

Teil A - Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonderbauflächen "Hotel und Gastwirtschaft zur Lochmühle" und "Konzert- und Veranstaltungssaal" (§ 11 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baufelder:

- Baufeld 1: Funktionsgebäude, Lager
- Baufeld 2: Hotel Lochmühle mit Torhaus
- Baufeld 3: Colonnaden
- Baufeld 4: Konzert- und Veranstaltungssaal

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

Verkehrsfläche / Zufahrt

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Brücke

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Anlage zur Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien (Wasserkraft)

5. Festsetzungen zur Grünordnung und für den Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB und §9 Abs. 1a BauGB)

Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

II. Hinweise

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Bemaßung in Meter

Wanderweg "Liebethaler Grund"

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (Richard Wagner Denkmal)

Geltungsbereich B-Plan Nr. 98 "Sondergebiet Touristik, Liebethal" der Stadt Pirna

Geplanter Hotelstandort

Geplanter Parkplatz

Denkmalgeschütztes Gebäude Lochmühle

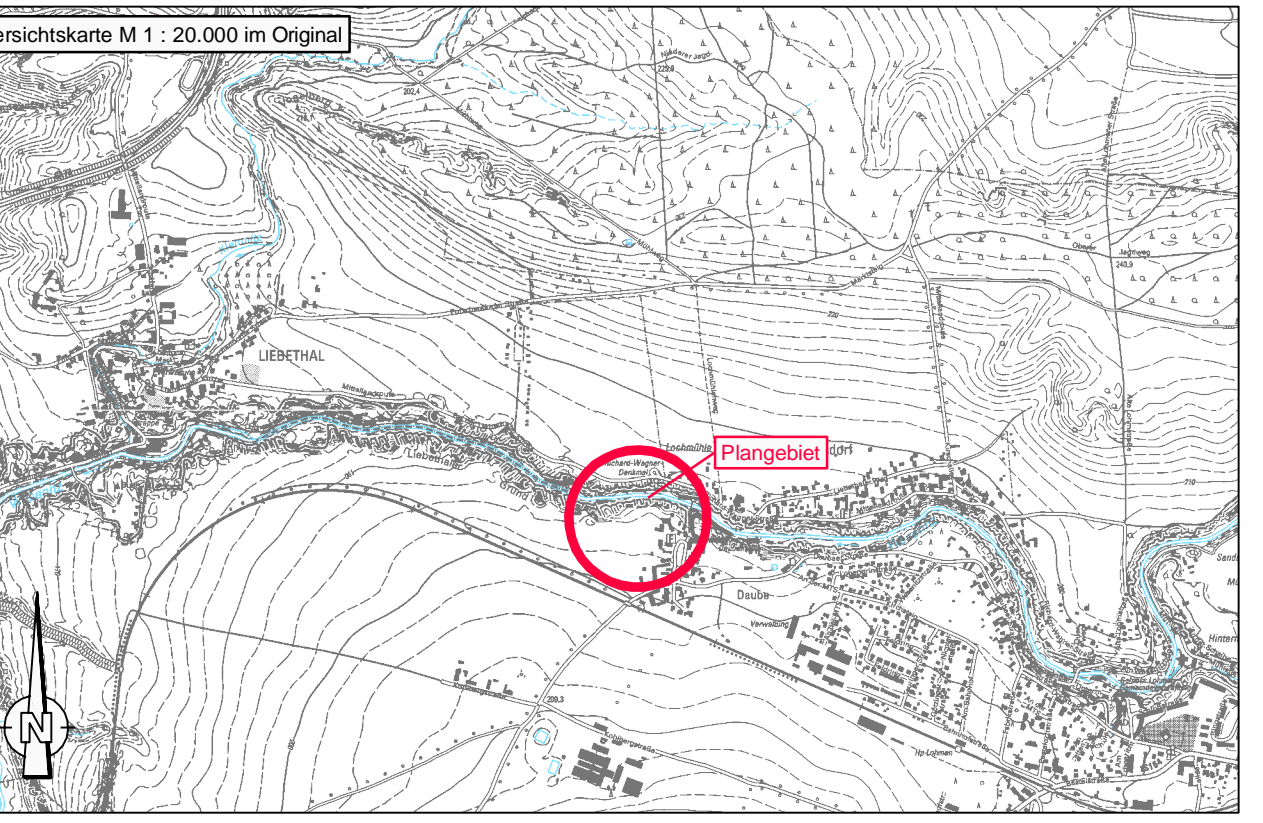
Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Gebiet wird aufgrund der geplanten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel und Gastwirtschaft zur Lochmühle“ definiert und dient der Errichtung eines Hotels mit den dazu gehörenden Einrichtungen. Ausnahmsweise können Wohnheiten für die Betriebsführung bzw. den Hausmeister zugelassen werden. Darüber hinaus wird auf dem Grundstück des ehemaligen Wasserkraftwerkes auf Flurstück 74a ein Konzert- und Veranstaltungssaal errichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Sondergebiet dürfen nur in den festgesetzten, durch Baugrenzen definierten Baufeldern Gebäude errichtet werden. Auf den übrigen Flächen des Sondergebietes dürfen Flächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- Die nicht überbauten Flächen im Sondergebiet sind mit zertifiziertem Regioaasgras für Feuchtlagen zu begrünen. Zusätzlich ist auf den Freiflächen östlich der Lochmühle eine Winter-Linde (Tilia cordata) als Solitär, 5xv, H 400-500cm zu pflanzen. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege des Baumes ist vorzusehen. Der Baum ist mit einem Dreibeck zu sichern und gegen Wildverbiss zu schützen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die Gebäudehöhen sind in Meter NHN angegeben. Abweichungen bis zu 0,30m sind zulässig.
 - Abweichungen von den nachfolgend angegebenen überbaubaren Grundflächen bis zu 10m² sind zulässig.
 - Am Hotel Lochmühle (sanierter Altbau) beträgt die überbaubare Grundfläche 167,4m², die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss 167,40m NHN, die Traufhöhe 175,92m NHN und die Firsthöhe 179,37m NHN.
 - Am Freisitz an der Wesenitz beträgt die Traufhöhe 169,86m NHN, mit einem Dachüberstand von 0,40m.
 - Am westlich an das Hotel angrenzenden Gebäudekomplex (Saal, Galerie) beträgt die überbaubare Grundfläche 110m², die Oberkante Attika 170,84m NHN und der Dachüberstand 0,24m.
 - Der Turm hat eine Firsthöhe von 184,28m NHN.
 - Der Aufzug hat eine Firsthöhe von 200,26m NHN.
 - Die Brücke wird mit einer Oberkante Geländer von 194,70m NHN festgesetzt.
 - Das Funktionsgebäude/Lager an der Richard-Wagner-Straße hat eine überbaubare Grundfläche von 268m², die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt 193,80m NHN und die Traufhöhe beträgt 201,10m NHN.
 - Der Konzert- und Veranstaltungssaal erhält eine Grundfläche von 360m², eine Erdgeschosshöhe von 157,25m NHN und eine Traufhöhe von 168,50 m NHN.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Bei der festgesetzten Verkehrsfläche „Lochmühlenweg“ auf Flurstück 205/a handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Die übrigen Verkehrsflächen sind private Verkehrsflächen und dienen als Zufahrt zum Funktionsgebäude/Lager an der Richard-Wagner-Straße. Als Zugang zum Konzertsaal im alten Wasserkraftwerk auf Flurstück 74/a wird der vorhandene Wanderweg genutzt.
 - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Brücke“ dient der behindertengerechten Verbindung zwischen dem Hotelkomplex Lochmühle und dem Funktionsgebäude sowie dem Zugang zur Richard-Wagner-Straße.
- Versorgungsflächen zur dezentralen Versorgung mit Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Am Funktionsgebäude (Baufeld 1) ist auf der Dachfläche eine Photovoltaikanlage zulässig.
 - Am Gebäude Lochmühle ist in der Wesenitz eine Anlage zur Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien (Wasserkraft) bis zu einer Leistung von 28 kW zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vorhandene Vegetationsbestände und Felspartien zu erhalten. Diese Hangflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Die Flächen sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen wirksam zu schützen. Zur Überwachung des Schutzes ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.
 - Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Dazu sind der Unteren Wasserbehörde geeignete Nachweise vorzulegen.
- Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
 - Im Falle der Beseitigung von Gehölzen sind die Fällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im naturschutzrechtlich zulässigen Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Ist eine Fällung von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes nicht vermeidbar, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicher zu stellen, dass keine Brutstätten geschützter Vogelarten geschädigt werden.
 - Außerhalb von Gebäuden sind bei der Beleuchtung von Freiflächen und Verkehrsflächen insektenschonende und fliegendermausgerechte Beleuchtungsmittel einzusetzen. Das Beleuchtungsniveau ist auf das funktional notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Lampenstandorte sind so zu wählen, dass angrenzende Gehölzflächen nicht ausgeleuchtet werden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.
 - Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Brutstätten heimischer Vogelarten sind an Gebäuden im Plangebiet in mindestens 4m Höhe 8 Halbhohlenröhrerkästen anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist durch die Ökologische Baubegleitung zu dokumentieren und der Naturschutzbehörde nachzuweisen.
 - Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von Fledermaushabitaten sind 4 Ganzjahresquartiere für Fledermäuse an Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die Ausführungsplanung dafür ist der Naturschutzbehörde zur Bestätigung vorzulegen.

Gemeinde Lohmen



Bebauungsplan "Lochmühle Lohmen"



Planungsstand: Entwurf

Planbezeichnung: Bebauungsplan - Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500

Planungsträger: Gemeinde Lohmen, Schloß Lohmen 1, 01847 Lohmen

Bearbeitung: Schulz Umweltplanung
Schössergasse 10, 01796 Pirna
Tel. 03501 460050

Erstellung Lage- und Höhenplan: Vermessungsbüro Hering
Lohmener Str. 12b, 01796 Pirna

Datum: 20.04.2022

