse).

Das Einwandern streng geschützter Reptilien, Amphibien oder Säuger in das Baufeld ist durch geeignete Eingrenzung der Baufelder zu vermeiden.

Für den Verlust von Lebensstätten streng geschützter Arten und geschützter Vogelarten sind zur Wahrung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten Ausgleichshabitate (CEF-Maßnahmen) gemäß Artenschutzgutachten auf geeigneten Flächen vor Baubeginn funktionsfähig zu entwickeln. Um erhebliche Beeinträchtigungen regional bedeutender Ruhe- und Rastplätze von Zug- und Rastvögeln im SPA ‚Unteres Rödertal‘ durch touristische Nutzung zu vermeiden, sind die Maßnahmen zur Besucherlenkung gemäß Anlage 3.1 zum Bebauungsplan vor Inbetriebnahme von Freizeiteinrichtungen umzusetzen. Die Sicherung der CEF-Flächen und die Umsetzung der Besucherlenkungsmaßnahmen sind vertraglich zu regeln. Auf den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Wülknitz und der Premium Resort Schloss Tiefenau Besitz GmbH bzw. ihrer Rechtsnachfolger wird verwiesen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

D.8 Denkmalrechtliche Genehmigung

Jede Veränderung an Substanz oder Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals oder seiner näheren Umgebung bedarf gemäß § 12 SächsDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. In einem Baugenehmigungsverfahren werden die denkmalpflegerischen Belange im Rahmen des Zustimmungsverfahrens geprüft und genehmigt. Ein gesonderter Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist dann nicht notwendig. Bei Genehmigungsverfahren nach § 62 SächsBO muss vor Beginn von Maßnahmen an Denkmälern und in deren Umgebung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG vorliegen. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Für das allgemeine Wohngebiet und das Sondergebiet SO 4 gilt der Umgebungsschutz und die Genehmigungspflicht nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG.

Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Alle Grabungen innerhalb archäologischer Denkmalzonen und sonstige Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Geplante Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie abzustimmen.

D.9 Archäologische Kulturdenkmale, Bodeneingriffe und Funde

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (Einzelsiedlung, Mittelalter [D-7133a-02], Siedlungsspuren, Neolithikum [D-71330-02], Siedlungsform bisher unbekannter Zeitstellung [D-71330-03]).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten, hierzu zählen auch Erdbewegungen, die unter Umständen für den Golfplatzbau notwendig werden, müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Gemäß § 20 SächsDSchG sind Funde, Bodenfunde und sonstige archäologische Funde, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

D.10 Denkmalpflegerische Zielkonzeption

Für die denkmalgeschützte Sachgesamtheit im Plangebiet wurde eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet, die diesem Bebauungsplan beiliegt. Die Ergebnisse sind bei Bauvorhaben in den Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2 und SO 4 sowie bei der Gestaltung der Freiflächen zu beachten.

D.11 Schallschutz

Auf das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Resort Schloss Tiefenau“, Gemeinde Wülknitz vom 19. September 2019 (Bericht-NR. S0629-2 IDU GmbH) wird hingewiesen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Nachweise zur Einhaltung der Regelungen der TA Lärm, 18. BImSchV und LAI Freizeidlärmrichtlinie zu erbringen.

D.12 Versorgungsleitungen

380 kV-Freileitungen

Auf die Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen im Freileitungsbereich (50 m) und im Freileitungsschutzstreifen (35 m) beidseits der Trassenachsen wird hingewiesen. Die 50 Hertz Transmission GmbH ist in weiteren Planungsphasen und vor Baubeginn erneut anzufordern. Bei der Umsetzung der Bauvorhaben sind die geltenden Abstände und Auflagen einzuhalten (Geländemodellierungen, Art der Bepflanzung, Endwuchshöhen). Für Reparatur- und Wartungszwecke sind Zufahrtsmöglichkeiten zu den Maststandorten für ein Allrad getriebenes Fahrzeug / LKW vorzusehen. Auf das vorliegende Gutachten zur elektromagnetischen Verträglichkeit (IHM Ingenieurbüro Holger Mielitz 2018) wird hingewiesen.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Ost, Standort Lübbenau, Sigmund-Bergmann Straße 1, 03222 Lübbenau/Spreewald einzuholen. Unbedingte Voraussetzung für eine Zustimmung zur Nutzungsänderung im

Freileitungsschutzstreifen ist der Abschluss einer Vereinbarung. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Unterirdische Versorgungsleitungen

Im Plangebiet liegen unterirdische Schmutzwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Stromleitungen und Trinkwasserleitungen, deren Schutzstreifen nach den Vorgaben der Versorgungsträger und gültigen Normen insbesondere bei Pflanzmaßnahmen und Bautätigkeiten zu beachten sind.

D.13 DIN Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Bauungsplans genannten DIN-Normen und sonstigen Regelwerken können im Bauamt der Gemeindeverwaltung Röderau während der Dienstzeiten eingesehen werden.

E PFLANZENLISTE

1) Arten für Ufergehölze und Stauden in den Ausgleichsflächen A1, A3, A5 und A7

Alnus glutinosa – Schwarz-Erle
Betula pubescens
Fraxinus excelsior - Esche
Salix alba - Silberweide
Salix aurita
Salix caprea -
Salix cinerea – Grauweide
Salix fragilis
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Butomus umbellatus
Phragmites australis
Typha Angustifolia

2) Arten für standortgerechte, heimische Gehölze in den Ausgleichsflächen A1, A2, A8, A11 z. B.

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss

Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus avium - Wildkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Pyrus communis - Wildbirne
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Rhamnus catharticus - Echter Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa spec. - Heckenrose
Sambucus nigra - Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus minor - Feldulme
Ulmus laevis
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

3) Obstgehölze – vorzugsweise alte Sorten für den Streuobstanbau z.B. in den Ausgleichsflächen A 6, A7, A8, A12 und auf den Grundstücksfreiflächen

Äpfel in Sorten

Adersleber Calvill bindige, nährstoffreiche, frische Böden
Altländer Pfannkuchenapfel feuchte, nährstoffreiche Böden
Boskoop nährstoffreicher, feuchter Boden
Gelber Richard geschützte Lagen, hohe Bodenansprüche
Gelbe Sächsische Renette frische, mittlere Böden alte sächs. Lokalsorte
Gravensteiner nährstoffr., tiefgründige, feuchte Böden
Kaiser Wilhelm frische, möglichst warme Standorte
Kanadarenette nährstoffr., mäßig feuchter, lockerer Boden
Kasseler Renette nährstoffreiche Böden warmer Standorte
Rheinischer Krummstiel nährstoffr. feuchte Böden sonniger Lagen
Roter Astrachan lockere, feuchte Böden kühler Lagen
Roter Eiserapfel anspruchslos, schwere, feuchte Böden
Winterrambur robust, anspruchslos

Birnensorten

Gute Graue tiefgründige, ausreichend feuchte Böden
Gute Luise lockere, feuchte, nicht zu kühle Böden
Marianne anspruchslos, für freie Lagen
Pastorenbirne ausreichend feuchte Böden
Petersbirne anspruchslos, ausreichende Bodenfeuchte
Phillipsbirne auch für schwerere, feuchte Böden
Poiteau nährstoffr. feuchte Böden freier Lagen
Köstliche von Charneu feuchte Böden, sonst anspruchslos
Lucius nur für feuchte Böden
Nordhäuser Winterforelle nährstoffreicher, warmer Humusboden
Gellerts Butterbirne anspruchslos

Süßkirscharten

Altenburger Melonenkirsche

Badeborner

Große Schwarze Knorpel

Hedelfinger

Schneiders Späte Knorpel

Pflaumensorten

Hauspflaume

Große Grüne Reneklode

Italienische Zwetsche nährstoffreiche, feuchte Böden

Kirkes Pflaume auch für höhere und kalte Lagen

Victoriapflaume keine besonderen Ansprüche

Wangenheims Frühzwetsche windverträglich, auch für raue Lagen

4) A4 Sträucher für geschnittene Hecken der Grundstücksfreiflächen

Alpenjohannisbeere – *Ribes alpinum*

Hainbuche – *Carpinus betulus*

Kornelkirsche – *Cornus mas*

Liguster in Sorten – *Ligustrum*

