

Gemeinde Beiersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ferienanlage am Tannenhof“

Teil B – Textliche Festsetzungen

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- (1) Das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Ferienhofes und der Verwaltung und Versorgung der Ferienanlage.
- (2) Zulässig sind:
 - Gebäude und Gebäudeteile für die Beherbergung von Gästen und zum Wohnen für die Betreiber der Ferienanlage,
 - Gemeinschafts-, Funktions- und Verwaltungsräume einschließlich sanitärer Anlagen,
 - Räume für Verkauf und Gastronomie,
 - Stallanlagen und Auslaufflächen zur Tierhaltung,
 - Stellplätze und Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Für das Gebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“ wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt:
 - für Hauptanlagen von 790 m²,
 - für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 1.500 m².
- (2) Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Es sind nur Einzelhäuser in Form eines offenen Dreiseithofes zulässig.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt.
- (3) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Reitplatz

- (1) Die gemäß Planeintrag als „Reitplatz“ festgesetzte Fläche dient dem Reiten.
- (2) Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
 - ein wasserdurchlässiger Sandplatz mit einer Größe von max. 1.500 m²,
 - wasserdurchlässige Wege.
- (3) Alle Flächen, die keine Elemente von (2) aufweisen, sind als artenreiche Wiese anzulegen.

Stellfläche für mobile Tiny-Häuser

- (1) Die gemäß Planeintrag als „Stellfläche für mobile Tiny-Häuser“ festgesetzte Fläche dient dem Aufstellen mobiler Tiny-Häuser zum nicht dauerhaften Aufenthalt für einen wechselnden Personenkreis.
- (2) Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
 - max. 40 mobile Tiny-Häuser mit einer Grundfläche von
 - o 35 Häuser mit max. 25 m²
 - o 5 Häuser mit max. 45 m²

- je Tiny-Haus eine mobile Terrasse von max. 16 m² und einem festen Anschluss für Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - ein Funktionsgebäude (Umbau Bestand) von max. 30 m²,
 - ein Spielplatz,
 - ein Grillplatz,
 - wasserdurchlässige Wege.
- (3) Die maximal zulässige Höhe der Tiny-Häuser beträgt 4,00 m. Der höchste Punkt der Tiny-Häuser (oberer Bezugspunkt) bezieht sich auf die anstehende natürliche Geländehöhe (unterer Bezugspunkt).
- (4) Alle Flächen, die keine Elemente von (2) aufweisen, sind als artenreiche Wiese anzulegen oder zu bepflanzen.

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

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- (1) Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- (2) Das auf den versiegelten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zurückzuhalten und zu versickern oder zu verwerten (Brauchwasser).

Ausgleichsmaßnahmen

(1) M 1 – Obstbaumreihe mit Heckenunterpflanzung

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 1 ist eine Obstbaumreihe mit Unterpflanzung anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mind. 40 Bäume in einem Abstand von 8 bis 12 m zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind bei den Pflanzabständen zu berücksichtigen und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich ist je 1,5 m² mind. ein Strauch zu pflanzen. Die Heckenpflanzung kann aus erschließungstechnischen Gründen an max. zwei Stellen auf einer Breite von max. 5 m unterbrochen werden. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenauswahllisten 1 und 2 empfohlen. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen, Baumsicherung durch Dreibock

Pflanzqualität Sträucher: mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, wurzelnackt

(2) M 2 – Baumreihe

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M 2 ist eine Baumreihe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es sind mind. 6 Bäume in einem Abstand von 8 bis 12 m zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenauswahlliste 1 und 3 empfohlen. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen, Baumsicherung durch Dreibock

1.6 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 10 Bäume als Einzelbäume oder kleine Baumgruppen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenauswahlliste 1 und 3 empfohlen. Die Maßnahme ist bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Flächeninanspruchnahme zu realisieren.

Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen, Baumsicherung durch Dreibock

- (2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- (1) Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
(2) Dachdeckungen sind mit regional typischen Farbtönen und möglichst stumpfen, matten Oberflächen auszuführen. Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

2.2 Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

Die Fassaden der Gebäude und der mobilen Tiny-Häuser sind nur in natürlichen Farbtönen und natürlichen Materialien zulässig. Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen, mit Ausnahme von Hecken, sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Die Einfriedung muss mit ausreichender Bodenfreiheit (mind. 10 cm) hergestellt werden. Mauern und geschlossene Zäune sind unzulässig.

3 Nachrichtliche Übernahme

3.1 Landschaftsschutzgebiet

Teile des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“. Die Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.

4 Hinweise

4.1 Beleuchtung

Die Beleuchtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Freianlagen ist auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen und Blendwirkungen sind zu vermeiden. Es sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden.

4.2 Bodenschutz

Das Abschieben des Bodens hat zum Erhalt der Bodenfunktionen nur im unbedingt erforderlichen Maß zu erfolgen. Oberboden ist selektiv zu gewinnen, in Bodenmieten unter Beachtung des Erhalts der Bodenqualität zwischenzulagern und im erforderlichen Umfang für die Wiedernutzbarmachung zu sichern bzw. einer anderen, seiner Wertigkeit entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Beseitigung von unbelastetem Erdaushub sowie Überschütten mit Aushub- und Baumaterial sind nicht zulässig. Verunreinigungen der Böden bzw. Bodenmieten mit Abfällen und Schadstoffen sind zu verhindern.

Die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und Regelwerke zum Bodenschutz während der Bauzeit sind einzuhalten. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. verursacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landratsamt Görlitz anzuzeigen.

4.3 Meldepflicht Archäologische Funde

Für Bodenfunde, die im Rahmen der Bauarbeiten festgestellt werden, besteht gemäß § 20 SächsDSchG die Meldepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.4 Pflanzenauswahlliste

Artenliste 1 – heimische, standortgerechte Obstbäume

Apfel

Adersleber Kalvill, Baumanns Renette, Blenheim, Boskoop, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Gascoynes Scharlachroter, Goldparmäne, Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lausitzer Nelkenapfel, Martens Sämling, Oberlausitzer Muskatrenette, Ontario, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Herrnhut

Birne

Andenken an den Kongress, Birne aus Tongern, Blumbachs Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Clairgeaus Butterbirne, Clapps Liebling, Conférence, Diels Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Louise, Köstliche von Charneux, Le Lectier, Madame Verte, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Triumph aus Vienne, Williams Christ

Pflaume

Althanns Reneklode, Anna Späth, Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Kirkes Pflaume, Königin Viktoria, Metzger Mirabelle, Mirabelle aus Nancy, Ontariopflaume, Schöne aus Löwen, The Czar, Wangenheimer Frühzwetschge

Kirsche

Büttners (späte) rote Knorpelkirsche, Fromms schwarze Herzkirsche, Große Germersdorfer Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins frühe Herzkirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche; Königin Hortensie, Schattenmorelle

Artenliste 2 – heimische, standortgerechte Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Zweigriffliker Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Eingriffliker Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Echter Faulbaum (*Frangula alnus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)

Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*)

Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)

Korb-Weide (*Salix viminalis*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Artenliste 3 – heimische, standortgerechte Laubbäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)

Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)

Zitter-Pappel (*Populus tremula*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Gewöhnliche Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Flatter-Ulme (*Ulmus minor*)

4.5 Radonschutz

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren. Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

4.6 Schutz von Vermessungs- und Grenzmarken

Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken beeinträchtigen können, sind zu unterlassen. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung dieser Marken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht.

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705)