

STADT HOHNSTEIN

BEBAUUNGSPLAN „FERIENLOGGIEN ZUR AUSSICHT“

VORENTWURF i.d.F. vom 28. Juni 2023

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 (SächsBO) 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)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO)

- Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (§ 10 BauNVO)

Zulässig sind im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“

- 6 Ferienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils maximal 65 m² zzgl. jeweils 30 m² Terrasse sowie
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen
 - o zur Versorgung des Gebietes mit Fahrradservicedienstleistungen sowie
 - o für sportliche Zwecke (Indoor- / Outdoor-Swimmingpool).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO) /

1.2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Höhenbezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die im jeweiligen Baufenster festgesetzte Bezugshöhe im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Oberer Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die oberste Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenhaut.

1.2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl ermittelten zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig, wenn die Flächenbefestigungen teilversiegelt und in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 (Pflaster mit offenen Fugen, Schotterrasen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine oder Rasengittersteine) ausgeführt werden.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Terrassen ohne Überdachung über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 3,0 m zulässig,
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Garagen sind im Ferienhausgebiet unzulässig.

Offene Stellplätze sind im Ferienhausgebiet nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist zugleich Straßenbegrenzungslinie gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche Bergweg.
- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 1.6.1 Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 1.6.2 Externe Maßnahmenflächen**
*Ergänzung in Entwurfsphase um externe Maßnahmenflächen,
Vorschlag: Anpflanzung einer Obstbaumreihe am Weg nördlich der Napoleonschanze (Flst. 508, 472a Gemarkung Hohnstein, Weglänge ca. 230 m, Pflanzung von 20 hochstämmigen, heimischen und standortgerechten Obst- oder Laubbäumen*
- 1.7 Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.7.1 Pflanzgebot 1: Anpflanzung von Einzelbäumen**
An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige Bäume mindestens in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.
- 1.7.2 Pflanzgebot 2: Anpflanzungen von Sträuchern**
Auf dem Baugrundstück sind zusätzlich zum Pflanzgebot 1 insgesamt 100 heimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzqualität: 3 - 4 Triebe bzw. mindestens 2 x verpflanzt., Höhe 60 – 80 cm) zu pflanzen.
- 1.7.3 Pflanzgebot 3: Dachbegrünung**
Im Ferienhausgebiet sind die Flachdächer aller Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 10 cm betragen. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Dächer

Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich extensiv Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° und mit einer Dachbegrünung des obersten Vollgeschosses gemäß Pflanzgebot 3 zulässig.

2.1.2 Fassaden

Fassaden des obersten Vollgeschosses sind als Holz- und-/oder Putzfassaden auszuführen. Holzfassaden aus Rundstammbohlen bzw. Rundblockbohlen sind jedoch unzulässig.

Farben sind nur in natürlichen, hellen und gebrochenen Farbtönen zulässig. Reine, ungebrochen und leuchtende Farben sowie Farben mit Signalwirkung sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 SächsBO)

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist eine dauerhafte Abschiebung des Oberbodens und eine Anlage von Kies- oder Schottergärten unzulässig. Die nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Wege oder Zufahrten genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.