

# Stadt Wettin-Löbejün



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Ferienhof und Zeltwiese Merbitzer Berg“ in Löbejün

---

**ENTWURF**

**Teil B - Textliche Festsetzungen**

Stand November 2022

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt mit der Zweckbestimmung

- „Ferienhof und saisonale Zeltwiese“

#### **im Plangebiet sind zulässig:**

- saisonale Nutzung von April bis Oktober mit maximal 30 Kleinzelten für je 2-4 Personen
- saisonale Nutzung von April bis Oktober für maximal 7 nicht ortsfeste Mobilheime für je 2 Personen
- saisonale Standplätze für maximal 4 Wohnmobile
- Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung dienen
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind (z.B. Bienenwagen)
- Stellplätze für den ruhenden Verkehr, der dem Nutzungszweck zuzuordnen ist

#### **in der Teilfläche TF 1 sind zulässig:**

- Wohnhaus für Betriebsinhaber
- maximal 2 saisonale Gästezimmer für jeweils 2 - 3 Personen
- eine saisonale Ferienwohnung für maximal 2 Personen
- eine saisonale Ferienwohnung für maximal 6 Personen
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind

#### **in der Teilfläche TF 2 sind zulässig:**

- sanitäre Anlagen
- Anlagen der Versorgung (z.B. Blockhausküche)
- Nebenanlagen die dem Nutzungszweck zuzuordnen sind
- Nebenanlagen die der Ver- und Entsorgung dienen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan für die Teilflächen TF 1 und TF 2 beschränkt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,8.

### 3. Überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- In den Teilflächen TF1 und TF2 werden die überbaubaren Flächen gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 sind Standflächen für mobile Wagen (Mobilheime, Bienenwagen) und Wohnmobile unzulässig.
- Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen HSA 1 – HSA 4 dürfen Zelte nicht länger als eine Woche am selben Standort aufgestellt und genutzt werden.

### 4. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- HHB 1      Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 900 m<sup>2</sup> neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- HHB 2      Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baum-Hecke, aus überwiegend heimischen Arten, auf einer Fläche von insgesamt 150 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 1      Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 2      Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.610 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 3      Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 3.539 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HSA 4      Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Streuobstwiese auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.
- HRB        Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumreihe auf einer Fläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

**HHA** Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke auf einer Fläche von insgesamt 160 m<sup>2</sup> dauerhaft zu erhalten.

**GMA** Auf der gemäß Planeintrag ausgewiesenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Zeitraum März bis Mai eines jeden Jahres eine Blühwiese aus ein- und mehrjährigen Wiesenblumen auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> anzulegen.

Zur Anlage des Grünlandes ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 5 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Die gebietseigene Herkunft des Pflanzgutes ist auf Verlangen der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.