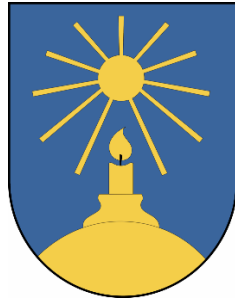


Landkreis Bautzen

Gemeinde Lichtenberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet Tourismus

„Errichtung einer Gaststätte

mit Hotel- und Pensionsbetrieb am Eichberg“

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

Teil B

Aufsteller: Gemeinde Lichtenberg
Hauptstraße 11
01896 Lichtenberg

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 02.10.2025

1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Tourismus.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Flächen mit verschiedenen Nutzungszwecken.

Folgende Nutzungen sind im jeweiligen Vorhabenbereich zulässig.

Vorhaben 1:

zulässig ist die Nutzung der Fläche für das Gaststättengewerbe, die Errichtung der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung.

Vorhaben 2:

zulässig ist die Nutzung der Fläche für das Beherbergungsgewerbe, die Errichtung der Zweckbestimmung dienenden Gebäuden, Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung.

Weitere Nutzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere Flächennutzungen festgesetzt, Verkehrsflächen, Stellplätze, Grünflächen, Flächen mit Bindungen sowie Erhalt von Pflanzungen, welche in Ergänzung der o.g. Zweckbindung zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,5

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Berechnung von Grund- und Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO): Grundlage für die Ermittlung ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des B-Plans.

Gebäude gem. § 2 SächsBO sind nur innerhalb der Baugrenzen in beiden Vorhabenflächen zulässig.

In beiden Vorhabenflächen ist ein Vortreten von Terrassen, Balkonen und Erkern über die festgesetzten Baugrenzen um maximal 3,00 m, mit einer maximalen Einzelbreite von 8,0 m zulässig [§ 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO].

1.3 Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in der Vorhabenfläche 1 und 2 auf 15,0 m beschränkt, gemessen ab dem in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt.

Der Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante (OK) des vorhandenen Geländes (Bestandshöhe) von 347,68 m. Die Angabe der Bestandshöhen erfolgt im Höhenreferenzsystem DHHN 2016. Diese maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten auch für Flachdächer.

1.4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

geschlossene Bauweise

Eine Bebauung innerhalb der festgesetzten Gehölzflächen wird ausgeschlossen.

1.5 Stellplätze und Garagen/Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Die Anordnung von Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Ausstattung der Garagen und Carports mit PV-Modulen ist möglich.

1.6 Nebengebäude / Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sowie Werbeanlagen, welche dem Nutzungszweck der Vorhaben entsprechen.

1.7 Nebenanlagen / Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind als Haupt- und Nebenanlage grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Davon ausgeschlossen sind Kompensationsflächen und festgesetzte Baumstandorte.

1.8 Einfriedung zur öffentlichen Fläche

Bei der Verwendung von Zäunen ist eine Bodenfreiheit von 20 cm einzuhalten, um Kleintieren, wie Igeln, eine Passage zu ermöglichen. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

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

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, unter Beachtung der speziellen Nutzungen und des Regelwerkes für Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe.

Die Gehölze und Gehölzflächen sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bäume, die im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wurden, dürfen nicht gerodet werden.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Werden im Zuge der Bebauung vorhandene Gehölze gerodet, so sind diese, entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, zu ersetzen.

Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen.

⇒ Maßnahme **A 1 Flächen zur Pflanzung von Gehölzen**

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Detaillierte Aussagen zu den Kompensationsflächen und Pflanzungen werden im Entwurf zum B-Plan ergänzt.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.2 Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Sal-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne (Holz-Birne), Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

2.3 Flächenversiegelung / Niederschlagswasser

Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten.

Vom Plangebiet darf kein Oberflächenwasser auf das Straßengrundstück der Kreisstraße abgeleitet werden.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers von den Verkehrsflächen (nur angebauter Gehweg) in den vorhandenen Mischwasserkanal ist zulässig.

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

V 1: Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen ist möglichst in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Baumhöhlen durch Fledermäuse und Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Fledermäusen bzw. Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten von der Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

V 2: Prüfung auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel

Vor den Baumfällarbeiten hat eine Kontrolle aller zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen, besetzte Fledermausquartiere und ruhende Vögel durch einen Fachgutachter zu erfolgen. Sollten wider Erwarten Individuen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Fällzeitraum, Bergung, Betreuung, Arterfassung, Dokumentation, Ersatzhabitat / Ersatzkästen für Fledermäuse).

4 Festsetzung zum Immissionsschutz

Hinsichtlich des südöstlich befindlichen dörflichen Mischgebietes, sind die Immissionsrichtwerten mit tags 55 dB(A) und nachts 40dB(A) einzuhalten.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden folgende Randbedingungen festgesetzt:

Veranstaltungen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr):

- Hintergrundbeschallung für maximale Versorgungspegel von 72 dB(A) auf der Außenterrasse
- gekippte Fenster an der südwestlichen Fensterfront
- geöffnete Fenster an der Nordwest-Fassade (Öffnungsanteil von max. 50 %)
- eine dauerhaft geöffnete Tür an der Südwestfront (Maße ca. 1,0 x 2,1 m; für Zugang der Gäste zur Terrasse)

Veranstaltungen im Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr):

- kein Betrieb der Außenbeschallung auf der Terrasse
- dauerhaft geschlossene Fenster an Südwest- und Nordwestfassade
- eine dauerhaft geöffnete Tür an Nordwest-Fassade für Zugang der Gäste zur Terrasse

5 Hinweise

5.1 Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplantem Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde Bautzen zu beteiligen.

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Sollten größere Bodeneingriffe geplant sein, so sind für diese eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

5.2 Staatliches Vermessungsamt

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

5.3 Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen.

Ergeben sich bei den weiteren Planungen oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder wird eine solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 eine umgehende Information an das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht / Bodenschutz, zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Soweit Abfälle nicht verwertet werden können, sind sie dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 15 und 28 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu beseitigen.

Altlastenfläche am Eichberg

Die Altdeponie wurde in die Gefährdungsklasse K 1 eingestuft und wurde entsprechend mit ca. 1 m Bodenmaterial, als einfache Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahme, abgedeckt. Mit Bescheid des RP Dresden (jetzt LD) vom 26.07.2006 wurde die Altdeponie endgültig stillgelegt. Abgrabungen und Beschädigungen der hergestellten Oberflächenabdeckung sind nicht zulässig, um die Funktionsfähigkeit der Oberflächenabdeckung zu gewährleisten.

5.4 Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.

5.5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Baugrunderkundung

Für den Neubau baulicher Anlagen wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, evtl. gespannte Bedingungen, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Übergabe von Ergebnisberichten

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Bohranzeige-, Bohrergebnismitteilungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen. (SächsWaldG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes (PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung