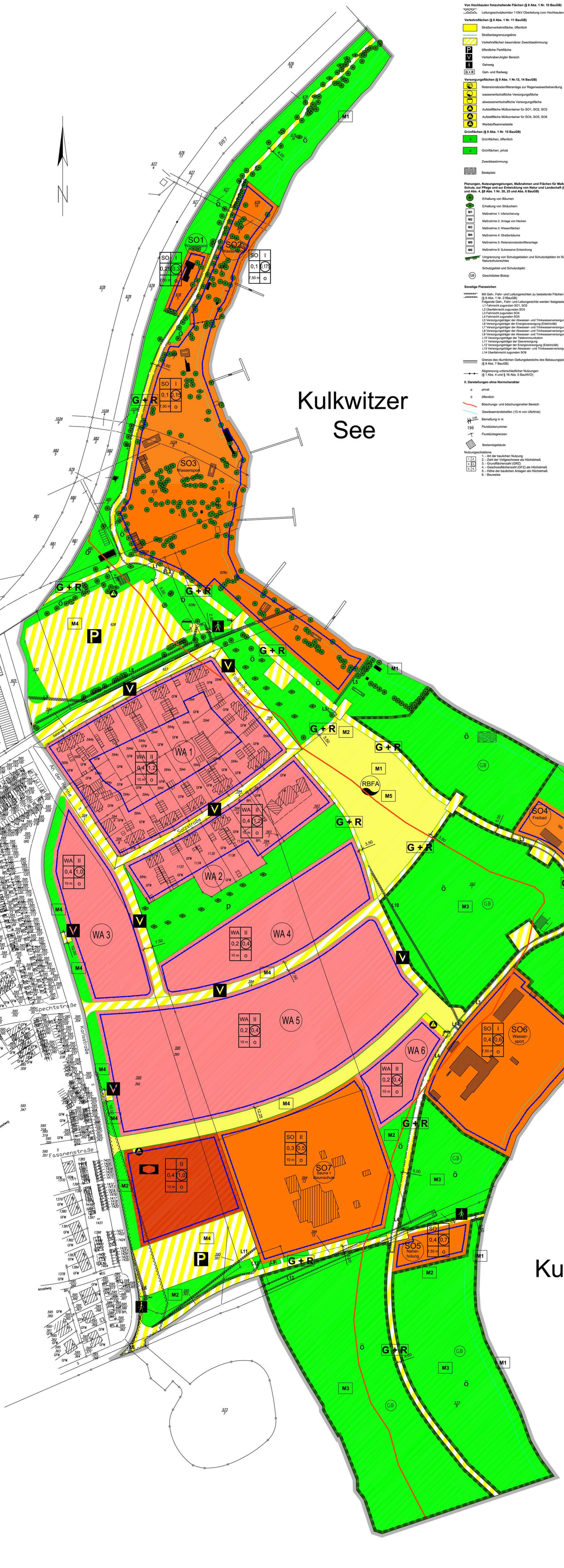
Teil A: Planzeichnung



I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Planzeichenerklärung

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

- WA – allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- SO Segeln – Sondergebiet Wassersport (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO Naherholung – Sondergebiet Naherholung (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO Freibad – Sondergebiet Freibad (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
- SO Sauna – Sondergebiet Sauna + Baumschule (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
Alle hier genannten Zahlen sind Beispielangaben.

- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,2 – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- 0,4 – Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
- 10 m – Firsthöhe als mittlere Gebäudehöhe über dem Bestandsgelände

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

- o – offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- g – geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- a – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs 3 BauNVO)

Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Von Hochbauten freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Leitungsschutzkorridor 110kV Oberleitung (von Hochbauten freizuhalten)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- P – öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehweg
- G + R – Geh- und Radweg

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.12, 14 BauGB)

- RBFA – Retensionsbodenfilteranlage zur Regenwasserbehandlung
- wasserwirtschaftliche Versorgungsfläche
- abwasserwirtschaftliche Versorgungsfläche
- Aufstellfläche Müllcontainer für SO1, SO2, SO3
- Aufstellfläche Müllcontainer für SO4, SO5, SO6
- Wertstoffsammelstelle

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö – Grünflächen, öffentlich
- p – Grünflächen, privat

Zweckbestimmung:

- Badeplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern
- M1 – Maßnahme 1: Ufersicherung
- M2 – Maßnahme 2: Anlage von Hecken
- M3 – Maßnahme 3: Wiesenflächen
- M4 – Maßnahme 4: Straßenbäume
- M5 – Maßnahme 5: Retensionsbodenfilteranlage
- M6 – Maßnahme 6: Sukzessive Entwicklung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Schutzgebiet und Schutzobjekt:

- GB – Geschütztes Biotop

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB)
  Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:
  L1 Fahrrecht zugunsten SO1, SO2
  L2 Überfahrrecht zugunsten SO3
  L3 Fahrrecht zugunsten SO4
  L4 Fahrrecht zugunsten SO5
  L5 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
  L6 Versorgungsträger der Energieversorgung (Elektrizität)
  L7 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
  L8 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
  L9 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
  L10 Versorgungsträger der Telekommunikation
  L11 Versorgungsträger der Gasversorgung
  L12 Versorgungsträger der Energieversorgung (Elektrizität)
  L13 Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung
  L14 Überfahrrecht zugunsten SO6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- p – privat
- ö – öffentlich
- Böschungs- und böschungsnaher Bereich
- Gewässerrandstreifen (10 m von Uferlinie)
- 3.00 – Bemaßung in m
- 196 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. - Art der baulichen Nutzung
2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. - Grundflächenzahl (GRZ)
4. - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5. - Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
6. - Bauweise

Teil B: Text

I. Textliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1, Abs. 1a, Abs. 2 und Abs. 3 BauGB)

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6)
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA3, WA4, WA5)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA6)
Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Sonstige Sondergebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
1.2.1 Sondergebiet Wassersport (SO1, SO2, SO3)
Die Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 liegen innerhalb eines regionalen Grünzuges. Eine Ausweisung der Sondergebiete abseits des Sees und damit außerhalb des regionalen Grünzuges ist nicht sinnvoll, da am Standort bereits seit Jahren mehrere bauliche Bestandsanlagen (Bestand SO1: ein Vereinsgebäude mit Räumen für das betriebserforderliche Personal, Grillplatz, Stellplätze; Bestand SO2: ein Vereinsgebäude, ein Geräteschuppen, zwei Container zur Nutzung als Schuppen und Bootshaus, Bootslegeplätze, Grillplatz, Steganlage; Bestand SO3: Verwaltungsbungalow, Container als Geräteschuppen, Vereinsheim, WC, Bootsschuppen, Grillplätze, Stellplätze, Geräteschuppen, Bootslegeplätze, Steganlagen) existieren, die die Nähe zum See benötigen. Die Bestandsgebäude sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Entwicklung des Geländes soll aus städtebaulichen Gründen geordnet werden, damit eine weitere Verdichtung verhindert, Ersatzbauten aber zugelassen werden können. Dadurch wird Rechtssicherheit erreicht und gleichzeitig die Funktion des regionalen Grünzuges aufrecht erhalten sowie dem benachbarten Vorbehaltsgebiet Erholung (Kulkwitzer See) entsprochen.
Folgende bauliche Nutzungen sind zulässig:
- ein Verwaltungsbungalow
- ein Vereinsheim
- Geräteschuppen
- Grillplätze
- dem Verwaltungsbungalow zugeordnete Stellplätze
- Bootshäuser
- Steganlagen sowie Bootslegeplätze

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen

Ausschlossen sind insbesondere Wohnnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, kleingewerbliche Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.
1.2.2 Sondergebiet Freibad (SO4)
Das Sondergebiet SO4 liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Eine Ausweisung des Sondergebietes abseits des Sees und damit außerhalb des regionalen Grünzuges ist nicht sinnvoll, da am Standort bereits seit Jahren bauliche Bestandsanlage (ein Strandbad mit Schank- und Speisewirtschaft, Personalstellplätzen, Grillmöglichkeit, Räume für das betriebserforderliche Personal) existiert, das die Nähe zum See benötigt. Das Bestandsgebäude ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Entwicklung des Geländes soll aus städtebaulichen Gründen geordnet werden, damit eine weitere Verdichtung insbesondere im als öffentliche Grünfläche dargestellten ufernahen Bereich verhindert wird, Ersatz- und Ergänzungsbauten (WC etc.) aber zugelassen werden können. Dadurch wird Rechtssicherheit erreicht und gleichzeitig die Funktion des regionalen Grünzuges aufrecht erhalten sowie dem benachbarten Vorbehaltsgebiet Erholung (Kulkwitzer See) entsprochen.
Folgende bauliche Nutzungen sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden
- ein Grillplatz
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- zwei Stellplätze für das betriebserforderliche Personal
- öffentliche Toiletten

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen

Ausnahmsweise zulässig ist eine betriebsbezogene Wohnung pro Gewerbeeinheit für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Die Wohnnutzung muss in der Grundfläche gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.
Die Zweckbindung der Wohnnutzung ist mittels Baulast nach § 83 SächsBO zu sichern.
Ausgeschlossen sind insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, alleinstehende Wohngebäude, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.
1.2.3 Sondergebiet Naherholung (SO5)
Das Sondergebiet SO5 liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Eine Ausweisung des Sondergebietes abseits des Sees und damit außerhalb des regionalen Grünzuges ist nicht sinnvoll, da die geplante Naherholungsnutzung am See die Nähe zum See unbedingt benötigt. Hier soll eine seenahe Erholung für Menschen ermöglicht werden, die Wassersport nicht wahrnehmen können oder wollen und die ansonsten das benachbarte und für alle ausgewiesene Erholungsvorbehaltsgebiet des Kulkwitzer Sees nicht nutzen könnten. Die Entwicklung des Geländes soll aus städtebaulichen Gründen geordnet werden, damit eine ungesteuerte Bebauung im Uferbereich verhindert wird. Dadurch wird Rechtssicherheit erreicht und gleichzeitig die Funktion des regionalen Grünzuges aufrecht erhalten sowie dem benachbarten Vorbehaltsgebiet Erholung (Kulkwitzer See) entsprochen.
Folgende bauliche Nutzungen sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden
- ein Grillplatz
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- zwei Stellplätze für das betriebserforderliche Personal

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen

Ausnahmsweise zulässig ist eine betriebsbezogene Wohnung pro Gewerbeeinheit für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Die Wohnnutzung muss in der Grundfläche gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.
Die Zweckbindung der Wohnnutzung ist mittels Baulast nach § 83 SächsBO zu sichern.
Ausgeschlossen sind insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes alleinstehende Wohngebäude, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.
1.2.4 Sondergebiet Wassersport (SO6)
Das Sondergebiet SO6 liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges. Eine Ausweisung des Sondergebietes abseits des Sees und damit außerhalb des regionalen Grünzuges ist nicht sinnvoll, da am Standort bereits seit Jahren bauliche Bestandsanlagen (ein Bootshaus, ein Boots- und Vereinshaus, Stellplätze, Bootsgeräteschuppen, Bootslegeplätze, Grillplatz) existieren, die die Nähe zum See benötigen. Die Bestandsgebäude sind in der Planzeichnung dargestellt Die Entwicklung des Geländes soll aus städtebaulichen Gründen geordnet werden, damit eine übermäßige weitere Verdichtung verhindert wird. Ersatz- und Ergänzungsbauten aber zugelassen werden können. Dadurch wird Rechtssicherheit erreicht und gleichzeitig die Funktion des regionalen Grünzuges aufrecht erhalten sowie dem benachbarten Vorbehaltsgebiet Erholung (Kulkwitzer See) entsprochen.
Folgende bauliche Nutzungen sind zulässig:
- ein Verwaltungsbungalow
- ein Vereinsheim mit Beherbung und Schank- und Speisewirtschaft
- Geräteschuppen
- Grillplätze
- dem Verwaltungsbungalow sowie der Beherbung zugeordnete Stellplätze
- Bootshäuser
- Steganlagen sowie Bootslegeplätze

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen

Ausnahmsweise zulässig ist eine betriebsbezogene Wohnung pro Gewerbeeinheit für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Die Wohnnutzung muss in der Grundfläche gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.
Die Zweckbindung der Wohnnutzung ist mittels Baulast nach § 83 SächsBO zu sichern.
Ausgeschlossen sind insbesondere alleinstehende Wohngebäude, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen. Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.
1.2.5 Sondergebiet Sauna und Baumschule (SO7)
Folgende bauliche Nutzungen sind zulässig:
- Saunagebäude
- Baumschule
- ein Verwaltungsgebäude
- Geräteschuppen
- Grillplätze
- dem Saunagebäude zugeordnete Stellplätze
- Schank- und Speisewirtschaften
- Fliegende Bauten, die als Schank- und Speisewirtschaften genutzt werden
- Räume für das betriebserforderliche Personal
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
- Läden, kleingewerbliche Nutzungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen
- weitere Anlagen und Einrichtungen, die der Eignart des Gebietes entsprechen und der Ver- und Entsorgung, der Freizeitnutzung oder sportlichen Zwecken dienen

Ausnahmsweise zulässig ist eine betriebsbezogene Wohnung pro Gewerbeeinheit für Betriebs- und / oder Aufsichtspersonal der zulässigen Einrichtungen und Gewerbebetriebe. Die Wohnnutzung muss in der Grundfläche gegenüber der gewerblichen Nutzung untergeordnet sein.
Die Zweckbindung der Wohnnutzung ist mittels Baulast nach § 83 SächsBO zu sichern.
Ausgeschlossen sind insbesondere Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Anlagen und Einrichtungen für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulen sowie Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie dienen.
Werbeanlagen, die als Außenanlagen der Fremdwerbung dienen und damit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird gemäß den Einschrieben des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl ist gemäß Planeinschrieb als Höchstmaß festgesetzt.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)
Die mittlere Höhe von Gebäuden (Firsthöhe) über der Bezugshöhe wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Maximalhöhe festgesetzt.
Bezugshöhe der Gebiete SO2, SO3, SO4, SO6
Die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen erfolgt über eine Berechnung eines Bezugshorizontes. Ausgehend von zwei Höhenfestpunkten, zum einen die angrenzende Erschließungsstraße und zum anderen der Wassersand im Kulkwitzer See von 114,35 m ü. NHN, kann eine Gerade durch diese Punkte gelegt werden. Diese bildet die neue Bezugsebene. Von dieser Gerade aus kann die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe gemessen werden.
Die verwendeten Höhenpunkte am Bauwerk müssen dabei in der Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes liegen. Unter mittlerer Gebäudehöhe wird der Mittelwert zwischen höchster und niedrigster Oberkante der baulichen Anlagen, im Bezug auf den neuen Bemessungshorizont verstanden. Die festgesetzten mittleren Gebäudehöhen sind lotrecht entlang der Geraden zu messen.
Bezugshöhe der Gebiete SO1, SO5, SO7, WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und der Gemeinbedarfsfläche
Die Bezugshöhe für die jeweiligen Baugrundstücke ist die Oberkante der bestehenden bzw. neu zu errichteten angrenzenden Erschließungsstraße.
2.4 Anzahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird gemäß den Einschrieben der Planzeichnung des Bebauungsplanes als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.
3.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine vollständig geschlossene Baugrenze im Plan festgesetzt.

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung und Betreibung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 12 Abs. 2 und 6 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen zugelassen, soweit sie den Zulässigkeiten der SächsBO entsprechen. Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze vorzuhalten.

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6.1 Straßenverkehrsflächen
Die Straßenverkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6.2.1 Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Auf den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ist entsprechend der Planzeichnung die Nutzung als öffentliche Parkfläche zulässig.
6.2.2 Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereiche sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf den als verkehrsberuhigten Bereiche festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung, Energieversorgung, Telekommunikation, Gasversorgung Leitungsrechte festgesetzt. Eine Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist das Fahrrecht L1 festgesetzt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Fahrrecht L1 dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf den Sondergebieten SO1 und SO2 an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist das Überfahrrecht L2 festgesetzt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Überfahrrecht L2 dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf dem Sondergebiet SO3 an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist das Fahrrecht L3 festgesetzt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Fahrrecht L3 dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf dem Sondergebiet SO4 an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist das Fahrrecht L4 festgesetzt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Fahrrecht L4 dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf dem Sondergebiet SO5 an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche gewidmeten nördlichen Badestelle ist zugunsten des Eigentümers und des Betreibers der Retensionsbodenfilteranlage zur Behandlung des anfallenden Regenwassers ein Leitungsrecht L5 für einen Überlauf in den See festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche sowie der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Energieversorgung (Elektrizität) ein Leitungsrecht L6 festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung ein Leitungsrecht L7 festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg, mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung ein Leitungsrecht L8 festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung ein Leitungsrecht L9 festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für die Retensionsbodenfilteranlage ist zugunsten des Versorgungsträger der Telekommunikation ein Leitungsrecht L10 festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche und der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Energieversorgung (Gas) ein Leitungsrecht L11 festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Energieversorgung (Elektrizität) ein Leitungsrecht L12 festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zugunsten des Versorgungsträger der Abwasser- und Trinkwasserversorgung ein Leitungsrecht L13 festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg ist das Überfahrrecht L14 festgesetzt. Das im Bebauungsplan vorgesehene Überfahrrecht L14 dient dem Anschluss der Baugrundstücke auf dem Sondergebiet SO6 an die Verkehrsflächen nach Maßgabe der festgesetzten baulichen Nutzung.

8. Sichtfelder an Knotenpunkten
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
Im Bereich von Knotenpunkten ist ein ausreichendes Sichtfeld nach RASt 06 zu gewährleisten. Innerhalb dieses Sichtfeldes und in einer Höhe zwischen 0,80m und 2,50m sind parkende Fahrzeuge, Einbauten und Bewuchs nicht zulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen / Ausgleichsmaßnahmen
9.1 Begrünung nicht überbaurer Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Private Grundstücksflächen
Ab 500m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum der Pflanzenliste II fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Ziele:
- Verbesserung des Kleinklimas
- Erhöhung des Gehölzvolumens

9.2 Zweckbestimmung Badeplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung Badeplatz werden als öffentliche Flächen festgesetzt.

10. Planungsrelevante Festsetzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
10.1 Ufersicherung (M1)
Entfang des Ufers des Kulkwitzer Sees sind die vorhandenen Röhrichte in beruhigten Bereichen zu ergänzen. Die Pflanzung geschieht mittels Röhrichtwalzen und -matten nach Pflanzliste V.
Ziele:
- Wassererleben
- Schaffung von Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten
- Ufersicherung, Erosionsschutz

Anlage von Hecken (M2)
In den bestehenden Hecken sind die teilweise fremdländischen Arten zu entfernen. Durch Initialpflanzungen heimischer Arten erfolgt die langfristige Umwandlung zu heimischen, standortgerechten Hecken. Weiterhin werden neue Hecken angelegt (siehe Maßnahmenplan). Diese naturnahen Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste I zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 500m² Heckenfläche ist ein heimischer, großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20cm zu pflanzen. Auf den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten.
Ziele:
- Schaffung von naturnahen Grünflächen im Rahmen des regionalen Grünzuges
- Ergänzung der landschaftsbildprägenden Hecken
- Eingrünung der Parkplätze, des Bodenretentionsfilters und der Wohngebiete
- Einbindung in die Landschaft / Aufwertung des Landschaftbildes
- Verbesserung des Kleinklimas
- Beitrag zur Grundwasseranreicherung
- Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Wiesenflächen (M3)
Die Wiesen im Süden werden erhalten und weiterentwickelt. Der natürlichen Verbuschung durch Sukzession muss eine fachgerechte Pflege entgegenstehen. Zur Entwicklung artenreicher Wiesen ist eine ein- bis zweischürige Mahd und anschließendem Abtransport des Mähgutes vorzunehmen. Auch eine extensive Beweidung mit Schafen und Ziegen ist möglich. Angestrebt wird die Entwicklung einer mageren Frischwiese ohne Nährstoffzeiger. Die Pflege der Flächen ist alternierend durchzuführen, sodass nicht gemähte Teilbereiche als Rückzugsmöglichkeit für die anäsissigen Arten verbleiben. Die Hauptarten sind dem Biotopgutachten zu entnehmen.
Ziele:
- Schaffung von naturnahen Grünflächen im Rahmen des regionalen Grünzuges
- Ergänzung des landschaftsbildprägenden Offenlandes / Uferbereiches
- Schaffung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten

Straßenbäume (M4)
In den Straßenräumen der verlängerten Fasanenstraße sind mindestens 30 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und an der Verlängerung der Spechtstraße mind. 25 großkronige, standortgerechte Laubbäume (Pflanzliste III). Die Baumscheiben sind mind. 4m² auszubilden. Auf dem Nord- und dem Südparkplatz werden Baumreihen zwischen den Stellflächen gepflanzt. Auf dem Nordparkplatz sind mind. 33 und auf dem Südparkplatz mind. 20 großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Ziele:
- Gestaltung und innere Durchgrünung des Plangebietes
- Verbesserung des Kleinklimas
- Schaffung von Vegetationsstrukturen für einzelne Tierarten

Retensionsbodenfilteranlage (M5)
Die Retentionsbodenfilteranlage ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde naturnah zu gestalten und standortgerecht gemäß der Pflanzliste IV zu bepflanzen. Aus ökologischen Gründen ist ein Dauerstau vorzusehen.
Ziele:
- Wassererleben
- Schaffung von Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten
- Verminderung des Abflusses
- Filterung des Niederschlagwassers der Ostsiedlung und der geplanten Wohngebiete vor der Einleitung in den Kulkwitzer See (Verbesserung Wasserqualität)

Sukzessive Entwicklung (M6)
Der Uferabschnitt zwischen Kanuverein und Strandbad wird der natürlichen Entwicklung ohne Pflegeeingriffe überlassen. Die Sukzession hat in diesem Teilbereich bereits eingesetzt, ein Mosaik aus verschiedenen Biotopen hat sich entwickelt. Vegetationsarme Standorte, liegen neben Wiesen auf denen sich teilweise Gehölzaufwuchs ausbreitet. Bestandteil des Biotopmosaiks sind einzelne Obstbäume, welche nicht