

B I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 und 14 BauNVO)

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, welches der Erholung dient, im speziellen als Wochenendgebiet .
- 1.2 Das Sondergebiet / Wochenendgebiet dient vorwiegend der Erholungs- und Gartennutzung. Zulässig sind demnach Lauben in Massiv- und Holzbauweise. Nebenanlagen in Form von Lagerschuppen, überdachten Sitzterrassen und wasserdurchlässige Wegebeläge sind gem. § 14 BauNVO insoweit zulässig, als dass sie dem Nutzungszweck und der Eigenart des Sondergebietes nicht widersprechen.
- 1.3 Andere bauliche Nutzungen werden nicht zugelassen.
- 1.4 Die Nutzung der Freiflächen der einzelnen Grundstücke des Wochenendgebietes sollte vorrangig der Gartennutzung (Zierpflanzen / Ziergehölze / Obstgehölze / Gemüseanbau) und Erholung dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss gem. § 20 BauNVO. Der zulässige Grad der Überbaubarkeit der Grundstücke, die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO auf 0,2 festgesetzt, die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO auf 0,2. Es gelten die entsprechenden Einträge im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die zulässige Firsthöhe wird mit einem Höchstmaß von 3,5 m über der öffentlichen Verkehrsfläche gem. Nr. 2.1.1 VwVSächsBO festgesetzt.
- 2.3 Wegebeläge sind innerhalb des Sondergebietes / Wochenendgebietes als wasserdurchlässige Fläche zu gestalten (z.B. sand-/kiesgeschlemmter Weg, Schotterrassen oder Rasengittersteine). Terrassen dürfen insoweit mit Terrassenplatten, Pflaster oder Holzdeck vollversiegelt werden, sodass die zulässige GRZ von 0,2 eingehalten wird.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) und § 23 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- 3.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO. Die Gebäude sind in einer Flucht zu errichten.

- 3.3 Es gilt die entsprechende Festsetzung der Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes.
- 3.4 Die Außenwände der Hauptgebäude sind parallel zu der im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausrichtung zu errichten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

4 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11

- 4.1 Die im zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen dienen, neben der Erschließung für die Grundstückspächter, als Feuerwehrezufahrt im Brandfall (gem. § 12 (4) SächsBO). Diese Wege sind deshalb in einer Breite von 3 m auszubilden.
- 4.2 Die Wegebeläge der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belag (z.B. als Sandgeschlemmter Weg / Schotterweg) auszubilden.
- 4.3 Die Öffentlichen Parkflächen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszugestalten (z.B. Rasengitterpflaster o. Schotterrasen).

5 Einrichtung für Versorgungsanlagen und für die Abfallversorgung (gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14)

- 5.1 Elektrische Versorgungseinrichtungen, wie bspw. Kabelschränke, sowie Einrichtungen für die Gasversorgung, die Stromversorgung sowie zur Ableitung und Aufbereitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

6 Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Als Öffentliche Grünflächen sind im Bebauungsplan 1 öffentlicher Badeplatz, 1 Anliegerbadestelle und 2 private Grünflächen als Bestand im Außenbereich festgesetzt. Es gelten entsprechend die zeichnerischen Darstellungen in Teil A des Bebauungsplanes.

7 Flächen für Wasser (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Als Zugang zum Wasser werden 2 Bootsanlegestege aus Holz im Bebauungsplan festgesetzt, von denen sich 1 Bootssteg außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches am westlichen Ufer des Olbasees befindet. Eine entsprechende zeichnerische Kennzeichnung der Lage des 2. Bootstesges erfolgt im Übersichtslageplan der Unterlage A.

8 Flächen für Gehölze einheimischer Artenzusammensetzung (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 8.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß Unterlage A des Bebauungsplanes sind zu erhalten.
- 8.2 Es handelt sich um einen naturnahen, wassergeprägten Gehölzstreifen einheimischen Baum- und Strauchbestandes mit den Hauptbaumarten Sandbirke (*Betula pendula*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*).

9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 1, 2 und 9 SächsNatSchG

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ist eine naturnahe Entwicklung der land- und wasserseitigen Uferzone zu gewährleisten.
- 9.2 Die landseitigen Ufergehölzbestände sind langfristig standortgerecht mit den Hauptbaumarten Weide (*Salix* spp.) und Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) zu entwickeln. Die wasserseitigen Schilfbestände sind zu erhalten und mit einer Breite von mindestens 8 m geschlossen innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zu entwickeln.
- 9.3 Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten (gem. §§ 1 und 2 SächsNatSchG). Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig (gem. § 9 SächsNatSchG).

B II Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1 Dächer

Zulässig sind: Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad nach Planmaßgabe.

Bei der Dachgestaltung sollten entweder Ziegel oder andere Materialien wie Eternitplatten oder Dachschindeln zum Einsatz kommen, jedoch entsprechend den Grundsätzen landschaftstypischer Bauweise in roten bis rotbraunen Farbtönen.

2 Dimensionierung / Gestaltung

Gebäude sind in der Dimensionierung und Gestaltung aneinander anzugleichen. Die Errichtung der Gebäude ist in Holz- oder Massivbauweise zulässig.

Bei der Auswahl der Baumaterialien sollen – sowohl für Neubauten als auch bei Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am vorhandenen Bestand – bevorzugt landschaftsgerechte, ökologisch sinnvolle Bau- und Fassadenmaterialien verwendet werden.

Die Fassade bei massiv errichteten Bungalows soll einen sandfarbenen Putz oder einen anderen gedeckten Farbton erhalten. Die Farbe „reinweiß“ als Fassadenfarbe bei Neuanstrichen ist nicht zulässig. Analog gilt dies für Holzfassaden, die einen entsprechenden Anstrich bekommen müssen. Ergänzend dazu sind natürlich ebenso holzfarbene oder farblose Anstriche möglich, wobei bei der Verwendung von ökologisch sinnvollen Bau- und Fassadenmaterialien unbehandeltes Holz die Vorzugsvariante sein sollte.

4 Grenzbebauung

Grenzbebauung durch Hauptgebäude (Lauben) sind unzulässig; eine Grenzbebauung ist nur durch Nebenanlagen (Schuppen, Terrassen, Wegebeläge) zulässig.

3 Gestaltung unbebauter Flächen

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind nur teilversiegelte, wasserdurchlässige Wegebeläge zulässig. Diese können z.B. sein: sandgeschlemmte Beläge (wassergebundene Decke), Schotterrasen, Rasengitterpflaster.

4 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen wird mit max. 1,60 m festgesetzt. Als Einfriedigungen sind Hecken und Holzzäune mit gemauerten, betonierter Gründung zulässig.

5 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger, dem Nutzer des Grundstücks und der Gemeinde Guttau entschieden wird.

B III Grünordnerische Festsetzungen

- 1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.1 Die im Plan A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Dabei sollen die geschlossenen Ufergehölzstreifen und Schilfröhrichte land- und wasserseitig der ungestörten Entwicklung von Natur und Landschaft und als Nahrungs-, Brut- und Rückzugsraum für die im Gebiet vorkommenden (Wasser-)Vögel dienen.
 - 1.2 Das Anlegen mit Booten ist außerhalb der 2 zentral ausgewiesenen Bootsstege ab dem Datum ihrer Einrichtung untersagt.
 - 1.3 Verunreinigungen, Verschmutzungen und Müllablagerungen im und am Olbasee sind zu unterlassen.

- 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. § 178 BauGB)**
 - 2.1 Für die geplanten Gehölzstreifen zur rückwärtigen Eingrünung des Sondergebietes / Wochenendhausgebietes geplanten mehrreihigen Gehölzstreifen sind einheimische standortgerechte Arten zu verwenden. Gleiches gilt für die geplanten Baumpflanzungen entlang der Weggrenze des neu einzurichtenden Badestrandes. Es gelten entsprechend die zeichnerischen Darstellungen des Planteils A.

Notwendige geringe Verschiebungen an den Grundstücksgrenzen und Leitungen sind zulässig.
 - 2.2 Die im Plan gekennzeichneten Bäume im Einzelstand sind zu erhalten und zu pflegen bzw. anzupflanzen oder bei Ausfall zu ersetzen. Es gelten entsprechend die zeichnerischen Darstellungen des Planteils A.

- 3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§62 Abs. 1 SächsBauO)**
 - 3.1 Die Einfriedungen sind als Hecke oder Holzlattenzaun mit gemauerter Gründung und Säulen zulässig in einer maximalen Höhe von 1,60 m.

- 4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB) sowie § 9 (3) SächsNatG**
 - 4.1 Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe zur langfristigen Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt. Eine Zuordnung der geplanten Maßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen und eine entsprechende Bilanzierung erfolgt im grünordnerischen Planteil D.