

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AM REICHELBERG, SEIFFEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 500

Präambel: Der Kurort Seiffen erlässt aufgrund von § 2 (1) und § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, folgende Satzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am Reicheltberg, Seiffen.

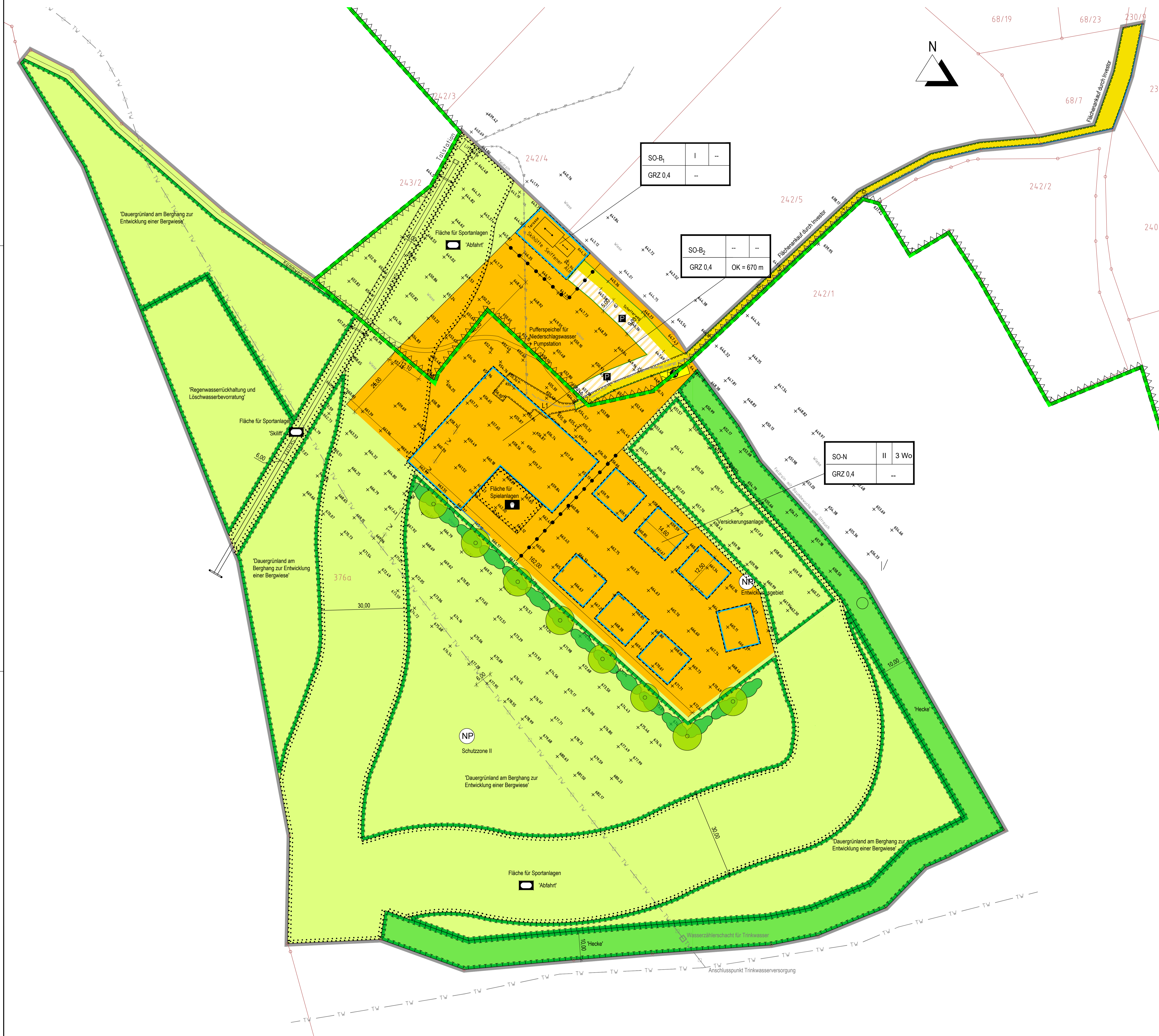
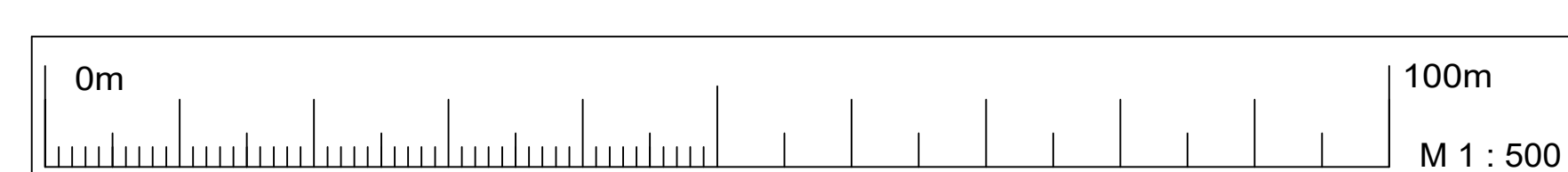


Table with 3 columns: SO-B1, I, II. Row 1: SO-B1, I, II. Row 2: GRZ 0,4, --, --.

Table with 3 columns: SO-B2, I, II. Row 1: SO-B2, I, II. Row 2: GRZ 0,4, --, --.

Table with 3 columns: SO-N, II, 3 Wo. Row 1: SO-N, II, 3 Wo. Row 2: GRZ 0,4, --, --.



PLANZEICHNERKLÄRUNG

(Planzeichen gemäß § 2 PlanZO) (§ 9 und § 12 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB) (§ 9 Abs. 1a und § 12 BauGB) Anordnung der Festsetzungen („Nutzungsschablone“)

Table with 3 columns: SO-N, II, 3 Wo. Row 1: SO-N, II, 3 Wo. Row 2: GRZ 0,4, OK=670 m.

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO) Sonstiges Sondergebiet SO-B - Fremdenbeherbergung SO-N - Naherholung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 19 BauNVO) OK = 670 m Höhe baulicher Anlage als Oberkante als Höchstmaß im Bezugshöhensystem DHHN 02
GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
II maximale Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 und 23 BauNVO) Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
4. Flächen für Nebenanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Umgrenzung für Flächen für Sport- und Spielanlagen
Sportanlagen (gr.) (Qualität) (Mindestanteile) Acer campestre Feld-Ahorn Stü. 12-14cm 2%
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Stü. 12-14cm 2%
Carpinus betulus Hainbuche Stü. 12-14cm 5%
Prunus avium Vogelkirsche Stü. 12-14cm 5%
Quercus robur Stiel-Eiche Stü. 12-14cm 1/
Tilia cordata Winter-Linde Stü. 12-14cm 2/
Tilia platyphyllos Sommer-Linde Stü. 12-14cm 1/
Straucher (bot.) (gr.) (Qualität) (Mindestanteile) Cornus mas Kornelkirsche v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 10%
Corylus avellana Haselnuss v.Str. 4 Tr. 60-100 cm 10%
Crataegus laevigata Zweigelfgler Weißdorn v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 10%
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 10%
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 5%
Rosa arvensis Wald-Rose v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 1/
Rosa canina Hund-Rose v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 1/
Rosa glauca Hecht-Rose v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 1/
Rosa rugosa Karthoffel-Rose v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 1/
Sambucus nigra Schwarzer Holunder v.Str. 3 Tr. 60-100 cm 1/

- 5. Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrfläche, öffentlich Verkehrfläche, privat Stellplatz, privat Straßenbegrenzungslinie
6. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Flächen für die Abfallentsorgung
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Grünflächen, privat (Hecken)
8. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft
9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
10. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Anpflanzung von Bäumen Anpflanzung von Sträuchern

- 11. Sonstige Planzeichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB
L1 Leitungsrechte zu Gunsten der Telekom sowie der Stadt Seiffen (Straßenbeleuchtung) § 16 (5) BauNVO
12. Nachrichtliche Übernahme Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 Abs. 6 BauGB
Schutzzone II
Entwicklungsgebiet
Naturpark Erzgebirge / Vogtland (NP)
13. Legende Vermessungsplan Katastergrenze mit Grenzpunkt § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Laterne
14. Hinweis, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter Maßangabe in m
Flurstücksgrenzen Bestand
Flurstücksnummern

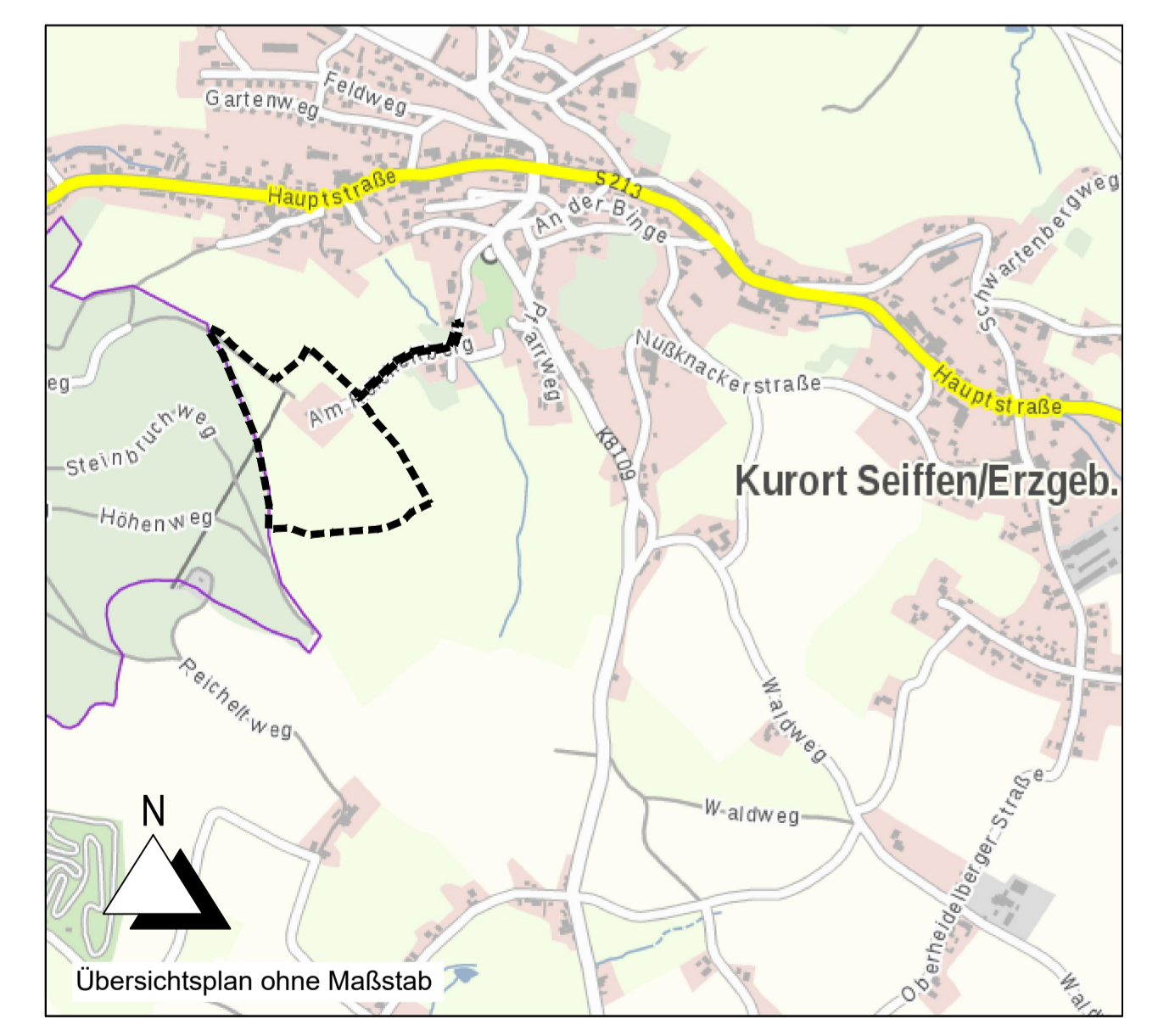
TEIL B TEXT

- I BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 und § 12 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
• Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB)
• Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Fremdenbeherbergung (SO-B) ist das Zentrum des Erlebnisortes Seiffen zu entwickeln. Hierzu ist ein Hauptgebäudekomplex mit Restaurant und Wellnessangebot herzustellen. Zulässig sind zudem Wege- und Verkehrsflächen sowie gestaltete Freizeitanlagen.
• Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Naherholung (SO-N) sind ausschließlich Gebäude zur Unterbringung und Übernachtung von Gästen zulässig. Zulässig sind zudem Terrassen, Wege- und Verkehrsflächen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
• Innerhalb der sonstigen Sondergebietfläche Naherholung (SO-N) dürfen die Vollgeschosshöhen pro zulässigem Vollgeschoss 2,8 m im lichten Innermaß nicht übersteigen.
• Maßgebend für die maximale Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante (OK) als absolute Höhe in Meer über dem Meeresspiegel im Höhenystem DHHN02 bestimmt.
3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
• Gebäude i. S. d. § 2 (2) SachbEBO sind außerhalb der Sondergebiete unzulässig.
• Anlagenbestandteile der Fremdenbeherbergung und Versorgungen sind nur im sonstigen Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO-B) und Naherholung (SO-N) zulässig. Die Anlage, Unterhaltung und der Betrieb von Ven- und Entspannungselementen sind zulässig. Die Anlage und der Betrieb eines Skiliftes ist innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit Erschrieb Skilift zulässig.
4. Wasserflächen (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
• Vor Inbetriebnahme der Fremdenbeherbergung ist ein Mindestvolumen zur Löschwasserbereitstellung nach DIN 14210 nachzuweisen. Anlagen fachgerecht herzustellen und fortwährend einsatzfähig vorzuhalten.
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
• Die in der Planzeichnung mit „Hecke“ gekennzeichnete Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten. Die Hecke ist in der Planzeichnung mit „Hecke“ gekennzeichnete Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist fachgerecht zu entwickeln. Dies beinhaltet, dass fortwährend Düngungen sowie künstliche Beschnitten unzulässig sind. Der erste Mahdschnitt eines jeden Jahres ist als Stufenmahd mit mindestens 10 cm Bodentiefe ab dem 1. Juni auszuführen. Sollten weitere Schritte durchgeführt werden, sind diese erst ab 01.09. eines jeden Jahres zulässig. Weitere Schritte sind unzulässig.
• Der erste Mahdschnitt der als „Skiliftfahrt“ gekennzeichneten Fläche eines jeden Jahres ist als Stufenmahd mit mindestens 10 cm Bodentiefe ab dem 1. Juni auszuführen. Sollten weitere Schritte durchgeführt werden, sind diese erst ab 01.09. eines jeden Jahres zulässig. Zusätzliche weitere Schritte sind unzulässig.
• Es ist ein auf Fledermäuse und Vögel angepasstes Beleuchtungskonzept für das Vorhabengebiet aufzustellen. Beschränkungen gelten in der Zeit von 01.04 bis 31.10. eines jeden Jahres. In der Zeit ist das Anschalten und Löschen des Lichtes in den Freizeitanlagen einen kontinuierlichen Verlauf hinsichtlich der Dämmerung zu gewährleisten. Beleuchtungen dürfen nur in Richtung Boden erfolgen. Ein direktes Abstrahlen in den Himmel ist unzulässig. Im Bereich des SO-N ist die Gehwegbeleuchtung auf ein minimales Maß zu beschränken und fledermausverträgliche Leuchtquellen einzusetzen. Beleuchtungsmittel sind mit einer Bedarfsteuerung mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren auszustatten.
• Es ist ein Hinweis- und Informationskonzept aufzustellen, welches in allen Kommunikationsmedien des Fremdenbeherbergungsbetriebes (z. B. Flyer, web-Präsenz, Apps) sowie mit Hinweisschildern an Wegen und Zufahrten auf angemessenes Verhalten in der Natur hinweist. Darin enthalten muss sein, dass:
- das Verlassen von Wegen, Loipen und der ausgewiesenen Skifahrt verboten ist
- das Entwerfen von Tieren, Pflanzen und Habitatelementen verboten ist
- Hunde anzuheben sind
• Stellflächen und Wege sind versickerungsfähig mit Schotterrassen, Wabengitterplatten oder Drainpfaster mit einer Durchlässigkeit von mindestens 15 % auszuführen.
• Es ist eine ökologische Baubelebung vorzusehen, die die Umsetzung und Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sicherstellt und überwacht. Dies beinhaltet die volle Einbeziehung der ökologischen Baubelebung in das Baugeschehen, die Teilnahme an Bauberatungen und die Einflusnahme auf artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalte wie Bauelemente, Baustelleneinrichtungsfächen etc.
• Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Planierschrieb „Versickerungsanlage“ dienen der Herstellung eines Systems zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Innerhalb der Fläche sind ein Rohr-Rigolen-System sowie die dazugehörigen Anlagenteile oder andere technische Ausführungen zur Versickerung zulässig.
• Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Planierschrieb „Regenwasserrückhaltung und Löschwasserbereitstellung“ dienen der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser sowie zur kontinuierlichen Bereitstellung von Löschwasser zur Brandbekämpfung. Wasserelementen sind bis zum nach oben erforderlichen Mindestvolumen zur Brandbekämpfung zulässig.

- II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SachsBO)
8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
• Obergeschosse von Gebäuden sind mit Holzfassaden mit einem sicheren Flächenanteil von mindestens 50% auszuführen.
• Dächer sind in Satteldachbauweise mit mindestens 15° Dachneigung herzustellen.
• Die Dachfarben der Bebauung sind in folgenden gedeckten, dunklen Farbtönen zulässig: dunkelgrau, altgrau, schwarz, anthrazit.
9. Einfriedungen
• Einfriedungen mit geschweiften Hecken sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Zäune sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen - Sportanlagen und um die Wasserfläche bis zu einer Höhe von 1,5 m oder innerhalb der Flächen für Nebenanlagen - Sportanlagen „Skiliftfahrt“ als temporäre Schutzeneinrichtung während des Abfahrtbetriebes zulässig.

Verfahrensvermerke:

- 1. Vermerk des Vermessungsamtes Die Beschreibung und grafische Darstellung der Flurstücke betrifft Ihre Übereinstimmung mit der amtlichen Flurstücke wird mit Stand vom ... bestätigt. Die Liegenschaft der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
Ansbarg Buchholz, den ... Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Seiffen
2. Aufstellungsbeschluss Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Reicheltberg, Seiffen nach § 12 BauGB beschlossen.
Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Reicheltberg, Seiffen nach § 12 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Bekanntmachung ist im Amts- und Informationsblatt Nr. 10/2018 vom 28.09.2018 erfolgt (§2 Abs. 1 BauGB).
Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
3. Hinzufügung Beteiligung In seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2018 hat der Stadtrat des Kurortes Seiffen die Hinzufügung Beteiligung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde für die Dauer eines Monats vom 02.11.2018 bis 04.02.2019 beschlossen.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
4. Bekanntmachung Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Amts- und Informationsblatt Nr. 01/2019 vom 28.12.2018 bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Vorwurf und deren Begründung sowie der Antragszusammenfassung zur öffentlichen Einsicht ausliegen werden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht frageorientierte Stellungnahmen bei der Beschließung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Es wurde informiert, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung und die ausliegenden Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Kurortes Seiffen unter https://seiffen.de sowie auf dem Zentralen Landportal des Freistaates Sachsen unter https://bauverteilung.sachsen.de/portalfachbereich/beteiligungsstelle/Seiffen zugänglich sind. Der Vorwurf und die Begründung des Bebauungsplans (Planungsstand Oktober 2018) sowie der Antragszusammenfassung haben vom 03.11.2018 bis einschließlich 04.02.2019 öffentlich ausgelegt.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
5. Hinzufügung Beteiligung Behörden Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 05.02.2019 aufgefordert worden (§ 4 (1) i. V. m. § 4a (1) BauGB).
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
6. Stellung- und Auslegungsbeschluss Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat am ... in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich um straßenbegleitende Teile der Flurstücke 2425 und 687 zu erweitern. In der selben öffentlichen Sitzung wurde beschlossen, den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Am Reicheltberg, Seiffen, bestehend aus den sachlichen und rechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung in der Fassung vom ... zu tilgen und bestimmt, dass zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
7. Bekanntmachung Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich im Amts- und Informationsblatt Nr. ... vom ... bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht frageorientierte Stellungnahmen bei der Beschließung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Es wurde informiert, dass der Inhalt dieser Bekanntmachung und die ausliegenden Planunterlagen gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB zusätzlich auf der Internetseite des Kurortes Seiffen unter https://seiffen.de sowie auf dem Zentralen Landportal des Freistaates Sachsen unter https://bauverteilung.sachsen.de/portalfachbereich/beteiligungsstelle/Seiffen zugänglich sind. Der Vorwurf und die Begründung des Bebauungsplans (Planungsstand ... ) haben vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
8. Beteiligung Behörden Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2) i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB).
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
9. Abwägungsbeschluss Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amts- und Informationsblatt Nr. ... vom ... erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend dem Schreiben vom ... über das Abwägungsergebnis informiert.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
10. Satzungsbeschluss Der Stadtrat des Kurortes Seiffen stimmt in seiner öffentlichen Sitzung am ... auf Grundlage des § 10 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am Reicheltberg, Seiffen (Planungsstand ...) zu. Die Plan- und die Begründung wurde gebilligt. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
11. Genehmigung Das Landratsamt des Landrdes Erzgebirgskreis hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... 2022 gemäß § 10 (2) genehmigt.
Ansbarg Buchholz, den ... Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Bauaufsicht
12. Änderung Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom Stand ... mit letzter Änderung von ... dem Satzungsbeschluss der Gemeindeverwaltung am ... zu Grunde liegt und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Am Reicheltberg, Seiffen wird hiermit ausgesetzt.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister
13. Inhaltsangabe Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amts- und Informationsblatt Nr. ... vom ... erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.
Kurort Seiffen, den ... Stadtverwaltung Kurort Seiffen, der Bürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Am Reicheltberg, Seiffen Teil A - Planzeichnung M 1 : 500 Teil B - Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan bestehend aus: Teil A - Planzeichnung M 1 : 500 Teil B - Textliche Festsetzungen
Entwurf Vorhabensträger: Matthias Lorenz, Erlebnisdorf Seiffen, Straße des Friedens 40, 09429 Hilsenberg
Planbearbeitung: Ingenieurbüro Bauwesen GmbH, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz
Gemeindeverwaltung Kurort Seiffen, Am Rathaus 4, 09448 Kurort Seiffen

Table with 2 columns: Fassung vom: November 2020, Änderung vom: ...