

STADT RADEBURG

BEBAUUNGSPLAN WOCHENENDHAUSGEBIET CUNNERTSWALDE

ENTWURF i.d.F. Mai 2025

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. März 2024 (SächsGVBl. S. 169)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2024 (SächsGVBl. S. 672)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) i.d.F. vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 19. August 2022 (SächsGVBl. S. 486)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) vom 12. Juli 2013 (Sächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 636)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2024 (SächsGVBl. S. 500)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB i.V.m. §10 BauNVO)

Sondergebiet, das der Erholung dient, Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“
(§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Einordnung von Wochenendhäusern, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Erschließung dem Zweck des zeitweiligen Erholungsaufenthaltes für Personen in der Freizeit dienen. Die Nutzung zum dauerhaften Wohnen ist unzulässig.

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser
- Terrassen
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Gartengewächshäuser, Geräteschuppen, Lagerflächen, Sandkästen, Schwimmbecken)
- zugeordnete nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Wege

Unzulässig sind:

- Garagen und überdachte Stellplätze
- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 S. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,5 m festgesetzt.

Bei Gebäuden mit Pultdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,5 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 3,0 m festgesetzt.

1.2.2 Bestimmung der Höhenbezugspunkte

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen wird die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche bestimmt.

Obere Bezugspunkte:

Traufhöhe = Schnittpunkt Außenwand mit der Dachaußenhaut

Firsthöhe = Höhe der obersten Dachbegrenzungskante

1.2.3 Grundfläche

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Je Wochenendhausgrundstück werden folgende zulässigen Grundflächen für Gebäude und bauliche Anlagen festgesetzt:

- Wochenendhaus einschließlich überdachte Terrassen: 60 m²
- nicht überdachte Terrassen / Freisitze: insg. 20 m²
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartengewächshäuser, Geräteschuppen, Sandkästen, Schwimmbecken, etc.): insg. 30 m²
- Stellplätze, Zufahrten und Wege: insg. 30 m²

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es wird ausschließlich die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

Die Gebäudelänge darf maximal 10 m betragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über die festgesetzte Baugrenze ist bis max. 1,0 m zulässig.

1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Wochenendhausgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 740 m² nicht unterschreiten.

1.7 Bereiche für Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Cunnertswalder Straße. Die Lage der Ein- und Ausfahrtsbereiche ist in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Abwasserbeseitigungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Zuge der Wochenendhausnutzung anfallende Schmutzwasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig in (mit Dichtheitsprüfung) genehmigten abflusslosen Sammelgruben zu sammeln und von dort abzutransportieren.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind jeweils zu belasten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der anliegenden Grundstücke sowie der zuständigen Versorgungsträger.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Leitungsrechte ist zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

Die Flurstücke 60 – 77 und 79 - 86 sind zu belasten mit Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flurstücke 60 – 77 und 79 - 86.

1.10 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten ist nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotter, wassergebundene Decke). Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig.

1.10.2 Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung

Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des jeweiligen Grundstücks vollständig zu sammeln und zu versickern oder zu nutzen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen und Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Abdeckungen mit Stein, Kies, Splitt und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (Schottergärten oder -schüttungen) sind unzulässig.

1.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von ≥ 1 m (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen durch die Nachpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm, mit Ballen, fachgerechte Verankerung).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 SächsBO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 SächsBO)

2.1.1 Dachgestaltung
Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung
Glänzende, reflektierende und spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

Mauern und blickdichte Materialien sind unzulässig.

Die blickdichte gärtnerische Begrünung von Einfriedungen ist zulässig.

Zaunsockel von mehr als 10 cm Höhe sind unzulässig.

Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche haben Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

3 Hinweise

3.1 Fällzeitenregelung

Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Sträuchern ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Baufeldfreimachung nur dann möglich, wenn das Vorliegen besetzter Nester/ Quartiere sicher ausgeschlossen werden kann und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde vorliegt.

3.2 Waldabstand

Gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG müssen Gebäude sowie bauliche Anlagen mit Feuerstätten einen Mindestabstand von 30 Meter zu Wäldern einhalten.

3.3 Niederschlagswasserversickerungsanlagen

Die Errichtung von Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist nach § 2 Erlaubnisfreiheitsverordnung (ErlFreihV) bei der unteren Wasserbehörde 1 Monat vorher anzuzeigen. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 ErlFreihV erlaubnisfrei.

3.4 Besonderer Schutz von Grenz- und Vermessungsmarken

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbV) gesichert werden.

3.5 Bestandsschutz

Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen mit vorliegender Baugenehmigung genießen Bestandsschutz.

Für vorhandene Gebäude, die vor dem 2. Oktober 1985 fertiggestellt wurden (und für die keine behördliche Verfügung zum Abriss ergangen ist) gilt gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG auch ohne vorliegende Baugenehmigung der Bestandschutz.

3.6 Meldepflicht von Bodenfunden

Für Bodenfunde besteht Meldepflicht gemäß § 20 SächsDSchG. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen.

3.7 Vorsorgender Radonschutz

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Zum Schutz vor Radon wurde ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgeschrieben.

3.8 Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung

Die Versickerungsanlagen sind nach DWA-A 138 ausreichend zu bemessen