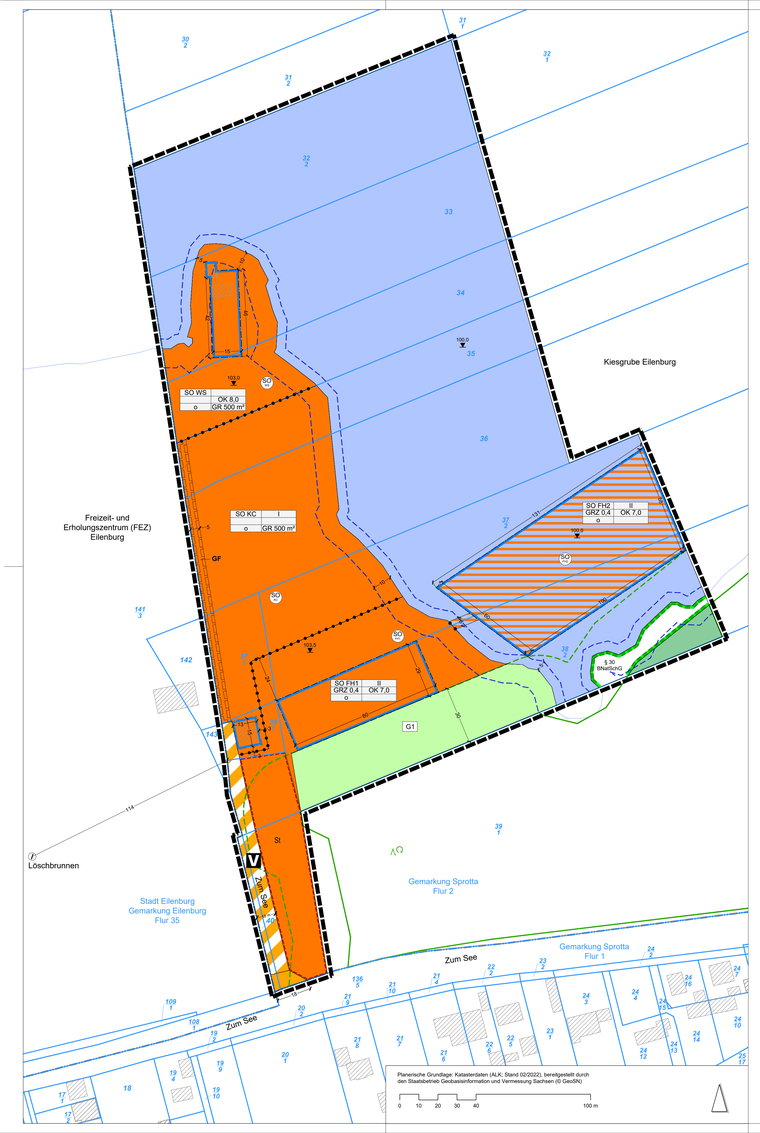


Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 11 BauNVO)

- Sondergebiet mit Zweckbestimmung:
- Sondergebiet auf dem Wasser mit Zweckbestimmung:
- (SO) Ferienhausgebiet (SO FH1 und SO FH2)
- (SO) Kurzzeitcamping (SO KC)
- (SO) Wassersport (SO WS)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- GR 500 m² — maximal zulässige Grundfläche (GR) in Quadratmeter
- OK 7,0 — maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen, Zweckbestimmung: sonstige Grünanlage, Abstandsgrün

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- G1 — Gestaltungsmaßnahme G1: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese

8. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 12 — Bemaßung in Meter
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe der baulichen Anlagen
Bauweise	Grundfläche (GR)

Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Waldgrenze
- Waldfläche
- Waldabstand gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG
- Uferabstandslinie/Gewässerrandstreifen
- Uferlinie außerhalb des Geltungsbereiches
- bauliche Anlagen (Bestand)
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 37 — Flurstücksnummer
- 100,0 — Geländehöhe in Meter ü. NHN im DHHN2016

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 10 und 11 BauNVO)

1.1. Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FH) mit den Teilflächen 1 und 2 sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO landseitig und wasserseitig Ferienhäuser, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung für die Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, sowie der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen zulässig.
Nicht zulässig sind Dauercamping, sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen und Abstellplätze für Boote und Bootstrailer.

1.2. Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Kurzzeitcamping" (SO KC) sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO ein nicht ortsfester, kurzfristig und Bewohnen von Wohnwagen, Campingmobilen und Zelten (Tages- und Kurzzeitcamping, Durchgangscamping) sowie unbefestigte Stellplätze für Zelte, Wohnwagen und deren zugehörige Kraftfahrzeuge und für Campingmobile, sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung der Gäste im Plangebiet zulässig.
Nicht zulässig sind Dauercamping, sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen und Abstellplätze für Boote und Bootstrailer.

1.3. Im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wassersport" (SO WS) sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
- dem Wassersport und Freizeitsport dienende Anlagen,
- Verleih- und Reparaturstationen für Boote und wasserbezogene Nutzungen,
- dem Gebiet dienende Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Sanitäranlagen,
- Abstellplätze für Boote und Bootstrailer.
Nicht zulässig sind sonstige Pkw-Stellplätze, Carports und Garagen sowie Ferienhäuser.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)

2.1. Im Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (SO FH) mit den Teilflächen 1 und 2 sind landseitig Ferienhäuser bis zu einer Grundfläche von je maximal 100 m² zulässig. Wasserseitig sind schwimmende Ferienhäuser bis zu einer Liegefläche von je maximal 100 m² zulässig.

2.2. Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist jeweils der in der Planzeichnung eingeschriebene, nächstgelegene Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016).

2.3. Eine Überschreitung der festgesetzten GR und der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist in den Baugebieten SO FH1 und SO FH2, SO KC und SO WS nicht zulässig.

2.4. Die für die Ermittlung der Größe der Grundfläche maßgebenden Flächen sind die Flächen der sonstigen Sondergebiete SO WS, SO KC, SO FH1 und SO FH2.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

3.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis insgesamt maximal 30 m² je Hauptgebäude zulässig. Zusätzlich sind je Hauptgebäude Stellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Je Ferienhaus im SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 sind maximal 2 Wohnungen für Beherbergung zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1. Die Flächen innerhalb des sich an das Ufer nach § 24 Abs. 2 S. 1 SächsWG anschließenden, 10 m breiten Gewässerrandstreifens nach § 38 Abs. 2 und 3 WHG i. V. m. § 24 Abs. 2 SächsWG sind, außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

6.1. Die festgesetzte private Grünfläche dient der Freizeitgestaltung und Erholung, und ist in ihrem Bestand zu pflegen und zu entwickeln.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1. Die mit "GF" gekennzeichnete Fläche auf den Flurstücken 35, 36 und 37/1 der Gemarkung Sprotta, Flur 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten des SO "Wassersport" (SO WS) zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Die Einbindetiefe der Unterkante der Bodenplatte landseitig darf maximal 101,0 m ü. NHN betragen.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Lärmpegelbereiche
Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren für Neubauten im Bereich der Lärmpegelbereiche III und höher nachzuweisen. Die Baugrenzen des SO FH mit den Teilflächen 1 und 2 liegen im Lärmpegelbereich (LPB) III. Daraus ergibt sich die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile. Der Zusammenhang zwischen maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich, sowie die Mindestanforderungen an Außenbauteile sind für Bereiche, die im Plangebiet vorliegen, in der folgenden Tabelle abgebildet:

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen	Raumarten: Büroräume [1]) und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2. Ausrichtung schutzbedürftiger Räume
Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen und Balkone) der Ferienhäuser, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte für Campingplatzgebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschritten sind, sind an der zu der maßgeblichen Verkehrsgeräuschquelle der Bahnlinie Halle (Saale) Hbf. - Falkenberg - Guben und der Bundesstraße 87 abgewandten Fassadenseite der geplanten Ferienhausbebauung anzuordnen.

9.3. Anpassung der Lüftungseinrichtungen
Ist eine solche Grundrissorientierung nach Punkt 8.3 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht" überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen, z. B.: schalldämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden. Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

9.4. Von den Festsetzungen 9.1 bis 9.3 kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

10. Versickerungsfähige Zufahrten, Wege und Stellflächen
Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

11. Freiflächengestaltung
Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren und unbebauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Offene Flächen sollen mit dem Ziel der Nutzung des vorhandenen sandig-kiesigen Bodenmaterials als extensiv gepflegter Magerrasen gestaltet werden.

III. Hinweise

(1) Archäologie/Denkmalschutz
Vor Beginn der Maßnahme ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Nordsachsen, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen. Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen.
Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Firmen sind schriftlich auf die Meldepflicht hinzuweisen.

(2) Immissionsschutz (Lärm, Rauchgas)
Zur Vermeidung von schalltechnischem Konfliktpotential sind die Hinweise zur Auswahl und Aufstellung von Luft-Wärmepumpen (und/oder Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräten) in der Anlage des "LAI - Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand: 24.03.2020) zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Rauchgas wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 - hingewiesen. So muss z. B. die Austrittsöffnung von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt in einem Umkreis von 15 m die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen um mindestens 1 m überragen.

(3) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

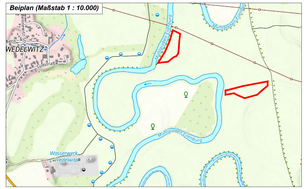
V(AFB)1: Bauzeitenregelung
Die Arbeiten sind auf die Tageszeit von 07:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen. Der Beginn der Baurbeiten ist jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten von boden- und schilfbrütenden Vogelarten bzw. außerhalb der Frühjahrswanderung von Amphibien, zwischen dem 31. August und 1. März einzuordnen. Ist aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn in diesem Zeitraum nicht möglich, ist die Maßnahme V(AFB)2 umzusetzen.

V(AFB)2: Flächenfreigabe durch eine ökologische Baubegleitung vor Baubeginn
Sollte aus bautechnischen oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung der V(AFB)1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 1. März und 31. August (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden sowie die im Wirkungsbereich des Vorhabens umliegenden Wald-, Gehölz- und Ufersäumen durch fachkundiges Personal auf ein Vorkommen streng geschützter Tierarten zu kontrollieren. Die an den Maßnahmen beteiligten Firmen sind im Vorfeld durch die ökB einzuweisen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.
Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (ökB) zu der Feststellung, dass sich Brutbiotope von ufer- und gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich bzw. im Wirkbereich des Vorhabens befinden, ist das weitere Vorgehen und Ergreifen geeigneter Maßnahmen (z. B. Schaffung von Ersatzhabitaten) mit der zuständigen UNB abzustimmen. Ggf. ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die ökB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle und in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde freigegeben werden.

V(AFB)3: Amphibienschutz
Bei Durchführung der Baufeldfreimachung und Errichtung von Gebäuden während der Aktivitätszeit der Amphibien zwischen 1. März und 31. Mai sind die Baufelder vorab der Durchführung von Arbeiten durch eine geeignete Fachkraft auf evtl. Vorkommen abzusuchen. Falls Nachweise erbracht werden, sind die Bereiche durch Amphibienschutzzäune zu umgrenzen, um das Einwandern in die Baufelder zu vermeiden. In den Baufeldern vorkommende Amphibien sind durch einseitige Querungshilfen für Amphibien passierbar zu machen (aus dem Baufeld in die angrenzenden Bereiche) oder abzusammeln und an geeigneter Stelle in den angrenzenden, nicht zu rodenden Waldflächen oder Ufersbereichen umzusetzen. Geeignete Flächen sind vorab des Baubeginns mit der zuständigen ökB zu konkretisieren. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

(4) Hinweis zur externen Ersatzmaßnahme E1 - Erstaufforstung Laubwald heimischer Gehölze
Im Zuge der Umsetzung der Planung und als Kompensationserfordernis ist eine Erstaufforstung von Wald notwendig. Es ist eine Entwicklung von mind. 18.415 m² Laubholzwald (13.154 m² x 1,4) oder gleichwertigen Waldtyp durchzuführen. Die Pflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit dem Herkunftsgebiet Ostdeutsches Tiefland zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Standort, Artzusammensetzung, Pflanzabstand und -qualität sind im Rahmen des Antrags auf Waldumwandlung mit der unteren Forstbehörde des LRA Nordsachsen abzustimmen. Die Erstaufforstung soll gemäß Beplan auf Teilflächen der Flurstücke 6 und 121 in der Flur 2 der Gemarkung Eilenburg erfolgen und ist vertraglich zu sichern.

Beiplan (Maßstab 1 : 10.000)



(5) Hinweis zum Waldabstand und zur Waldgefährdung durch Feuer
Bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten.
Gemäß § 15 Abs. 1 und 4 SächsWaldG darf im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald außerhalb einer von der Forstbehörde errichtete oder genehmigte Feuerstelle nur mit Genehmigung der Forstbehörde Feuer angezündet, unterhalten oder offenes Licht gebraucht werden, z. B. bei Nutzung eines Grills. Brennende oder glimmende Gegenstände im Wald sowie im Abstand von weniger als 100 m vom Wald dürfen nicht weggeworfen oder sonst unvorsichtig gehandhabt werden.

(6) Rechtliche Sicherung der Zufahrt
Gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Eine rechtliche Sicherung liegt vor, wenn eine Grunddienstbarkeit und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

(7) Hinweis zu schwimmenden Ferienhäusern und Steganlagen
Schwimmende Ferienhäuser (inklusive ihrer Verankerungen, zugehörige Steganlagen, etc.) stellen bauliche Anlagen in und an einem Gewässer dar und sind somit Anlagen i. S. von § 36 Abs. 1 Nr. 1 WHG. Für den Rückbau und die Errichtung von Anlagen am/im Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 26 Abs. 1 SächsWG. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen richtet sich nach der konkreten Bauweise (Schwimmsteg/verankerter Steg) und der Verwendung des Steges (privat/öffentlich). Je nach geplanter Ausführung können weitere wasserrechtliche Vorschriften tangiert sein.
Beim Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserfläche im SO FH2 sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden.
Im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind die dauerhafte Schadlosigkeit (im Sinne der Toxizität für Wasserorganismen) der eingesetzten Materialien der schwimmenden Häuser darzulegen. Es dürfen sich keine Verbindungen/Stoffe lösen/dauerhaft in das Gewässer eingetragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser.
Steg- und Stiganlagen mit deren Zuwegungen bedürfen einer wasserrechtlichen Befreiung von den Verboten im Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 5 WHG. Diese ist bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

(8) Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
Grundsätzlich sind bei der Planung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung alle technischen Möglichkeiten hinsichtlich einer vollständigen, örtlichen Verbringung zu prüfen (u. a. Kombination von Regenwassergetrennte-, -nutzung und Versickerung/Verdunstung, bei Erfordernis ggf. auch abflussminderande Gründächer).

(9) Schutz des Grundwassers (V1)
Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z. B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Bei Notwendigkeit einer Bauwasserhaltung ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen und durch die untere Wasserbehörde genehmigen zulassen.

(10) Schutz des Oberflächengewässers (V2)
Bei Arbeiten im und am Gewässer ist lediglich der Einsatz von Maschinen vorzusehen, die über eine doppelte Ölwanne verfügen bzw. mit biologisch abbaubaren Treib- und Schmierstoffen betrieben werden. Die Baufahrzeuge sind regelmäßig auf Öl- und Treibstoffverlust zu kontrollieren. Wassergefährdende Stoffe sind nicht im Uferbereich zu lagern. Lagerplätze, Nebenanlagen und Transportwege müssen außerhalb der Uferbereiche errichtet werden.
Beim Bau, Betrieb und Unterhaltung der Wasserfläche des SO FH2 sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden.
Zum Bau der schwimmenden Häuser sind ausschließlich Materialien mit einer dauerhaften Schadlosigkeit für Wasserorganismen einzusetzen. Es dürfen sich keine Verbindungen/Stoffe lösen und dauerhaft in das Gewässer eingetragen werden, welche in bedeutendem Maße fischtoxisch sind. Das gilt ebenfalls für in das Gewässer eingetragene Regenwasser.

(11) Schutz des Bodens (V3)
Die im Planungsraum zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den
Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 "Erdarbeiten" sowie DIN 18915 "Bodenarbeiten" sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienboden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z. B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdsubstanzen entstehen, sind auf das notwendige Maß, zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ausgebohener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" zu beachten.

(12) Schutz vorhandener Vegetationsbestände (V4)
Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" unbedingt zu beachten.
Die gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG geschützten Röhrichtbestände sind durch eine Bojenkette (oder Schwimmleine) vor badenden Nutzern der schwimmenden Ferienhäuser (SO FH2) innerhalb der Hauptbrutzeit von Brutvögeln (Anfang April bis Ende Juli jedes Jahres) zu schützen. Die Abgrenzung muss folgende Anforderungen erfüllen:
- Fixierung durch schwere Gewichte aus Stein, Beton oder einem Natursteinblock
- Einbringung auf mindestens 10 m Abstand zu den äußersten wasserseitigen Röhrichtbeständen

(13) Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen (V5)
Die neu zu errichtenden Außenbeleuchtungen im Plangebiet (Wege-, Gebäude- und Werbebeleuchtung) sind technisch und konstruktiv so zu errichten, mit Leuchtmitteln versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

(14) Hinweis zur Gestaltungsmaßnahme G1: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese
Innerhalb der mit G1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist ein extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Ansaat ist die Regiosaatgutmischung RSM Regio 4 (Ostdeutsches Tiefland) in der Ausführung als Grundmischung Gebrauchsrasen-Spielrasen zu verwenden. Der Rasen ist bei mindestens 10°C anzusäen und muss ausreichend gewässert werden. Die optimale Schnitthöhe beträgt 3-5 cm.

(15) Erwerb von Ökokontopunkten
Der verbleibende Kompensationsbedarf in Höhe von 7.231 Werteinheiten wurde durch den Erwerb von Anteilen der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme (Ökokontomaßnahme) Eilenburg - Anlage einer Streuobstweise im Bereich Beethovenstraße/J.-S.-Bach-Straße ausgeglichen.

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: .....). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, ... Siegel .....
Landratsamt Landkreis Nordsachsen Kataster

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Doberschütz hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Doberschütz, ... Siegel .....
Bürgermeister

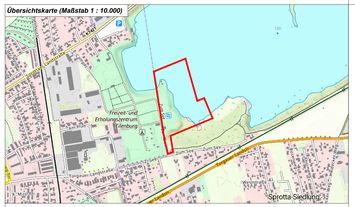
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats vom ..... übereinstimmt. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt, Doberschütz, ... Siegel .....
Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Doberschütz, ... Siegel .....
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 10.000)



(Quelle: GeoSN Basemap.PYO © GeoBasis-DE/BKG (2026))

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Plangrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

planaufstellende Kommune

Gemeinde Doberschütz
Breite Straße 37, 04838 Doberschütz
fon (03 42 44) 54-00 mail info@doberschuetz.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich!
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug:	ETRS89 UTM-33N	*Höhenbezug:*	DHHN 2016
Landkreis:	Nordsachsen	*Gemeinde:*	Doberschütz
Gemarkung:	Sprotta, Flur 2	*Flurstück:*	verschieden

	Datum	*Name*	*Unterschrift*
Gezei.	05.11.21	Tir	
Bearb.	08.06.26	Rus	
Gepr.	08.06.26	Kno	

Bebauungsplan "FEZ Hafen" der Gemeinde Doberschütz

Satzungsfassung vom 25.06.2026

Projektnr.:	20-178	*Plan-Name:*	20-178_S_A0.pdf
Phase:	Satzungsfassung	*Plan-Maße:*	1.350 mm x 594 mm
		Maßstab	1:1.000
		Blatt	1 *Bl.*