

Satzung

des Planungsverbandes Berzdorfer See

über den

Bebauungsplan

BS 06 „Deutsch Ossig“ am Berzdorfer See

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414), zuletzt geändert am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), wird nach Beschlussfassung durch den Planungsverband „Berzdorfer See“ vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan BS 06 „Deutsch Ossig“

bestehend aus

- Teil A – Planzeichnung, Fassung vom
- Teil B – Textliche Festsetzungen, Fassung vom
- Teil C – Grünordnungsplan, Fassung vom
- Teil D – Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan Fassung vom

erlassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Sächsische Bauordnung (SächsBO)** erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Neufassung der Sächsischen Bauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 28. Mai 2004 1 (SächsGVBl. S. 200), die zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 238; S. 322) geändert worden ist.

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke von Flur 2, 3 und 4 der Gemarkung Deutsch Ossig:

Flur 2, Flurstücke:

31/1*, 35/2*, 36/1*, 38/1*, 39*, 70/3*, 101/13*, 103*, 105/1, 105/3*, 106/2* 107/7*, 108/5*, 108/6*, 115*, 118*, 119*, 120*, 121*, 122*, 123*, 125*, 126*, 127*, 128, 129, 130*, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141/1, 141/3, 141/4, 141/5, 142, 143*, 144*, 145*, 146/2, 146/3*, 146/4, 147, 148, 149, 150/1, 150/2*, 151, 152, 153*, 280/1*, 280/2*, 282*, 283, 284*, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291*, 292, 293/1*, 363*, 364*, 365*, 366*, 367, 368, 369, 370/1*, 371/4*, 378/1*, 378/3*

Flur 3, Flurstücke:

1/2*, 3*, 4*, 11/2*, 17/1*

Flur 4, Flurstück: 121/15*

(* teilweise)

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhabens wird im Norden durch Weinhübel, OT Görlitz, im Westen durch die Wasserfläche des Berzdorfer Sees, im Süden durch teilre kultivierte Fläche des ehemaligen Tagebaus Berzdorf und im Osten durch die B99 begrenzt.

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Planungsgebietes wurden neun Sondergebiete (SO), nach § 11 BauNVO, ausgewiesen:

SO 1 : Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck Strandbewirtschaftung

Innerhalb des Baugebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Sanitäranlagen,
- Umkleidekabinen,
- Rettungseinrichtungen.

SO 2 / SO 3: Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck Beherbergung

Innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebswohnungen,
- museale und kulturelle Nutzungen.

SO 4 / SO 8: Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck Tourismus

Innerhalb des Baugebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebswohnungen,
- nichtstörendes tourismusverträgliches Kleingewerbe (Läden),
- museale und kulturelle Nutzungen.

SO 5: Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck Info-Punkt/Sanitär

Innerhalb des Baugebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- nichtstörendes tourismusverträgliches Kleingewerbe (Läden),
- Sanitäranlagen,
- Info-Punkt.

SO 6 / SO 7 : Sonstiges Sondergebiet, mit Zweckbestimmung Gastronomie

Innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaft.

SO 9: Sondergebiet, das der Erholung dient, mit Zweckbestimmung Sport / Freizeit

Innerhalb des Baugebietes sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung während kultureller Ereignisse und Sportveranstaltung dienen,
- kulturelle Nutzungen.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Traufhöhe (TH) sowie der Gebäudehöhe (GH). Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand (Zwischenwerte der Höhenbezugspunkte sind geradlinig zu interpolieren). Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die Höhen baulicher Anlagen sind in der Nutzungsschablone festgelegt. Für die bestehenden Gebäude gilt deren Trauf- bzw. Gebäudehöhe als zulässig. Der untere Höhenbezugspunkt beträgt 191,0 mNN.

SO 1 – GH ≤ 5,5	SO 6 – GH ≤ 3
SO 2 – TH ≤ 10	SO 7 – GH ≤ 3
SO 3 – TH ≤ 8	SO 8 – TH ≤ 10
SO 4 – TH ≤ 8	SO 9 – GH ≤ 6
SO 5 – TH ≤ 6	

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 und 2 sowie § 23 (1) BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Angabe von Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

SO 1 – GRZ 0,8	SO 6 – GRZ 0,8
SO 2 – GRZ 0,8	SO 7 – GRZ 0,8
SO 3 – GRZ 0,8	SO 8 – GRZ 0,6
SO 4 – GRZ 0,6	SO 9 – GRZ 0,8
SO 5 – GRZ 0,6	

4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Nr. 4 BauGB, § 12 (2) und § 14 (1) sowie § 23 (5) BauNVO

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Baugrundstück zulässig, außer auf Grünflächen, Flächen mit Pflanzgeboten sowie Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsrechte.

5 Wasserfläche, Gewässerrandstreifen

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Als Wasserfläche festgesetzt ist der Mühlgraben „Deutsch-Ossig“.

Nach § 24 (1) SächsWG wird der Bereich zwischen der Uferlinie und der Böschungsoberkante als Ufer definiert. Fehlt eine Böschungsoberkante, tritt an ihre Stelle die Linie des mittleren Hochwasserstandes. Am Berzdorfer See wurde durch die Untere Wasserbehörde in Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde eine „Sicherheitshöhe“ von 187,5 mNHN festgesetzt, wenn keine Böschungsoberkante zwischen Rundweg/Wirtschaftsweg und Wasserstand bei 186,5 mNHN erkennbar ist. Diese tritt an Stelle der Linie des mittleren Hochwasserstandes.

An das Ufer schließt sich nach § 23 (2) SächsWG landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen an.

6 Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen landschaftsgerecht zu gestalten oder als Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen, soweit sie nicht für notwendige Zwecke beansprucht werden. Zu diesen notwendigen Zwecken zählen Zugänge zum Baugrundstück, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind verbindlich im Grünordnungsplan (Teil C) und Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan (Teil D) festgesetzt.

Es werden Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenwirtschaft“ (GW) und „Hochzeitswiese“ (HW) festgesetzt.

Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gartenwirtschaft“ sind folgende Nutzungen ohne Errichtung von baulichen Anlagen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- kulturelle Nutzungen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenwirtschaft“ ist ausschließlich von den Betreiber der SO 2, SO 3, SO 4, SO 5, SO 6, SO 7 und SO 8 zu bewirtschaften.

Auf der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hochzeitswiese“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pflanzung einheimischer Bäume.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hochzeitswiese“ ist ausschließlich von dem Betreiber des SO 2 zu bewirtschaften und pflegen.

7 Denkmalgeschützte Anlagen

Die Mehrheit der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches unterliegt dem Denkmalschutz. Dazu gehören:

- Straße der Freundschaft 6 (Bauernhaus, 1. Hälfte 19. Jh.),
- Zittauer Straße 61 (Pfarrhof mit Pfarrhaus, um 1800),
- Zittauer Straße 63 (Mittelhof mit Herrenhaus, um 1800) mit zwei Baumreihen und einem Solitärbaum,
- Zittauer Straße 71 (Kastanienhof Vierseitenhof, 2. Hälfte 19. Jh.),
- Zittauer Straße 72 (Oberhof, Gut Oberdeutschossig, 19. Jh., Rittergutsbestandteil und um 1870 Herrenhaus).

Diese sind im Lageplan mit Planzeichen festgesetzt.

8 Schallschutz

§ 9 (1) Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

Gemäß Schallimmissionsprognose (Bericht-Nr. S0843-1, 26. September 2017) sind in den Sondergebieten SO4 und SO5 Räume mit erhöhtem nächtlichem Schutzbedarf, i.S.v. Schlafräumen und Betriebswohnungen, innerhalb der in der Planzeichnung markierten Flächen, nur dann zulässig, wenn die Fenster ausschließlich auf den von Verkehrsquellen abgewandten Südwest- bzw. Nordwestfassaden eines Gebäudes errichtet werden.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§§ 6, 89 SächsBO

1 Abstandsflächen

Zulässig sind von § 6 SächsBO abweichende Abstandstiefen, soweit dies zum Erhalt des Ortsbildes erforderlich ist (§ 89 SächsBO).

Die Regelung bezieht sich ausschließlich auf alle in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude mit Unterschreitung der Abstandstiefe von 3 m (Bestandsabstand).

Im Einzelnen betrifft dies:

Gebäude A:	Nord- und Ostseite
Gebäude B:	Süd- und Westseite
Gebäude C und E:	Ost- und Westseite
Gebäude D und G:	Ostseite
Gebäude F und J:	Westseite
Gebäude H:	Südseite

Als Bestandsabstand gilt der Abstand des bestehenden Gebäudes zur Grundstücksgrenze (nach Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermesser) bzw. bestehende Grenzbebauung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes.

2 Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Sattel- (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD) und Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung zwischen 32°-48° (SD/KWD) und 2°-10° (FD).

Die Dachform ist bei bestehenden Gebäuden an die ursprüngliche Dachform wieder herzustellen. Bei geplanten Gebäuden ist die Dachform von den festgesetzten zulässigen Formen zu wählen. Jedem vorhandenen Gebäude ist eine Nummer zugewiesen, mit der eine konkrete Dachform festgesetzt wird:

1 – Krüppelwalmdach	9 – Krüppelwalmdach
2 – Krüppelwalmdach	10 – Satteldach
3 – Satteldach	11 – Satteldach
4 – Krüppelwalmdach	12 – Satteldach
5 – Krüppelwalmdach	13 – Satteldach
6 – Satteldach	14 – Satteldach
7 – Satteldach	15 – Walmdach
8 – Satteldach	

IV Hinweise

- (1) Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich Grenz- und eventuell Vermessungspunkte mit deren Abmarkungen.

Das Amt für Vermessung und Flurneuordnung weist darauf hin, dass gemäß § 6 Abs. 1 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen und das Liegenschaftskataster im Freistaat Sachsen (Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz – SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 148), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über das Geoinformationswesen im Freistaat Sachsen vom 19. Mai 2010 (SächsGVBl. S. 134, 140) Handlungen, welche die Erkennbarkeit oder Verwendbarkeit von Vermessungs- und Grenzmarken beeinträchtigen können, zu unterlassen sind. Bei Gefahr einer Veränderung, Beschädigung oder Entfernung von Vermessungs- oder Grenzmarken besteht gemäß § 6 Abs. 2 SächsVermKatG Sicherungspflicht für diese Marken.

Das unbefugte Einbringen, Verändern, Entfernen oder das Beeinträchtigen der Verwendbarkeit von Vermessungs- oder Grenzmarken ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden (vgl. § 27 Abs. 1 – 3 SächsVermKatG).

Im Baugenehmigungs- oder anderen Genehmigungsverfahren sind die Bauherren (Grundstückseigentümer, Inhaber grundstücksgleicher Rechte) darauf hinzuweisen, dass bei einem Abriss, einem Neubau oder einer wesentlichen Veränderung eines Gebäudes sowie einer veränderten Nutzung eines Flurstücks die Aufnahme des veränderten Zustandes in das Liegenschaftskataster auf eigene Kosten zu veranlassen (vgl. § 6 Abs. 3 SächsVermKatG) ist.

- (2) Werden im Rahmen der weiteren Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, ist auf § 11 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme) des Sächsischen Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsABG) vom 20.05.1999 hinzuweisen.

Sofern für die weiteren Planungen Bohrungen niedergebracht werden, besteht gemäß § 4 Lagerstättengesetz, gemäß Sächsischem Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001 – Bekanntmachungen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie zu Hinweisen zur Vorbereitung und Durchführung von Bohrarbeiten vom 22.10.2001 sowie dem Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 10 vom 18. Juli 2008: Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Arbeit und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeit nach dem Lagerstättengesetz vom 23. Mai 2008 Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber dem LfULG.

- (3) Bohrarbeiten sind gemäß § 49 Abs. (1) des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31 Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) in Verbindung mit § 45 Abs. (1) Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2004 (SächsGVBl. S 148) rechtsbereinigt mit Stand vom 01.03.2012 bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- (4) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 10 Abs. 2 SächsABG von im Rahmen der Baumaßnahme bekannt gewordenen oder verursachten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Für den darüber hinaus anfallenden unbelasteten Bodenaushub ist im Sinne § 1 Abs. 1 SächsABG und gemäß den abfallwirtschaftlichen Grundsätzen des Freistaates Sachsen vom 7. Juli 1992 ein Massenausgleich vorzuschreiben bzw. eine Verwertung zu sichern. Eine Ablagerung von unbelastetem Erdaushub als Abfall ist nicht zulässig.

Zum Erhalt der natürlichen Fruchtbarkeit und zum Schutz des Bodens vor schädlichen Veränderungen, im Sinne § 202 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BBodSchG und § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, gelten aus fachlicher Sicht folgende Hinweise für den Umgang mit Bodenaushub:

- Das gesamte Aushubmaterial ist, getrennt nach Mutterboden und Unterboden, zu gewinnen und zu lagern.
 - Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen, Schad- und Reststoffen sind zu verhindern.
 - Zwischenlager von Böden sind als trapezförmige Mieten bei einer Höhe von maximal 2 m so anzulegen, dass Erosion und Vernässung bei Niederschlägen vermieden werden.
- (5) 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 (das sind auffällige Bodenfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u. A.) sind sachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und nach § 20 SächsDSchG sofort dem Landesamt für Archäologie Dresden, Tel. 0351 8926-678, zu melden.
- (6) Die Baugrunduntersuchungen sind nach Erlangen des Baurechts von Grundstückseigentümer zu beauftragen.