

**Gemeinde Kottmar****Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erlebnishof Eibau“****Teil B – Textliche Festsetzungen****PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 12 Abs. 3a BauNVO)

**Erlebnishof:** Die bauliche Nutzung im Plangebiet wird als sonstige Weise einer baulichen Nutzung mit der Zweckbestimmung „Erlebnishof“ festgesetzt.

Im Plangebiet sind ausschließlich bauliche und sonstige Nutzungen zulässig, die dem Betrieb des Erlebnisbauernhofes dienen. Das sind:

- Ein Gebäude für die Pferdehaltung mit 9 Einstellplätzen für Pferde und Nebenräumen im Erdgeschoss sowie Lager-, Schulungs- und Büroräumen im Obergeschoss,
- ein unterirdisch eingeordnetes Heuballenlager mit Gründach,
- 7 Ferienwohnungen und 4 Ferienzimmer (mit insgesamt 34 Übernachtungsplätzen),
- 2 Wohnungen für Betriebspersonal,
- ein Speiseraum mit Nebenräumen (Küche, Sanitärräume),
- eine Reithalle,
- ein Reitplatz (als nicht überdachter Sandplatz), Nebenräume zum Freizeitwohnen (Sanitärräume, Freizeit- und Gemeinschaftsräume)
- Aufenthalts-, Büro und Nebenräume für den Betrieb des Erlebnisbauernhofes,
- Nebengebäude (2 Garagen, Lager- und Abstellgebäude, Kleintierställe),

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Planes durch Angabe der maximal zulässigen Grundfläche und der Gebäudehöhe (= Firsthöhe) als Höchstmaß für die einzelnen Baufelder festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die durchschnittliche Geländehöhe innerhalb der einzelnen Baufelder.

**3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. mit §§ 22 Abs. 2 und 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

3.1 Gebäude sind in offener Bauweise mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch offene Balkone und Vordächer um bis zu 3 m überschritten werden.

---

**4 Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)**

4.1 Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind nur im Baugebiet östlich des Ebersbacher Weges zulässig.

Westlich des Ebersbacher Weges sind Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen sind auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

**5 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten der anliegenden Flurstücke 848/3 und 848 d festgesetzt.

**6 Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung, § 1 Abs. 5 i.V. mit § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen liegen im Bereich der gemeindlichen Erhaltungssatzung „Ortsmitte Eibau“. Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung baulicher Anlagen bedürfen einer Genehmigung. Dies gilt auch, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

**7 Grünordnerische Festsetzungen**

(§9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 SächsBO, §8 SächsNatSchG)

Innerhalb der Grünflächen sind auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen folgende Nutzungen zulässig:

- max. 3 Caravanstellplätze
- 1 Spielplatz
- 1 Grillplatz1 gestaltete Bewegungsfläche für Pferde (nature trail)
- Bewegungs- und Weideflächen für Pferde

**7.1 Pflanzmaßnahmen, Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

7.1.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bestand an Gehölzen ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Ist die Erhaltung aus dringenden Gründen nicht möglich, nicht zumutbar oder sind Gehölze abgängig, so sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.

7.1.2 Bäume und Sträucher sind entsprechend der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

- 7.1.3 Für Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind gebietsheimische Arten entsprechend der Gehölzauswahlliste (Anlage Nr. ...) zu verwenden.
- 7.2 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 7.2.1 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten auf Privatgrundstücken ist vorzugsweise in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. als Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Pflasterdecke mit durchlässigen breiten Fugen, ohne Betonunterbau).
- 7.2.2 Im Planungsgebiet, vorzugsweise im Bereich der Stallungen, der Reithalle und im Bereich des Futterlagers, sind geeignete Nisthilfen für Gebäude- und Nischenbrüter vorzusehen (z.B. Vorsehen von rauen Außenwänden unter Dachvorsprüngen, Einbau von Einflughilfen in Stallungen/ Reithalle, Anbringen naturnaher Nisthilfen)
- 7.2.3 Zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt werden die Maßnahmen M 1 bis M 5 festgesetzt und sind bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu realisieren.

- M 1 Gebüschpflanzung entlang der Bahntrasse**  
 Entlang der Bahntrasse ist eine mehrreihige Gebüschpflanzung, (ca. 380 m<sup>2</sup>) anzulegen. Diese Fläche ist mit Sträuchern und Gehölzen so zu bepflanzen, dass eine ökologisch wertvolle Fläche mit „Sichtschutzwirkung“ in westliche Richtung zur Bahntrasse erzeugt wird. Abstandsflächen sind zu beachten. Es sind 3 Bäume je angefangene 100 m<sup>2</sup> und 35 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen.  
 Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang, alle neu gepflanzten Bäume erhalten eine Baumsicherung durch Dreibock,  
 Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm
- M 2 Gehölzpflanzung im Bereich der Weidenflächen**  
 Auf einer Fläche von ca. 144 m<sup>2</sup> sollen Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Es sind heimische Arten, bei Bäumen ausschließlich heimische Arten zu verwenden (s. Artenliste – Anlage 1). Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang. Es sind mind. 4 Bäume zu pflanzen.
- M 3 Gebüschstreifen Bereich Hohlweg**  
 Auf einer ca. 200 m<sup>2</sup> großen Fläche entlang des Hohlweges, sind bestehende Sträuchern und Obstgehölze zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Fläche ist mit zusätzlichen einheimische Sträucher und Bäume zu verdichten.  
 Es sind 2 Bäume je angefangene 100 m<sup>2</sup> und 30 Sträucher je 100 m<sup>2</sup> zu pflanzen/ zu pflegen. Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.  
 Sträucher: mind. 2x verpflanzt, wurzelnackt, Höhe 60-100 cm
- M 4 Baumreihe**  
 Nördlich des Ebersbacher Weges ist eine Baumreihe mit Unterpflanzung, als Sichtschutzpflanzung auf einer Fläche von ca. 64 m<sup>2</sup> vorzusehen.  
 Qualität: Bäume: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, 14-16 cm

Stammumfang.

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

### **Externe Ausgleichsfläche**

#### **M 5**

#### **Entsiegelung**

Eine Teilfläche (1.646m<sup>2</sup>) einer Kleingartenanlage (Flurstücks 1194, Gemarkung Eibau) wird entsiegelt, das Abbruchmaterial fachgerecht entsorgt. Im Anschluss wird eine extensiv genutzte Frischwiese aus heimischen Gräsern angelegt. Die Wiesenfläche ist extensiv zu bewirtschaften, dies beinhaltet eine Mahd pro Jahr im Spätsommer.

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

#### **8.1 Fassadengestaltung**

Fassadenflächen sind so zu gestalten, dass sie sich hinsichtlich Material und Farbigkeit harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen.

Fassadenflächen sind in Putz oder Holz mit matter Oberfläche auszuführen.

Für die Fassadenflächen sind gebrochene Farbtöne mittlerer Helligkeit zu verwenden. Grelle Farbtöne sind zu vermeiden; ein reinweißer Farbton ist nur als Gliederungsfarbe zulässig.

#### **8.2 Dachgestaltung**

Dächer von Hauptgebäuden sind in Baufeld 2 (östlich des Ebersbacher Weges) als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen. Im Baufeld 1b (westlich des Ebersbacher Weges) ist auch die Ausführung als einhüftiges Satteldach möglich.

Dachdeckungen sind mit dunklen Farbtönen und stumpfen, matten Oberflächen auszuführen. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Die Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen ist zulässig.

#### **8.3 Umgebungsschutz von Kulturdenkmälern**

Die Gestaltung und Farbgebung von Dächern und Fassadenflächen ist so auszuführen, dass das Erscheinungsbild in der Umgebung vorhandener Kulturdenkmale nicht beeinträchtigt wird.

#### **8.4 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Werbeanlagen und Werbeelemente sind so zu gestalten und zu dimensionieren, dass sie sich den Proportionen und architektonischen Gliederungen der Gebäude unterordnen. Sie dürfen die Wandhöhen der Gebäude nicht überragen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Belästigung der Bewohner umliegender Gebäude ausgeht. Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder Laufschrift) sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

**9 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs.1 SächsBO)**

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, ausgenommen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Beleuchtung von Gebäuden, Freianlagen und Werbeanlagen sind auf ein funktionelles Mindestmaß zu begrenzen.

**HINWEISE****Radonschutz**

Auf Grundlage der EU-Richtlinie wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz verabschiedet, in dem erstmals ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m<sup>3</sup> festgeschrieben wurde (In Kraft tretend 31.12.2018).

Da eine erhöhte Radonkonzentration in der Bodenluft nicht gänzlich auszuschließen ist, wird zum vorsorglichen Schutz empfohlen, grundsätzlich bei Neubauten einen Radonschutz vorzusehen oder die Prüfung der radiologischen Situation durch ein kompetentes Büro. Bei Sanierungen wird empfohlen, die Bestandssituation durch einen Gutachter prüfen zu lassen.

Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft (BfUL) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Radonberatungsstellen:

Besucheradresse	Kontaktadresse
Prof.-Dr.-Boris-Rajewski-Straße 4 08301 Bad Schlema Tel. 03772 /3804-27	Dresdener Straße 183 09131 Chemnitz Tel. 0371 /46124-221, Fax. 0371 /46124-229  E-Mail: <a href="mailto:radonberatung@smul.sachsen.de">radonberatung@smul.sachsen.de</a> Internet: <a href="http://www.strahlenschutz.sachsen.de">www.strahlenschutz.sachsen.de</a>

**Bodenfunde**

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes wird durch archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld begründet, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Das Bauvorhaben liegt somit in einem archäologischen Relevanzbereich. Aus diesem Grund besteht für das Planungsgebiet entsprechend § 14 SächsDSchG eine Genehmigungspflicht. Dies bedeutet, dass das Landesamt für Archäologie mindestens 3 Wochen vor dem exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) zu informieren ist. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und Name des verantwortlichen Bauleiters beinhalten. Im Zuge der Erdarbeiten könnten sich archäologische Untersuchungen ergeben, wodurch Bauverzögerungen nicht auszuschließen sind. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung diesbezüglich zu informieren.

**Löschwasserbereitstellung**

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ist eine Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz der SOWAG stehen mit Einschränkungen ca. 24 m<sup>3</sup>/h Wasser für die Dauer von 2,0 Std. zur Verfügung. Eine Entnahme von Löschwasser aus dem ca. 100,00 m entfernten Landwasser ist zu prüfen. Die maximal mögliche Löschwassermenge, die entnommen werden kann, ist durch ein Fachbüro zu ermitteln. Eine mögliche Differenz zur geforderten Löschwassermenge von ca. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden ist durch Zisternen im Planungsgebiet sicherzustellen.

**Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes:**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 670; 2016 S. 38)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist"