



Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können im Rathaus der Gemeinde Lohsa, Gemeinde Lohsa, Am Rathaus 1, 02999 Lohsa während der Sprechzeiten eingesehen werden.

## Textliche Festsetzung (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

### **I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO**

Von den Änderungen bleibt der Strandbereich Dreiweibern unberührt.

#### **I.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **I.1.1 Strandbereich Lohsa**

Für die Baugebiete innerhalb des Änderungsbereiches gilt:

###### SO Bereich F (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
- Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sowie gastronomische Einrichtungen
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze
- Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen, die der Eigenart des Baugebiets entsprechen

###### SO Bereich H (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
- Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sowie gastronomische Einrichtungen
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze



- Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen, die der Eigenart des Baugebiets entsprechen

#### SO Bereich L (Sondergebiet gem. § 10 BauNVO das der Erholung dient)

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Stellplätze für Wohnmobile und PKW
- Anlagen für das Parken und Versorgen von mehrtägig parkenden Wohnmobilen und des damit einhergehenden Fremdenverkehr

#### SO Bereich M (Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- Gebäude und Anlagen für den Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung
- Gebäude und Anlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sowie gastronomische Einrichtungen
- Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke und Spielplätze
- Gebäude und Anlagen für Serviceleistungen, die der Eigenart des Baugebiets entsprechen

### **I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche sind gemäß Planzeichnung (Teil A) einschließlich Zeichenerklärung einzuhalten.

#### **I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl ist gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung einzuhalten.

#### **I.2.2 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen an den Endpunkten der anliegenden Grenze des Baugrundstückes.

Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Höhe, können zugelassen werden.



Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich ausschließlich auf die Bauflächen, die sich nicht innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung befinden. Innerhalb des Schutzstreifens ist eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Es kann jedoch objektgebunden auf Basis von Lage- und Schnittdarstellungen eine Bebaubarkeit geprüft und fallbezogen genehmigt werden.

### **I.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22/23 BauNVO)**

#### **I.3.1 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **I.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gragen und Stellplätze gem. §12(1) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 BauNVO zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der Baufelder nicht widersprechen.

Innerhalb der Baugebiete sind die Bereiche unterhalb der oberirdischen Hochspannungsleitung sowie deren Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Es kann jedoch objektgebunden und einzelfallbezogen auf Basis von Lage und Schnittdarstellungen eine Bebaubarkeit geprüft und fallbezogen genehmigt werden.

### **I.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **I.4.1 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)**

Die Aufenthaltsräume in Wohngebäuden und Fremdenbeherbergungen der Bereich L und H sind durch eine geeignete Grundrissgestaltung (z.B. Aufenthaltsräume auf straßenabgewandter Seite) schallschutzoptimiert zu planen. Einrichtungen von Versorgungs- und Sanitärgebäuden sind vorzugsweise an straßennächster Position anzuordnen.

Innerhalb des Bereiches H ist eine schallschutzoptimierte Flächengestaltung der Bauflächen (z.B. schutzbedürftige Gebäude mit mittiger oder östlicher Orientierung innerhalb des Plangebietes) durchzuführen.

Innerhalb des Bereiches F (Baufeld F3, siehe Schallgutachten) ist eine schallschutzoptimierte Planung, u.a. durch eine geeignete Grundrissgestaltung (Aufenthaltsräume auf der vom Einzelhandelsmarkt abgewandten Seite) durchzuführen.



## **I.5 Grünordnerische Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **I.5.1 Bepflanzung der unversiegelten Flächen auf den Grundstücken mit Großbäumen und Sträuchern auf der Fläche Sondergebiet (Bereich L und M, Maßnahme A 4)**

1. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche je Flurstück sind 20 Stück Gehölze zu pflanzen. Die Flächen sind zu 100 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Pflanzungen im Schutzstreifen sind nur niedrigwachsende Gehölze (Wuchshöhe bis 3 m) zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

2. Die nicht überbaubaren Flächen sind zu 100 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für Pflanzungen im Schutzstreifen sind nur niedrigwachsende Gehölze (Wuchshöhe bis 3 m) zulässig. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

3. Die Maßnahme ist zeitlich den Baumaßnahmen vorzuziehen.

### **I.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Herstellung einer Silbergrasflur (Maßnahme A 5)**

1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als magere sandige Rohbodenstandorte ohne Oberbodenaufgabe her-zustellen und mit Silbergras zu bepflanzen. Einzelne Silbergraspflanzen sind auf den angrenzenden Nachbarflächen durch Teilung größerer Pflanzenbestände zu gewinnen und als Initialpflanzung auf den Flächen zu pflanzen.

2. Die Silbergrasflächen sind durch den Eigentümer frei von aufwachsendem Gehölz zu halten, sodass das Zielbiotop Silbergrasfläche einen dauerhaften Bestand als Ausgleichsmaßnahme erhält.

3. Die Maßnahme ist zeitlich den Baumaßnahmen vorzuziehen.

### **I.5.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern auf der Fläche Sondergebiet Camping (Maßnahme A 6)**

1. Zwischen den Stellplätzen sind 5 m lange und 1,50 m breite Flächen mit Sträucher zu bepflanzen.

2. Die Flächen sind zu 100 % mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind die Arten der Pflanzliste (niedrigwachsende Straucharten) zu verwenden.

3. Die Pflanzflächen sind dauerhaft durch den Eigentümer zu unterhalten.

4. Die Maßnahme ist zeitlich der Nutzung als Sondergebiet Camping vorzuziehen.



### **I.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vorrangig über Versickerungsanlagen erfolgen. Andernfalls steht ein öffentlicher Regenwasserkanal im Bereich der Wohnsiedlung „Am See“ zur Verfügung. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Bau und Betrieb dieser Versickerungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **I.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Bei den festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen.

Die Parkflächen, sowie die Flächen für den Rad- und Fußgängerverkehr sind als Flächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **I.8 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a und Abs. 4§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)**

Im Norden des Änderungsbereichs wird eine Stellfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr festgesetzt.



## Hinweise und Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

### 1. Standsicherheit des Böschungssystems

Das Restloch wurde für die öffentliche Nutzung freigegeben. Für die geplanten Bauvorhaben in der Nähe des vorhandenen Böschungssystems muss objekt- und situationsbezogen sowohl der Baugrund als auch die Standsicherheit des Restlochböschungssystems unter Berücksichtigung der geplanten und damit gegenüber den bodenmechanischen Eingangsparametern zur Böschungsgestaltung veränderten Lasteintragung durch die vorgesehene Bauvorhaben geprüft und nachgewiesen werden.

Es wird empfohlen, einen von der Bergbehörde anerkannten geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Falls im Rahmen des Vorhabens Spuren alten Bergbaues angetroffen bzw. mögliche bergbauliche Schadensereignisse bemerkt werden, so ist das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

### 2. Grundwasserbeeinflussung

Die Vorhabenfläche liegt innerhalb des Gebietes der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Der Ist-Wasserstand an der Vorhabenfläche liegt im Niveau von +118 m NHN in Restlochnähe und steigt auf +119 m NHN im Süden der B-Planfläche an. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen.

Grundwasser ist i.R. der objektkonkreten Baugrundbewertung zu untersuchen, der Zustrom von saurem sulfathaltigem Grundwasser kann nicht ausgeschlossen werden.

Zu beachten bei Bauarbeiten: im südlichen Teil des B-Plangebietes befinden sich die verwahrten GW-Messstellen; an einer Tiefe 1,5 m kann noch das Ausbaurohr vorhanden sein.

### 3. Baugrundbeeinflussung

Das Gebiet befindet sich im Randbereich des ehemaligen Braunkohletagebaues „Dreiweibern“ auf gewachsenen Boden. Die Baugrundverhältnisse werden von Sanden der „Oberen Talsandfolge“ mit Lagen von humosen Schluffen, Torfen und Torfmulden geprägt. Durch die ehemalige Bergbautätigkeit muss örtlich mit anthropogenen Auffüllungen gerechnet werden. Unter diesen Gesichtspunkten und wegen der Sanden in unterschiedlichen Niveaus mit geringer horizontaler Verbreitung auftretenden Schluff- und Torflagen, sind bei allen Bauvorhaben die Baugrundverhältnisse zu untersuchen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkskonstruktion sind zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz bei der LMBV mbH, Arbeitsgruppe Bergschadensmanagement einzureichen.



#### **4. Archäologie**

Archäologische Funde sind sofort der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörungen zu sichern. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht bei Bodenfunden gemäß § 20 Sächsischen Denkmalschutzgesetzes (SächsDSchG) hinzuweisen.

#### **5. Bodenschutz**

Der vorhandene Oberboden ist vor Baubeginn gewinnen, zwischenzulagern und wiederzuverwenden. Nebeneinrichtungen, wie Baustellenzufahrten, Lagerplätze für Baumaterial und Baustellenunterkünfte sind nach Bauende vollständig und unter Herstellung nutzungsgerechter Bodenverhältnisse zu beseitigen und der Ausgangszustand wiederherzustellen. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten.

#### **6. 110-kV-Anlage, Bauen im Schutzstreifen**

Die Abstände zur 110-kV-Freileitung sind nach DIN EN 50341 (DIN VDE 0210) einzuhalten. Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter der Freileitung sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 01505 und B GV A3 verbindlich.

Der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung bemisst sich auf insgesamt 50 m Breite (jeweils 25 m Breite zu beiden Seiten der Mittellinie der Freileitung). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Bauwerke grundsätzlich nicht errichtet, Bau-, Betriebs- und Instandhaltungsarbeiten (einschließlich der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden. Es kann jedoch objektgebunden auf Basis eingereicherter Lage- und Schnittdarstellungen eine Bebaubarkeit geprüft und fallbezogen genehmigt werden. Eine Zustimmung zur Bebauung im Freileitungsbereich kann außerdem nur erteilt werden, wenn die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden. Der Nachweis ist durch den Antragsteller / Bauherrn zu erbringen. Bei geplanten Niveauveränderungen im Schutzstreifenbereich ist die Einhaltung der Mindestabstände nach DIN EN 50341 durch Höhenprofilplan nachzuweisen.

Im Leitungsschutzstreifen darf eine Arbeitshöhe von 4 m über der Geländeoberkante nicht überschritten werden. Zufahrt zu den Maststandorten ist jederzeit zu gewährleisten. Im Umkreis von 30 m um Maststandorte können Erdungsanlagen sein: beim Auffinden oder Beschädigen von Mastern (Rund- oder Bandstahl) ist MITNETZ zu informieren.

Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig.

Der Mindestabstand bei Schachtarbeiten zur Mastfundamentaußenkante beträgt 25 m.



Das Anpflanzen von Bäumen im bzw. am Leitungsschutzstreifen ist nicht gestattet. Möglich ist in diesem Bereich das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher. Eine Endwuchshöhe von 3 m darf nicht überschritten werden. Bei der Wahl der Pflanzstandorte ist zu beachten, dass die Baumumbruchkurve – bezogen auf die Endwuchshöhe – den Schutzstreifen nicht berührt.

Aufgrund der erhöhten Personenanwesenheitswahrscheinlichkeit auf den Flächen an und im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, ist die Umrüstung der benachbarten Maststandorte auf exponierte Standorte erforderlich. Dazu sind in einem Lageplan genutzte Flächen und speziell die Strand-, Sport- und Spielflächen sowie deren Abgrenzung detailliert zu kennzeichnen, damit eine Feststellung des Aufwandes erfolgen kann. Diese Leistungen sind durch den Investor bzw. Nutzer der Flächen zu beauftragen. Sollten Änderungen der Leitungen / Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolwitz zu beantragen.

## **7. Immissionsschutz**

Die max. Messwerte nach Anhang 2 der 26. BImSchV werden an der 110 kV-Leitung im Umfeld ab ca. 2 bis 3 m vom Leiter unterschritten. Damit ist im gesicherten Schutzstreifen der Leitungstrasse keine Beeinflussung der Grenzwerte vorhanden.