

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017 geändert worden ist,

die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004, SächsGVBl. S. 200, zuletzt geändert am 2. April 2014, SächsGVBl. S. 238, 258,

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen
(Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG)
erlassen als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege
Vom 6. Juni 2013
Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014,

das Waldgesetz für den Freistaat Sachsen
(SächsWaldG)
vom 10. April 1992
Rechtsbereinigt mit Stand vom 1. Mai 2014,

die Planzeichenverordnung 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,

das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist und
die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Nationalparkregion Sächsische Schweiz (NLPR-VO) vom 23. Oktober 2003 (SächsGVBl. 15/2003, Seite 663-684),

die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen, Dresden im Juli 2003,

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Satzung des Bebauungsplanes „Caravan- und Freizeitplatz am Schwimmbad Kurort Gohrisch“ vom, bekannt gemacht in der Genehmigung am

Die Gemeinde Gohrisch bestimmt mit der Änderung des Bebauungsplanes „Caravan- und Freizeitplatz am Schwimmbad Kurort Gohrisch“ nach §§ 8 und 9 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens.

Sie nimmt dabei Bezug auf den durch den Verwaltungsgemeinschaftsausschuss beschlossenen Landschaftsplan und den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Königstein.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet nach § 11 BauNVO, das der Erholung dient.
Das Sondergebiet wird spezifiziert durch die Zweckbestimmungen:
Freizeitplatz mit Freizeiteinrichtungen (Freizeit/Pool) und Campingplatz (Caravan I , II und III), hier weiter spezifiziert als Aufstellplatz für Wohnmobile, Caravans und Wohnzelte. Zugelassen sind ausschließlich bauliche Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen.
Ausnahmsweise zugelassen ist eine Dienstwohnung für den Betreiber / Aufsichtspersonal.
Die Zulässigkeit der Nutzung ist in den Nutzungsschablonen der einzelnen Baufelder beschrieben.

Für die einzelnen Nutzungsarten gelten weiterhin folgende Festsetzungen:

Campingplatz: (Caravan I, Caravan II und Caravan III)
Zulässig ist ausschließlich die Aufstellung von Caravan, Zubehör und Wohnzelte einschließlich der dazu erforderlichen Zugfahrzeuge (PKW, Kleintransporter u. ä. Fahrzeuge) und Wohnmobile.
Insgesamt wird die Anzahl der Stellplätze auf maximal 80 beschränkt.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gestaltung der baulichen Anlagen bedarf der Genehmigung durch die Untere Baubehörde.

Auf den festgesetzten Flächen sind weiterhin zulässig:

- Gebäude und bauliche Anlagen zur Gewährleistung der sanitär-hygienischen, funktionellen und technischen Versorgung der Benutzer und Gäste des Campingplatzes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, wie Flächenbefestigungen, Überdachungen, Kiosk / Gaststätte etc.
- Zufahrten zu den Stellplätzen sowie deren Erschließung und Befestigung einschließlich Einfriedung mit Hecken

Freizeitplatz: Freizeit/Poolbereich
Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen für die Freizeitgestaltung. Die Freizeitanlagen sind der Öffentlichkeit unter den Bedingungen des Campingplatzbetriebes zugänglich zu machen.
Zulässig sind folgende und ähnliche bzw. gleichwertige Anlagen:

- Grillplätze
- Minigolfanlage
- (Beach-) Volleyballanlage
- Kinderspielplatz
- Feuerstelle (Sonnenwendfeuer)
- Veranstaltungsbühne

Weiterhin zulässig ist die Errichtung von Schwimmbecken nach den geltenden Vorschriften, deren technische Anlagen und Einfassungen (Umgänge, Laufzonen)
Zulässig ist weiterhin die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zum Betrieb der Freizeit- und Schwimmanlagen, hier:

Lager- und Maschinenräume, Terrassen etc. (Entfall Passage)

Die funktionelle, gestalterische und ingenieurtechnische Ausbildung der Anlagen ist in den jeweils dazu erforderlichen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den durch bauliche Anlagen berührten Teilbereich Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB darf höchstens betragen:

GRZ = 0,15

Zulässig sind in dem durch Baugrenzen begrenzten Bereich Gebäude und die dazu gehörigen Nebenanlagen der in der Nutzungsschablone zu den einzelnen Baufeldern festgesetzten Geschosshöhe. Der Ausbau der Dachgeschosse als Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Eine weitere Überbauung, als in den Baugrenzen bestimmt, ist nicht zulässig, auch nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

(Entfall Abschnitt)

2.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist entsprechend der Festsetzung im Teil A: Zeichnerischer Teil festgeschrieben.

2.4 Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur in den durch Baugrenzen bezeichneten Bereichen zulässig.

2.5 Schutz von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Leitungsrechte bestehen ausschließlich für die Hauptversorgungsleitungen im öffentlichen Straßenraum (Flst. 61/1).

Für den bezeichneten Teilbereich des Flurstücks 48 / 4 ist ein Geh- und Fahrrecht privatrechtlich zu sichern.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.6 Pflanzrechtliche Festsetzungen

Für die im Grünordnungsplan festgesetzten Pflanzungen sind folgende Sorten auszuwählen:

Laubbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Birke	Betula pendula
Baumhasel	Corylus colurna
Winterlinde	Tilia cordata
Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Feldahorn	Acer campestre
Kätzchenweide	Salix caprea
Trauerweide	Salix alba 'Tristis'

Sträucher

Kartoffelrose	Rosa rugosa
Heckenrose	Rosa canina
Berberitze	Berberis (in Sorten)
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Forsythie	Forsythia (in Sorten)
Zaubernuss	Hamamelis (in Sorten)
Hortensie	Hydrangea (in Sorten)
Johanniskraut	Hypericum (in Sorten)
Schlehe	Prunus spinosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgaris

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rasen

Spiel- und Sportrasen (in Sorten) und
Landschaftsrasen

Klettergehölze

Schlingknöterich	Polygonum aubertii
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrosen	(in Sorten)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dächer

Dachformen

Als Dachformen für die baulichen
Anlagen zugelassen:

- Satteldächer
- Walmdächer

Als Dachneigung sind vorgeschrieben:
30° – 48°

Bei neu zu errichtenden Nebenanlagen
sind Flachdächer zulässig.

Dachdeckung

Die Eindeckung der Dächer ist in
Betondachsteinen, Dachziegeln oder
gleichwertigem Material und in Schiefer
zulässig.

Die Dachdeckung soll ausschließlich im
Farbton Anthrazit o. ä.

(z. B. Naturschiefer) oder im Farbton
Ziegelrot erfolgen.

Solartechnische Anlagen sind zulässig.

Sie sind generell farblich der Eindeckung
des umgebenden Dachmaterials
anzugleichen.

Ausdrücklich verboten als Dachdeckung
sind:

- Schindeln und Bahnen aus
bituminierten und Materialien mit
gleichen Ansichtseigenschaften
(Ausnahme: Bestand und
Nebenanlagen)

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei neu zu errichtenden Flachdächern sind Bitumenbahnen und Schindeln zulässig. Diese sind jedoch als Schlussbeschichtung zu bekiesen.

- Kunststoffe
- Bleche aus Kupfer, Zink oder Blei (außer Dachentwässerung, Einfassungen etc.)
- Schilfrohr und Materialien mit gleichen Ansichtseigenschaften (Entfall Passage)

Dachgauben, Dachausbauten

Dachgauben sind zulässig. Die maximale Ansichtsfläche der Dachgaube darf jedoch je Dachfläche nicht mehr als $\frac{3}{5}$ der Dachfläche betragen. Der Abstand der Gaube zum Ortgang muss mindestens die Breite der Gaube betragen.

Farbigkeit

Die Helligkeitswerte der Farben von Dachbekleidungen sind denen der Dachdeckung bzw. der Fassade anzupassen.

3.2 Baugestaltung der Außenwände

Für die Ansichtsflächen der Außenwände sind zulässig:

- Putze glatt ausgerieben oder gescheibt mit einer Korngröße < 3 mm, Anstriche s. Nr. 3.1: Farbigkeit,
- Holz und Holzwerkstoffe sowie Verkleidungen mit diesen.
(Entfall Passage)

3.3 Nebenanlagen

Geschlossene und überdachte Nebenanlagen sind vorzugsweise mit Holzkonstruktionen zu umhausen.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausnahmsweise zulässig sind
Stahlkonstruktionen als Stützen, Riegel
und Pfetten, Sandsteinmauern und
statisch-konstruktive, verputzte
Mauerwerksscheiben.

Nicht zulässig sind (Entfall) Kunststoffe.

Die Farbigkeit der
Schlussbeschichtungen soll sich den
Materialien der natürlichen Umgebung
anpassen. Nicht zulässig sind Anstriche
mit grellen und reflektierenden Farben.

3.4 Einfriedung und Freiflächengestaltung

Für die Einfriedung des Grundstücks
sind Zäune mit einer Höhe bis 2,00 m
zulässig.

Die Einfriedung der Caravan I und
Caravan II und Flächen der
Abfallwirtschaft zum Weg / Zufahrt ist
vorgeschrieben. Der Bereich Caravan III
darf zu den öffentlichen Verkehrs- und
Grünflächen nicht eingefriedet werden.
Nicht zulässig als Einfriedung sind
geschnittene Hecken, es sei denn sie
dienen der Abtrennung der Aufstellplätze
auf dem Campingplatz untereinander.

Die Wege sind als versickerungsfähige
Pflasterflächen oder wassergebundene
Decken auszuführen. Grundsätzlich sind
die Wege so auszulegen, dass sie
weitestgehend barrierefrei und
rollstuhlgeignet sind.

Die Entsorgung des
Oberflächenwassers der
Verkehrsflächen erfolgt ausschließlich
über Quer- und Längsneigungen in die
Vegetation des Grundstücks. Es ist
sicherzustellen, dass kein
Oberflächenwasser auf öffentliche
Verkehrsflächen abgeleitet werden kann.

Die Stellplätze sind mit einem
versickerungsfähigen Belag
auszuführen.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Grünordnungsplan vorgeschriebenen Pflanzungen haben in der ersten Pflanzperiode nach der Baufertigstellung (Fertigabnahme), spätestens jedoch fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Die Pflanzpflicht gilt als erfüllt, wenn die im Plan vorgeschriebenen Pflanzungen durchgeführt und der dauerhafte Anwuchs gesichert ist.

3.5 Erschließung

Verkehrerschließung

Die äußere Verkehrerschließung ist durch die öffentliche Verkehrsfläche „Tergartenweg“ Flst. 61/1 gesichert. Die innere Erschließung zu den vorhandenen baulichen Anlagen ist durch das vorhandene Wegenetz gesichert.

Elektrische Anlagen

Die Anlage ist durch Elektroenergie und Telekommunikationsanschlüsse erschlossen.

Trinkwasser

Das Grundstück ist mit ausreichenden Dimensionen und ausreichender Wasserqualität an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Abwasser

Das Grundstück ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser auf befestigten Flächen wird über geeignete Auffangvorrichtungen zur Bewässerung des Grundstücks genutzt.

Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird örtlich breit gefächert über die belebte Bodenzone versickert bzw. verdunstet. (Entfall)

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abfallentsorgung

Die Sammlung der durch die geplante Nutzung anfallenden Abfälle erfolgt auf der dazu festgesetzten Fläche. Das betrifft u.a. auch die fachgerechte Entsorgung der chemisch belasteten Abfälle aus den WC – Anlagen der Wohnmobile und Caravans.

Unberechtigte und ungenehmigte Ablagerungen sind durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern.

Die ordnungsgemäße Entsorgung ist im Rahmen der Betriebsgenehmigung durch entsprechende Verträge mit zugelassenen Entsorgungsunternehmen nachzuweisen.

4. Hinweise

4.1 Grundwasserschutz

Gegen die Verunreinigung des Grundwassers sind geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Das Salzen von Verkehrswegen im Winter ist untersagt.

4.2 Schutz des Bodens

Der belebte Boden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Die Zwischenlagerung erfolgt auf maximal 1,5 m hohen Mieten ausschließlich auf dem eigenen Grundstück. Die Mieten dürfen nicht durch Maschinen befahren werden. Nicht wieder einzubauender Aushub ist umweltgerecht zu entsorgen. Geländemodellierungen sind nicht zulässig, es sei denn sie dienen zur Anlegung von Wegen und Flächen für Freizeit und Erholung.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden.

4.3 Immissionsschutz

Die für die geplante Nutzung zulässigen Werte für Immissionen und Emissionen dürfen nicht überschritten werden.

Emissionen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen, liegen zum Planungszeitpunkt nicht vor und sind auch nicht abzusehen.

Zur Verhinderung von Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen sind entsprechend der vorliegenden Lärmschutzprognose (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes) folgende Festlegungen in die Betreiberordnung aufzunehmen:

- Fahrverbot für den Lieferverkehr und zugehörige Be- und Entladevorgänge sowie den Caravan-Wechselverkehr in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
- Die Ruhezeiten des Campingplatzes von 22:00 – 8:00 Uhr und von 12:00 bis 14:00 Uhr sind einzuhalten. Das gilt insbesondere auch für sportliche Freizeitaktivitäten.
- Verbot von offenen Grill- und Feuerstellen im 30 m Bereich zum Wald.

4.4 Meldepflicht nach dem § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächDSchG)

Werden bei Bauarbeiten oder Erdarbeiten bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt, so sind diese unverzüglich dem Landesdenkmalamt bzw. dem Landesamt für Archäologie zu melden.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Funde und Fundstellen sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Landesämter eine Verlängerung der Frist verlangen.

- 4.5 Durch die Betreiberordnung ist sicherzustellen, dass Vorkehrungen gegen eine bestehende mögliche Gefährdung der Stellplätze im Bereich eines 30 m Abstandes zum Wald getroffen werden.
- 4.6 Hingewiesen wird explizit auf eine mögliche temporäre Beeinträchtigung durch Staub und Lärm im Zuge von land- und forstwirtschaftlichen Arbeiten auf den benachbarten Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Diese ist ausdrücklich zu dulden.