

**Gemeinde Großharthau
OT Bühlau
Landkreis Bautzen**

- Genehmigungs-exemplar -

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Diensteihof Hexenberg“

Textteil

**Planverfasser
Milbrath + Partner Bauträgersgesellschaft mbH
Loschwitzer Straße 1
01309 Dresden
Telefon: 0351/315800**

2. Fassung, überarbeitet

Dresden, 14.01.1998


Unterschrift

Auslegungsexemplar - ausgelegt vom 10.02.98 bis zum 11.03.98

Inhaltsverzeichnis zum Textteil:

- 0 Rechtsgrundlagen

- 1 Planrechtliche Festsetzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3 Bauweise
 - 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen im SO
 - 1.6 Flächen für Stellplätze im SO
 - 1.7 Wohnungen im Wohngebäude
 - 1.8 Besonderer Nutzungszweck
 - 1.9 Verkehrsflächen
 - 1.10 Versorgungsflächen/Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
 - 1.11 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - 1.12 Grünflächen und Wasserflächen
 - 1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan
 - 1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - 1.15 Schutz vor Luftverunreinigung/Immissionsschutz
 - 1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers
 - 1.17 Flächen für unterirdische Sützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.2 Außenantennen
 - 2.3 Niederspannungsleitungen
 - 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 - 2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
 - 2.6 Ordnungswidrigkeiten
 - 2.7 Geländegestaltung

- 3 Nachrichtliche Übernahmen

- 4 Hinweise
 - 4.1 Pflanzlisten zur Gehölzverwendung
 - 4.2 Archäologie

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

Vierseitenhof „Hexenburg“
Am Bühlbach 1, 01909 Bühlau
Gemeinde Großharthau, OT Bühlau, Landkreis Bautzen

0 Rechtsgrundlagen

1. Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Änderung des rechts der Raumordnung (Bau und Raumordnungsgesetz 1998- Bau ROG) vom 18.8.1997 (Bundesgesetzblatt I, S 2081), zuletzt geändert am 18.12.1997 (Bundesgesetzblatt I, S 2902)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.90 (BG Blatt I, Seite 132) in der Fassung vom 22.04.93
3. Sächsische Bauordnung (SächsBauO) in der gültigen Fassung vom 26.07.94 zuletzt geändert vom 29.03.96
4. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.90
5. Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 11.10.94

1. Planrechtliche Festsetzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondernutzungsgebiet Hotel und Reiterhof

1.1.1 Zweckbestimmung und Art der Nutzung in SO

§ 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaft
2. Hotelbetrieb/Beherbergung
3. Touristikläden und Kleingewerbe (Töpferei, Brennerei)
4. Pferde- sowie Kleintierhaltung für Freizeitgestaltung
5. Sport- und Freizeitanlagen (Tennis und Pferdesport)
6. Betriebswohnungen
7. untergeordnete Nebenanlagen des Sondergebietes

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2.1 Grundfläche

§ 19 BauNVO

siehe Einschriebe im Plan

- a) Baufeld III max. GR = 1.435,00 m²
- b) Baufeld I, II, V, VI jeweils max. GR = 56,00 m²
- c) Baufeld IV GR = 1.125,00 m².

1.2.2 Geschoßfläche

§ 20 BauNVO

siehe Einschriebe im Plan

- a) Baufeld III max. GF = 3.950,00 m²
- b) Baufeld I, II, V, VI jeweils GF = 56 m²
- c) Baufeld IV GF = 1.125,00 m²

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

§ 20 BauNVO

- a) Die Zahl der Vollgeschosse Baufeld III ist als Höchstgrenze mit 3 festgelegt.
- b) Für Baufeld I, II, IV, V, VI wird als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

§ 18 BauNVO

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für Belichtungselemente um maximal 1,0 m überschritten werden.

- a) Für Baufeld III die Traufhöhe 9,30 m. Die Dachneigung liegt bei SD 35° - 40°.
- b) Für Baufeld I, II, V, VI werden 3,50 m Traufhöhe und FD-SD 30° Dachneigung festgelegt.
- c) Für Baufeld IV wird 5,50 m Traufhöhe und PD 10° Dachneigung festgelegt.

1.2.5 Maß der Stallfläche

Maximale Grundfläche der Stallung GR-Stallung=1.200 m²

1.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

1.3.1 Maximale Gebäudelänge

siehe Einzeichnungen im Plan

1.3.2 Wandhöhe

Entlang den Baulinien sind auf der gesamten Länge die Gebäude zu errichten. Die Wandhöhe muß mindestens 2 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

1. siehe Einzeichnung im Plan

2. Als Ausnahme können Gebäude, Gebäudeteile oder Wände um bis zu 2,0 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten. Bei Ausnahmen gilt § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

3. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung zu den Nachbargrenzen muß mindestens 2 m betragen.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen im SO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB

siehe Einschriebe im Plan

1.6 Flächen für Stellplätze im SO

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

Es werden als maximale zulässige Zahl für Normalstellplätze 53 Stück und 6 Stück Großstellplätze festgesetzt, wobei Großstellplätze bei der Stellplatzberechnung mit 8 Normalstellplätzen gerechnet werden. Sie dürfen jedoch nur bei der Beherbergungsanlage verwendet werden.

1.7 Wohnungen im Wohngebäude

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Baufeld III wird mit 8 festgesetzt. Den Charakter eines Wohngebietes ausschließend, sind Wohnungen nur als Betriebswohnungen zulässig.

1.8 Besonderer Nutzungszweck
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB

1.8.1 Beherbergungsbetrieb

Die höchstzulässige Zahl der Beherbergungseinheiten beträgt 100 Betten.

1.8.2 Gesonderte Nutzung

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

Die Baufelder I., II., V., VI sind untergeordnete Nebenanlagen der Sondergebiet.

1.9 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

1.10 Versorgungsflächen/Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

1.11 Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Für die Abwasserbeseitigung der gewerblichen und häuslichen Abwasser ist die eingezeichnete Fläche vorgesehen.

Alle zur vollen Funktion erforderlichen Bauteile, Leitungen und technischen Systeme sind in den im Plan vorgesehenen Bereich anzuordnen.

1.12 Grünflächen und Wasserflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 16 BauGB

1.12.1 Grünflächen

siehe Einzeichnungen im Plan

1.12.2 Wasserflächen

siehe Einzeichnungen im Plan

1.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Grünordnerischer Beitrag zum Bebauungsplan
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.13.1 Allgemeines

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) müssen mit wasser-durchlässigen Materialien hergestellt werden.

Dachentwässerungen müssen in Leitungsnetzen gefaßt und in das Entwässerungs-system eingebunden werden. Eine Regenwasserrückgewinnung ist anzustreben.

Das Gebäudedach des Baufeldes III. ist extensiv zu begrünen.

1.13.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.13.2.1 Schonung des Landschaftshaushaltes

Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen sind umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere die Behandlung von Boden und Wasser.

1.13.2.2 Vegetationssicherung

Der zu erhaltende Vegetationsbestand ist zu pflegen und auf der Baustelle wirksam im Kronen- und Wurzelbereich, d.h. im Bodenraum unter den Baumkronen zuzüglich 1,5m vor Beschädigung, Ablagerung, Abgrabung und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

1.13.2.3 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

1.13.3 Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.13.3.1 Maßnahmen zum Schutz von Natur

Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen. Je 3 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste (siehe Ziffer 4.1) in unmittelbarer Zuordnung zur Stellfläche zu pflanzen.

1.13.3.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan

1.13.3.3 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die Bäume sind zu erhalten. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

1.13.3.4 Baumstandorte für Bäume

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und zu unterhalten. Es sind vorrangig die Arten der Pflanzliste (siehe Ziffer 4.1) zu verwenden.

1.13.3.5 Private Grünflächen und nicht überbaute Flächen.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen sind - sofern nicht gesondert festgesetzt - Gehölze als Einzelgehölze oder Pflanzgruppen in unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung zu pflanzen. Je 200 m² Fläche sind mindestens ein großkroniger Baum oder 2 mittelkronige Bäume zu pflanzen und unterhalten.

Weiterhin sind gruppenweise Hecken und Sträucher zu pflanzen und unterhalten. Es sind vorrangig Arten der Pflanzenlisten (siehe Ziffer 4.1) zu verwenden.

Die extensiv genutzten Flächen sind mit artenreicher, standortgerechter Extensivrasenmischung zu begrünen. Die Bereiche intensiver Nutzung sind mit Gebrauchsrasen anzulegen und zu unterhalten.

1.13.3.6 Pflanzflächen **Pf1** (Gebäudenaher Grünflächen, Gärten mit Baumbestand)

Die ausgewiesenen Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasen zu begrünen. Die ausgewiesenen Baumstandorte und die erforderlichen Fußwege sind entsprechend der Gestaltung und der funktionalen Zuordnungen variabel.

1.13.3.7 Pflanzfläche **Pf2** (Senke)

Es ist eine standortgerechte Begleitpflanzung mit Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind Arten der Pflanzenlisten (siehe Ziffer 4.1) zu verwenden.

1.13.3.8 Pflanzfläche **Pf3** (Flurgehölzstreifen)

Die Flächen sind als Flurgehölzgürtel anzulegen und zu unterhalten. Es sind Arten der Pflanzliste (siehe Ziffer 4.1) zu verwenden.

1.13.3.9 Pflanzfläche **Pf4** (Streuobstwiese)

Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und zu unterhalten. Es sind im Abstand von ca. 10 m hochstämmige Obstbäume (80% Apfel/ 20% Birne) der Pflanzenliste (siehe Ziffer 4.1) zu pflanzen. Es sollten nicht weniger als 10 der genannten Sorten zum Anbau kommen. Die Oberfläche ist als standortgerechte, artenreiche Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

1.13.3.10 Pflanzfläche **Pf5** (Wiese)

Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten. Im Randbereich sind ergänzende Pflanzungen mit standortgerechten Stauden und Gehölzen vorzunehmen.

1.13.3.11 Pflanzfläche **Pf6** (Böschung)

Entlang der Tennisplätze ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und durch Gehölze der Pflanzenliste (siehe Ziffer 4.1) zu ergänzen.

1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.14.1 Geh- und Fahrrechte

Für die Fahrbahn im Bebauungsplanbereich und Teilflächen der Reitwege ist ein Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer der Grundstücke 1122 und 1125 einzuräumen. Das Geh- und Fahrrecht ist zu bestellen mit Erklärung der Auflassung des Flurstückes 507/3.

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

1.14.2 Leitungsrechte

Das Grundstück 507/3 ist mit Leitungsrecht zu Gunsten der Wasserversorgung Bischofswerda GmbH zu belasten.

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

1.15 Schutz vor Luftverunreinigung/Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, § 5 Abs. 1 - 3 BauNVO

Für die Belange des Sondernutzungsgebietes werden für den Immissionsschutz die Ansprüche analog eines Dorfgebietes festgesetzt.

1.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Für die Herstellung des Straßenkörpers sind die erforderlichen Böschungen, an den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke als Aufschüttung bzw. Abgrabungen zu dulden, ggf. erforderliche Stützmauererrichtung ist zuzulassen.

1.17 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Unterirdische Stützbauwerke sind entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, zuzulassen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 73 und 74 Sächs.BO

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 Sächs.BO

Die Oberfläche der Außenwände des Baufeld III ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Die Oberflächen der Außenwände der Baufelder I, II, IV, V, VI sind überwiegend als Holzverkleidungen und mit matten Blechmaterialien auszubilden.

2.1.1 Dachform, Dachneigung

§ 73 Abs. 1 Nr. 1 Sächs.BO

siehe Einschriebe in Plan

Mindestens 60 v. H. der Dachfläche der Baufelder I., II., IV., V., VI. sind mit extensiver Begrünung herzustellen. Die Stärke der Substratschicht muß mindestens 0,08 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen.

2.2 Außenantennen

§ 73 Abs. 1 Nr. 3 Sächs.BO

Außenantennen sind als Gemeinschaftsanlagen mit einem Stück pro Baufeld zulässig.

2.3 Niederspannungsleitungen

§ 73 Abs. 1 Nr. 4 Sächs.BO

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegrafienweggesetz, nicht zulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 73 Abs. 1 Nr. 5 Sächs.BO

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Nebenanlagen und Gewässer, sind als Grünfläche anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

2.5 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 73 Abs. 2 Nr. 1 Sächs.BO

Abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 17 Sächs.BO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,8 m Höhenunterschied gegenüber dem Gelände, außerhalb des an bauliche Anlagen anschließenden Geländes der Genehmigung.

2.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 Sächs.BO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 73 Sächs.BO zuwiderhandelt.

2.7 Geländegestaltung gemäß § 83 Sächs.BO

Böschungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen (maximal 1 : 2) zu modellieren.

3 Nachrichtliche Übernahmen

§9 Abs. 6 BauGB

keine Angaben bekannt

4 Hinweise

4.1 Pflanzlisten zur Gehölzverwendung

4.1.1 Bäume

| | geeignet für | | | |
|-------------------------------------|--------------|-----|-----|-----|
| | Pf1 | Pf2 | Pf3 | Pf6 |
| Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) | | X | X | X |
| Acer campestre (Feldahorn) | X | | X | |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | X | X | X | |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | X | | X | |
| Fagus sylvatica (Rotbuche) | X | | X | |
| Fraxinus excelsior (Esche) | | X | X | |
| Malus sylvestris (Wild-Apfel) | X | | | |
| Populus tremula (Aspe) | | X | X | |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | X | X | X | |
| Prunus padus (Trauben-Kirsche) | | | X | X |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | X | | X | |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | X | | X | |
| Salix alba (Silber-Weide) | | X | | |
| Salix cineria (Grau-Weide) | | | | X |
| Salix aurita (Ohr-Weide) | | | | X |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | X | | X | |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | X | | X | |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | X | | X | |

4.1.2 Sträucher

| | geeignet für | | | |
|---|--------------|-----|-----|-----|
| | Pf1 | Pf2 | Pf3 | Pf6 |
| Cornus mas (Kornelkirsche) | X | | X | |
| Corylus avellana (Haselnuß) | X | X | X | |
| Crataegus monogyna (Weißdorn) | | X | X | |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | X | X | X | |
| Frangula alnus (Faulbaum) | | X | | X |
| Prunus spinosa (Schlehdorn) | | X | X | |
| Rosa canina (Hunds-Rose) | X | | X | |
| Rubus fruticosus (Brombeere) | X | | X | |
| Salix caprea (Salweide) | | X | X | X |
| Sambucus racemosa (Hirsch-Holunder) | | | X | |
| Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | X | | X | |
| Viburnum opulus (Schneeball) | X | | X | |

4.1.3 Obstbaumsorten für Streuobstwiese - Pf4

| | |
|------------------------|------------------------|
| Apfel | Birne |
| Brettacher Gewürzapfel | Amalis Butterbirne |
| Dülmener Rosenapfel | Clabbs Liebling |
| Gelber Edelapfel | Köstliche aus Charneux |
| Goldparmäne | Lucius |
| Gravensteiner | Gellerts Butterbirne |
| Jakob Lebel | Phillipsbirne |
| Jakob Fischer | Gute Grane |
| Kaiser Wilhelm | Marianne |
| Kasseler Renette | Poteau |
| Landsberger Renette | |
| Laxtons Superb | |
| Prinz Albrecht | |
| Rote Strenrenette | |
| Schöner von Boskoop | |
| Weißer Klar | |
| Zuccalmagliosrenette | |

4.1.4 Vegetation - Pf5

Bäume

| | |
|--------------------|--------------|
| Alnus glutinosa | Rot-Erle |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Salix alba | Silber-Weide |

Sträucher

| | |
|-----------------|---------------------|
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Stauden

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Alisma plantago-aquatica | Froschlöffel |
| Butomus umbellatus | Blumenbinse |
| Iris pseudacorus | Gelbe Schwertlilie |
| Iris sibirica | Sibirische Schwertlilie |
| Lythrum salicaria | Blutweiderich |
| Phragmites australis | Schilfrohr |
| Carex | Seggen |
| Thypha angustifolia | Schmalblättriger Rohrkolben |
| Thypha latifolia | Breitblättriger Rohrkolben |

4.2 Archäologie

Das Gebiet liegt im archäologischen Relevanzbereich und die Bestimmungen des Landesamtes für Archäologie sind einzuhalten.