

Einfacher Bebauungsplan

„Wochenendsiedlungsgebiet Ringenhain“

Teil B-Schriftteil

Genehmigungsexemplar

- Mit Bescheid vom 10.05.2011 vom LRA Bauwesen genehmigt
- am 30.07.2011 öffentlich bekannt gemacht und damit in Kraft gesetzt worden

aufgestellt: **Steinigtwolmsdorf, 11.11.2008**
mit redaktionellen Änderungen
vom 18.05.2010 und 27.10.2010

Einfacher Bebauungsplan „Wochenendsiedlungsgebiet Ringenhain“

Teil B - Textteil

1. Allgemeines

1.1 Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- | | |
|--|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | vom 23.09.2004 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | vom 23.01.1990 geändert durch Artikel 3 vom 22. 04.1993 |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) | vom 18.12.1990 |
| 4. Sächsische Bauordnung (SächsBO) | vom 28.05.2004 |
| 5. Verwaltungsvorschrift zur SächsBO (VwV SächsBO) | vom 18.03.2005 |
| 6. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung | vom 05.09.2001 geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 |
| 7. Verordnung des Landkreises Bautzen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ (VOLSGOB) | vom 25.01.1999 |

1.2 Teile des Bebauungsplanes:

- | | |
|--|---|
| - Flurkartenauszug, M 1:2500 mit Geltungsbereich | vom 21.01.08, Stand 12.10.2005 |
| - Planzeichnung (Teil A), M 1:1000 | vom 11.11.2008 |
| - Textteil (Teil B) mit Anlagen | vom 11.11.2008
mit redaktionellen Änderungen vom 18.05.2010 und 27.10.2010 |
| - Begründung | vom 11.11.2008 |
| - Aufstellungsbeschluss | vom 08.08.2006 |
| - Auslegungsbeschluss | vom 11.11.2008 |
| - Satzungsbeschluss | vom 09.11.2010 |

2. Planrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB und BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende planrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

2.1 Bauliche Nutzung

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | (§ 9(1) 1 BauGB) |
| Sondergebiet Erholung | (§ 1, §§ 10,12,14,15 BauNVO) |
| Wochenendhausgebiet | |

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB, §§ 16ff BauNVO)

Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen pro Grundstück

- Wochenendhäuser (einschl. Wintergärten) 50m²
- Nebenanlagen
befestigte Terrassen, Schwimmbecken 20m²
- Nebengebäude 15m²
(Schuppen, Gerätehäuser, Schutzdächer)
- Carports 20m²
- massive Garagen sind nicht zulässig

Höhe der baulichen Anlagen

- Traufhöhe Wochenendhaus 3.00m über vorh. Geländeoberfläche
- Firsthöhe Wochenendhaus 5.20m über vorh. Geländeoberfläche
- Traufhöhe Nebengebäude/Carport 2,50m über vorh. Geländeoberfläche
- Firsthöhe Nebengebäude/Carport 3,20m über vorh. Geländeoberfläche
- Drepelaufbauten sind nicht zulässig
- eine Voll- oder Teilunterkellerung des Gesamtgrundrisses ist zulässig

Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit nur einem Vollgeschoss bzw. mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss (Dachneigung 28- 45°)

Bauweise

offen - nur Einzelhäuser zulässig

2.2 Gestaltungsgrundsätze und örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsgrundsätze nach § 9 SächsBO

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

Örtliche Bauvorschriften (§ 89 SächsBO)

Eine Neubebauung der Grundstücke mit Wochenendhäusern für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt ist zulässig.
Ersatzbauten sind unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Dachgestaltung

- Hauptgebäude, Nebengebäude über 10m²:
Satteldach, Dachneigung beidseitig gleich zw. 28-45° ,
- Carport mit Flachdach zulässig

- Nebengebäude unter 5m² auch als „Finnhütte“ und mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zulässig
- Dachliegefenster sind zulässig
- Solaranlagen bzw. –kollektoren sind auf den Dächern zulässig
- Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Ausladung von 3,00m zulässig
- Blecheindeckungen sind nicht zulässig
- Dachaufbauten, wie Dachgauben sind nicht zulässig

Erweiterung des vorhandenen Gebäudegrundtyps

Die Erweiterung des vorhandenen Gebäudetyps ist im Rahmen der festgesetzten max. Grundfläche zulässig.

Terrassen sind bis maximal 20m² zulässig.

Vordächer als Terrassenüberdachungen mit max. 3,00m Ausladung sind zulässig.

Stellplätze, Garagen, Carports

Pro Wochenendhausgrundstück ist ein Stellplatz und ein Einzelcarport bzw. zweiter Stellplatz zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Massive Garagen sind unzulässig.

Gemeinschaftsstellplätze (5 Stück) befinden sich im Bereich der Trafostation.

Grenzbebauung

Erweiterungsbauten und Nebenanlagen dürfen als Grenzbebauung ausgeführt werden mit Zustimmung des Nachbarn, wenn aus städtebaulicher Sicht und aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks eine Bebauung mit Grenzabstandsflächen nicht möglich ist.

Wasserversorgung

Es liegt keine zentrale Trinkwasserversorgung an.

Eigene Wasserstellen und Gemeinschaftsbrunnen sind zulässig. Sollen diese für die Trinkwasserversorgung genutzt werden, ist die Qualität vom Nutzer eigenverantwortlich jährlich überprüfen zu lassen.

Es besteht kein Recht auf Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung.

Bei Inbetriebnahme und Änderung von Brunnen bzw. Gemeinschaftsanlagen gilt § 13 Trinkwasserverordnung:

Soll eine Wasserversorgungsanlage errichtet oder erstmalig wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie an ihren Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann, oder geht das Eigentum oder das Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage auf eine andere Person über, so haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Abwasser

Die Fäkalien- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt in abflusslose Gruben.

Ein Entsorgungsnachweis ist jährlich unaufgefordert bis 30.11. beim ABS abzugeben.

Der ABS ist zur Kontrolle berechtigt und behält sich diese vor.

Biologische Kleinkläranlagen sind mit Genehmigung des Umweltamtes zulässig. Der Überlauf dieser muss auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarn versickern bzw. in Vorfluter (Bach), wenn am Grundstück in ausreichender Größe vorhanden, eingeleitet werden.

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen im Bereich von Abwasserleitungen sind die Festlegungen des DVGW- Arbeitsblattes W 400-1 (Oktober 2004) Technische Regeln für Wasserverteilungsanlagen (TRVV) Teil 1 Planung – zu beachten. Anfallendes Niederschlagswasser ist aufzufangen und für Bewässerungszwecke zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser muss auf dem eigenen Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarn versickert werden.

Stromversorgung, Telefon, Heizung

Das Bebauungsgebiet ist an die zentrale Stromversorgung und ans Telefonnetz angeschlossen.

Für die Heizung sollen möglichst regenerative Energien eingesetzt werden. Das Aufstellen von Flüssiggastanks ist nicht zulässig. Bestehende Flüssiggastanks haben Bestandsschutz und sind zu begrünen.

Die Errichtung von Feuerstätten und Kaminen in und an vorhandenen Gebäuden ist nur mit Genehmigung des Bezirksschornsteinfegers gestattet. Der Mindestabstand neu zu errichtender Gebäude und Anlagen mit Feuerstätten zum Wald von 30m ist zu beachten.

Abfallentsorgung

Abfälle (Restmüll, duales System) sind am Hauptwohnsitz zu entsorgen. Pflanzliche Abfälle können auf dem Grundstück, wo sie anfallen ohne Beeinträchtigung der Nachbarn kompostiert werden. Die Entsorgung in den angrenzenden Waldgebieten ist strengstens untersagt und wird geahndet.

Brandschutz, Rettungswesen

Bei der Errichtung von Feuerstätten und Kaminen in und an vorhandenen Gebäuden, ist durch den Bezirksschornsteinfeger zu bescheinigen, dass Bedenken nicht bestehen. Die gekennzeichneten Haupterschließungswege und Grundstückszufahrten dienen gleichzeitig als Feuerwehruzufahrten und Rettungswege und sind freizuhalten. Ein Abschließen der Tore vor Erschließungswegen, die als Feuerwehruzufahrten dienen, ist nicht gestattet.

Als Löschwasserentnahmestelle dienen der Löschwasserteich 1 am Sportplatz, der Löschwasserteich 2 hinter dem Pestdenkmal und ein Unterflurhydrant im Bereich Waldstraße/Valtenbergstraße. (Berechnung des Löschwasservorrats nach DVGW- Arbeitsblatt 405 in Anlage 1.)

Offene Feuerstellen sind nur unter Aufsicht und unter Einhaltung aller Brandschutzbestimmungen gestattet. Es darf nur trockenes, unbehandeltes Holz verbrannt werden. Lagerfeuer müssen angemeldet werden.

Aushänge an den Informationstafeln sind zu beachten.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) 20 BauGB)

Lage im Landschaftsschutzgebiet

Sämtliche Flurstücke des Bebauungsplanes liegen gemäß Verordnung im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes. Der Bebauungsplan widerspricht den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes nicht, so dass keine Ausgliederung aus dem LSG notwendig ist.

Es gilt die Verordnung des Landkreises Bautzen zur Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberlausitzer Bergland“ (VOLSGOB) vom 25.01.1999 (kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden). Die noch durch die Festsetzungen zum

Bebauungsplan möglichen baulichen Veränderungen auf den Wochenendgrundstücken werden durch Erlaubnis gemäß § 5 VOLSGOB naturschutzrechtlich genehmigt.

Gestaltung der Freiräume

Die Versiegelung der nicht überbaubaren Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Unbebaute Flächen sind landschaftsgerecht zu erhalten. Für Bepflanzungen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Es gilt die jeweils gültige Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinigtwolmsdorf.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen steht das Flurstück Nr. 1916/5, Gemarkung Steinigtwolmsdorf, Eigentümer Gemeinde Steinigtwolmsdorf zur Verfügung bzw können bei entsprechender Grundstücksgröße auch auf dem Grundstück vorgenommen werden. Pro m² überbaute Fläche ist eine Fläche von 0,5m² zu bepflanzen. Die Pflanzliste kann bei der Gemeinde eingesehen werden
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung siehe Anlage 2.

2.4 Verkehrsflächen sowie Gemeinbedarfsflächen (§ 9(1) 6,12 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen ausgewiesen. Diese sind freizuhalten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Erschließungsstraßen für das Wochenendhausgebiet dienen gleichzeitig als Zufahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge.

Im gesamten Gebiet gelten die Festlegungen der STVO.

2.5 Festsetzung öffentlicher Grünanlagen (§ 9(1) 16 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Grünflächen, die Gemeinschaftseigentum sind, ausgewiesen.

2.6 Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1), 22 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Diese befinden sich neben der Trafostation.

2.7 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9(6) BauGB)

Bodenfunde

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten 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.

Energie

Im Planungsbereich befinden sich elektronische Anlagen der ENSO Netz GmbH. Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben.

Bei der Errichtung von Bauwerken sind folgende Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten:

- zu Kabeltrassen von Bauwerken 0,5m zur Achse äußeres Kabel
- zu Kabeltrassen vom äußeren Rand der Baugrube 1,0m zur Achse äußeres Kabel
- zu Umspannstationen 1,0m zu allen Seiten
(Ausnahme UST bis 2m Höhe) 0,5m an öffnungslosen Seiten

Im Kreuzungs- und Näherungsbereich von Leitungen ist nur Handschachtung gestattet.

Außer Betrieb (a.B.) befindliche Kabel sind als unter Spannung stehend zu betrachten und dürfen nicht beschädigt werden. Diese werden bei Bedarf nach Freilegen durch den Baubetrieb von der ENSO Energie Sachsen Ost AG, Regionalbereich Bautzen geborgen und entsorgt.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden eine Auskunftserteilung (Schachtschein) im Regionalbereich einzuholen.

Altlasten

Im B-Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen im sächsischen Altlastenkataster erfasst. Sollten sich anhand einer früheren Nutzung der Grundstücke oder aus weiteren Recherchen bzw. während der Baumaßnahmen ein Altlastenverdacht ... ergeben, so haben die Verpflichteten ... das Landratsamt Bautzen, Umweltamt umgehend zu informieren.

Abstand zum Wald

Gemäß § 25 Abs. 3 Sächsisches Waldgesetz müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30m entfernt sein. Die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern einzuhalten. Die Abstandsregelung dient insbesondere der Vermeidung von Gefahren, die vom Wald für Gebäude durch umfallende Bäume oder herabfallende Äste ausgehen.

Bei Neubauten wäre der Abstand einzuhalten. Bei Nichteinhaltung ist die Möglichkeit einer Bebauung im Baugenehmigungsverfahren per Einzelfallentscheidung zu prüfen. Alle rechtens bestehenden Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten genießen in ihrer derzeitigen Größe Bestandsschutz. Dazu zählen auch Ersatzneubauten und geringfügige Erweiterungen.

3. Sonstiges

3.1 Wohnnutzung

Ein dauerhaftes Wohnen auf dem „Wochenendsiedlungsgebiet Ringenhain“ ist unzulässig, d.h. auch eine vorübergehende Verlegung des Hauptwohnsitzes auf den Erholungsstandort ist untersagt.

Bei Missachtung dieses Verbotes sieht sich die Baubehörde veranlasst, eine weitere Nutzungsuntersagung gemäß § 80 Satz 2 SächsBO auszusprechen.

Wochenendhäuser sind nur für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zulässig.

3.2 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf Antrag und mit hinreichender Begründung möglich.

Es sind keine Ausnahmen und Befreiungen von der festgelegten Nutzung als Wochenendgrundstück möglich.

Anlagen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen, besitzen keinen unbefristeten Bestandsschutz. Für diese ist nachträglich eine Befreiung bzw. Genehmigung zu beantragen. Das gleiche gilt für vorhandene Abweichungen, die nicht ausdrücklich vom Bauordnungsamt genehmigt wurden.

Ein Anspruch auf die Erteilung von Befreiungen besteht nicht.

3.3 Antragstellung

Baugenehmigungsverfahren nach § 59 ff SächsBO.

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind mit den erforderlichen Bauunterlagen (§§ 1-12 SächsBO-Durchführungsverordnung) beim Bauaufsichtsamt des Landkreises Bautzen zu beantragen.

Es gilt § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 34 bzw. 35 BauGB.

Da sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet befindet, bedürfen zulässige bauliche Veränderungen der schriftlichen Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde (§ 5 VOLSGOB).

Für alle im Bebauungsplan nicht geregelten Fälle gelten die Festlegungen der SächsBO und des BauGB.

Steinigtwolmsdorf, 11.11.2008