

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN AM REICHELTBERG, 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.

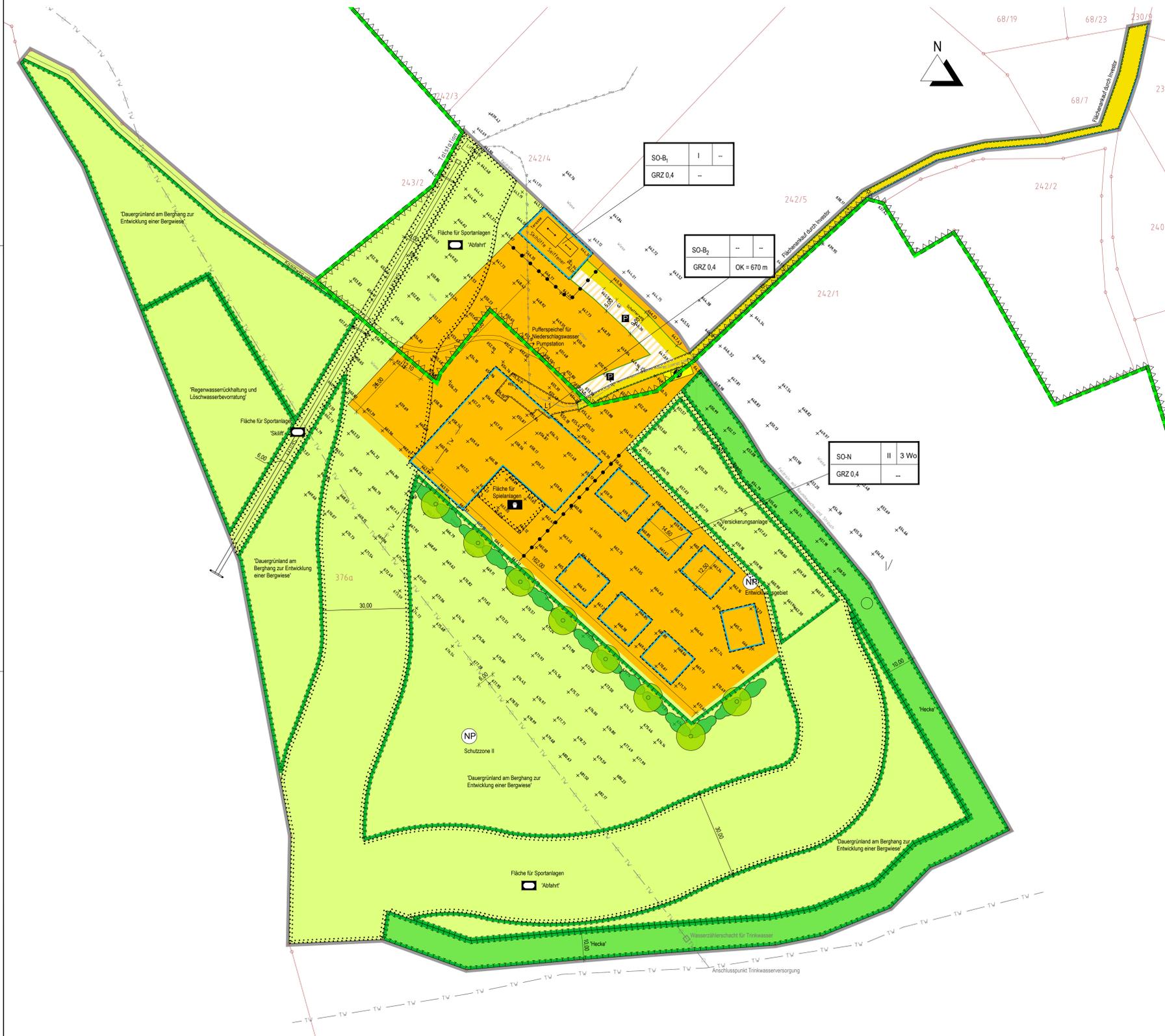


Table with 3 columns: SO-B1, I, and -. Row 1: SO-B1, I, -. Row 2: GRZ 0,4, -, -.

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

Table with 3 columns: SO-N, II, and 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. 1 I a 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 20 BauNVO) OK = 670 m Höhe baulicher Anlage als Oberkante als Höchstmaß im Bezugshöhensystem DHHN 52
GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO II maximale Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 3 Wo Beschränkung auf 3 Wohneinheiten je Gebäude

- 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
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsfläche, öffentlich Verkehrsfläche, 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 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 Durchführungsverfahren verpflichtet (§ 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB; § 16 ff. BauNVO) Innerhalb der sonstigen Sondergebiete 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.

- 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO) Gebäude i. S. d. § 2 (2) SachbE 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, Unterhaltung und der Betrieb eines Skiliftes ist innerhalb der Flächen für Sportanlagen mit Erschreib 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 zu erhalten. Im Abstand von 25m sind 5m x 5m große pflanzliche Lücken anzulegen in denen abgesehene Steine abzulegen sind.

- 6. Ersatzskizzen: Je neu entstehendem Gebäude sind daran als Ersatzskizzen für Vögel jeweils eine Habhöhe und ein Höhenkanten vorzuziehen und zu erhalten. Die Nesthöhen sind regelmäßig 1 x im Jahr (Herbst) zu sichern, um ihre Fundamentstabilität zu kontrollieren und Verlust in gleicher Art und Anzahl zu ersetzen. Im Jahr der Anbringung ist gegenüber der UNB Erzgebirgskreis der Aufhängenahweis zu erbringen.
Die in der Planzeichnung mit „Dauergrünland am Berghang zur Entwicklung einer Bergwiese“ 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 Besäen unzulässig sind. Der erste Mahdschnitt eines jeden Jahres ist als Strohenschnitt 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 Strohenschnitt 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.

- 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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 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)

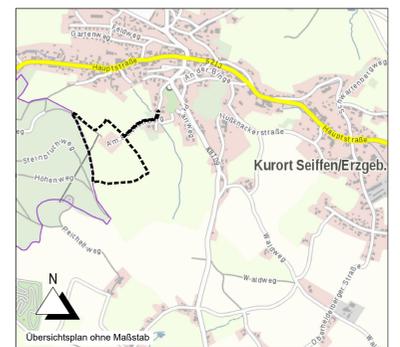
- 13. Legende Vermessungsplan Katastergrenze mit Grenzpunkt § 9 (1) Nr. 25a BauGB Laterne
14. Hinweis, Darstellungen ohne Festsetzungscharakter Maßangabe in m Flurstücksgrenzen Bestand Flurstücksnummern

- 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 Farben zulässig: dunkelgrau, altgrau, schwarz, anthrazit.

- 9. Einfriedungen Einfriedungen mit geschichteten 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 Schutzeinrichtung 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 Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.
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. Die öffentliche Bekanntmachung ist im Amts- und Informationsblatt Nr. 10/2018 vom 28.09.2018 erfolgt (§2 Abs. 1 BauGB).
3. Rückzügige Beteiligung In seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2018 hat der Stadtrat des Kurortes Seiffen die rückzügige 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.
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 Anwesenheitsnachweis zur öffentlichen Einsicht ausliegen werden.
5. Stellungnahme Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat am ... in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich um ... 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 billigen und bestimmt, dass zusammen mit den sachlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.
6. Abwägungsbeschluss Der Stadtrat des Kurortes Seiffen hat am ... in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, den Geltungsbereich um ... 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 billigen und bestimmt, dass zusammen mit den sachlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.
7. Genehmigung Das Landesamt des Landes Erzgebirgskreis hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... .., gemäß § 10 (2) genehmigt.
8. Aufhebung Hiemit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom Stand ... mit letzter Änderung von ... dem ... .. Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ... .. auf Grund der ... .. und dem Satzungsbeschluss entspricht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Am Reicheltberg, Seiffen wird hiemit aufgehoben.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Am Reicheltberg, Seiffen

Entwurf: Vorhabenbegründer: Matthias Lorenz, Eintrachtstraße 4, 09429 Hilsenroth. Planbearbeitung: Ingenieurbüro Bauwesen GmbH, Untere Aktienstraße 12, 09111 Chemnitz. Gemeindeverwaltung Kurort Seiffen, Am Rathaus 4, 09429 Kurort Seiffen.

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