TEIL A – PLANZEICHNUNG

PLANGRUNDLAGE

Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Gemeinde Oberwiesenthal, Gemarkung Unterwiesenthal,
Stand April 2023
Höhenangaben beziehen sich aus dem Vermessungsplan (Nr. 046/19) des Vermessungsbüros Ritter GmbH, Lindenstr. 24 in 08280 Aue.
Lageplan Planzustand mit Darstellung der geplanten Baumaßnahmen Ertüchtigung Teichkette, Plan 02, Blatt 02, Entwurfsverfasser Ingenieurbüro PHILIPP * HEINEMANN * DRESSEL GmbH.
Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO — Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO "Ferienhaus- und Appartementanlage"

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

z.B. GRZ 0,35 — höchstzulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

TH max. 6,50 m — höchstzulässige Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

E — Einzelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

pr — private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

pr — private Grünflächen

RG — Bereiche Randeingrünung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Teiche

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M — Maßnahmefläche

9. Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze Entwicklungszone „Naturpark Erzgebirge/Vogtland"
Naturpark Erzgebirge/Vogtland

geschützte Biotope:
B — Biotop – Bergwiese
Biotop – Naturnahes ausdauerndes nährstoffreiches Kleingewässer
Biotop – Bachgrund der beiden Quellarme des Schindelbaches nö. Oberwiesenthal

Leitungen mit Zweckbestimmung:
ELT (MS) — Elektroleitung, Mittelspannungskabel
TW — Trinkwasserleitung
TK — Telekomleitung
RW — Regenwasserleitung
SW — Abwasserleitung

LW — Löschwasserzisterne, 100 m³

Flurstücksgrenze

401/11 — Flurstücksnummmer

Gebäude

Waldabstand nach SächsWaldG

Loipenverlauf

3,0 — Maßangabe in m

954,37 — Höhenpunkte aus dem Lage- und Höhenplan mit Grenzen vom Vermessungsbüro Ritter GmbH, Nr. 046/19 vom 27.05.2029

Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge nach RAST06

mögliche zukünftige Gebäudestellungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe	Dachneigung
Dachform	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19.10.2023 (SächsGVBl. S. 850)

TEIL B – TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist das zur Erholung dienende Sondergebiet SO1 gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhaus- und Appartementanlage" festgesetzt.

(2) Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, die auch im Durchführungsvertrag geregelt sind.

(3) Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt.

(4) Die höchstzulässige Grundfläche der Hauptgebäude des Sondergebietes beträgt 250 m², einschließlich Nebenanlage „Garage".

(5) Zulässig sind zwei Vollgeschosse, jeweils ein Ober-, ein Unter- und ein Erdgeschoss.

(6) Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 6,5 m. Unterer Bezugspunkt ist der am tiefsten liegende Punkt der Geländeoberkante, der das Gebäude berührt.

2. Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise.

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig.

(3) Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

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

(1) Die zeichnerisch festgesetzte private Verkehrsfläche östlich des Sondergebietes soll die Möglichkeit zum RAST06-konformen Wenden von Räum-, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ermöglichen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

(1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung RG ist eine zweireihige Pflanzung aus Sträuchern und Kleingehölzen gemäß Artenliste A anzulegen.

(2) Der maximale Pflanzabstand innerhalb der Pflanzreihen beträgt 1,5 m.

Pflegemaßnahmen sind das Auf-den-Stock-Setzen einzelner Abschnitte aller 10 bis höchstens 25 Jahre, die abschnittsweise Verjüngung, Gehölzschnitt spät im Winter und die Mahd des Saumes ohne Mulchen in den ersten vier Jahren aller zwei Jahre, dann aller vier Jahre.

(3) Auf den, den Hauptgebäuden zugeordneten, Baugrundstücken ist je angefangener 250 m² versiegelter Grundfläche außerhalb der festgesetzten Randeingrünung (Signatur RG) ein Laub- oder Obstbaum der Artenliste B zu pflanzen.

(4) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind innerhalb des dem Hauptgebäude zugeordneten Baugrundstücks spätestens im Folgejahr der Fertigstellung des Hauptgebäudes zu realisieren.

(5) Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß den Artenlisten zu ersetzen.

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

(1) Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine Ertüchtigung der Teiche vorgesehen. Dazu gehören Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt und zur allgemeinen Hochwassergefahrenentlastung.

(2) Wiederherstellung und naturnahe Gestaltung des westlichen Teiches.

(3) Wiederherstellung der Ufervegetation am mittleren und östlichen Teich.

(4) Entwicklung der Teichdämme zum Biotoptyp Bergwiese.

(5) Zur Wiederherstellung der Ufervegetation sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bruch-Weide	*(Salix fragilis)*
Grau-Weide	*(Salix cinerea)*
Ohr-Weide	*(Salix aurita)*
Sal-Weide	*(Salix caprea)*

Als Mindestqualitäten für die Gehölze gelten:
- Heister, 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Sträucher: vStr., 3-4 Tr., 60-100

(6) Pflege der Bergwiese im Geltungsbereich innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(7) Eine fundierte fachliche Praxis mit ausführlichen Maßnahmenbeschreibungen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Zuordnungsfestsetzung für den Ausgleich der Bergwiese

Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereiches die folgenden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet:

(1) Auf dem Flurstück Nr. 403/1 der Gemarkung Unterwiesenthal wird eine Bergwiese auf 2.200 m² entwickelt.

(2) Auf den Flurstücken Nr. 404/e und 404/5 der Gemarkung Unterwiesenthal verzichtet der Eigentümer auf sein Recht gemäß § 30, Abs. 5 BNatSchG die Flächen zukünftig intensiv zu bewirtschaften oder bewirtschaften zu lassen.

(3) Durch diese Maßnahmen werden genügend Bruthabitate für Wiesenbrüter geschaffen, da Biotop und Artenschutz untrennbar miteinander verbunden sind. Hier wird auf die S. 10, Abs. 2 der Ergänzung des AFB verwiesen.

7. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

(1) Baufeldfreimachung und Durchführung notwendiger Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten (artenschutzrechtliche Maßnahme 1 VAFB).

(2) Bauvorbereitende/baubegleitende Maßnahmen für Brutvogelarten (artenschutzrechtliche Maßnahme 2 VAFB).

(3) Anlage von Nisthabitaten für Wiesenbrüter (artenschutzrechtliche Maßnahme 1 ACEF).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Zur Eindeckung der Dächer sind nichtglänzende Dachdeckungsmaterialien in gedeckten Grautönen (schiefer-, anthrazitfarben) zu verwenden.

(2) An Fassaden sind unabgemischte und grelle Farbgebungen sowie hochglänzende Materialien unzulässig.

(3) Das Dach der Ferienhäuser ist als Satteldach auszubilden.

(4) Zulässig ist eine Dachneigung von 30 bis 36 Grad.

(5) Der Dachfirst ist parallel zur Emil-Riedel-Straße auszurichten.

Der maßgebliche Fahrbahnrand ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstücksecken.

Abweichungen von bis zu 20° sind zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind zu begrünen und dürfen nicht mit Schotter, Splitt, Kies oder anderen Steinmaterialien gestaltet werden. Ausnahmen bilden Zuwegungen, Gehwege und Stellplätze.

3. Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung dient der jeweilige Schnittpunkt von Einfriedung und Geländeoberkante.

(2) Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Artenlisten

Artenliste A – Sträucher und Kleingehölze

Alpen-Johannisbeere	*(Ribes alpinum)*
Aroniabeere	*(Aronia spec.)*
Faulbaum	*(Frangula alnus)*
Heidekraut	*(Caluna vulgaris)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Rosen	*(Rosa spec.)*
Roter Holunder	*(Sambucus racemosa)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Schwarze Heckenkirsche	*(Lonicera nigra)*
Ohr-Weide	*(Salix aurita)*

Artenliste B – Bäume

Laubbäume		Obstbäume	
Bergahorn	*(Acer pseudoplatanus)*	*Kulturapfel*	*(Malus domestica)*
Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*	*Kulturbirne*	*(Pyrus communis)*
Sommerlinde	*(Tilia platyphyllos)*	*Sauerkirsche*	*(Prunus cerasius)*
Winterlinde	*(Tilia cordata)*	*Kornelkirsche*	*(Cornus mas)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*	*Echte Quitte*	*(Cydonia oblonga)*
Gewöhnliche-Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*	*Pflaume*	*(Prunus domestica)*
		Vogel-Kirsche	*(Prunus avium)*

Hinweise

Artenschutz

(1) Ökologische Baubegleitung (artenschutzrechtliche Maßnahme 3 VAFB).

(2) Als Grundlage für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gilt der Umweltbericht, der Artenschutzfachbeitrag, die wasserbaurechtliche Genehmigung sowie die Ergänzung vom 20.11.2023 inklusive aller Anlagen.

Loipe

(1) Innerhalb der in Privateigentum befindlichen Flächen des Plangebietes verläuft eine regelmäßig gespurte Loipe ohne feste Eintragung in einen Loipenplan. Innerhalb der privaten Flurstücke Nr. 401/9; 401/13; 401/14; 401/15; 401/16; 401/17; 401/18 der Gemarkung Unterwiesenthal kann diese voraussichtlich weiterbestehen. Dazu ist eine Vereinbarung der Loipenbetreiber mit dem Flächeneigentümer zu schließen.

Boden und Untergrund

(1) Anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) ist im vollen Umfang zu gewinnen, im nutzbaren Zustand zu erhalten und funktionsgerecht zu verwerten.

(2) Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden.

(3) Zeigen sich im Rahmen der geplanten Tiefbaumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) im Boden, sind diese gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Referat Umwelt und Forst, SG Abfallrecht, Altlasten, Bodenschutz im Landratsamt Erzgebirgskreis anzuzeigen. Über notwendige Maßnahmen wird standortbezogen entschieden.

Natürliche Radioaktivität

(1) Auf die im Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) und in der novellierten Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) geregelten Anforderungen an den Schutz vor Radon wird hiermit hingewiesen.

SATZUNG
der Stadt Oberwiesenthal
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Emil-Riedel-Straße / An den Teichen"

Auf Grund des §§ 10 und 12 BauGB sowie nach § 89 SächsBO in Verbindung mit § 4 SächsGemO wird auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Kurort Oberwiesenthal vom der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Emil-Riedel-Straße / An den Teichen" als Satzung erlassen.

Der Bebauungsplan besteht aus
- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1: 750 und
- Teil B – Text

in der Fassung sowie dem Durchführungsvertrag. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gleichzeitig der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

(1) Der Stadtrat der Stadt Oberwiesenthal hat in seiner Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

(2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

(3) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

(4) Der Stadtrat der Stadt Kurort Oberwiesenthal hat die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

(5) Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

(6) Die Satzung über den Bebauungsplan wurde ausgefertigt.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

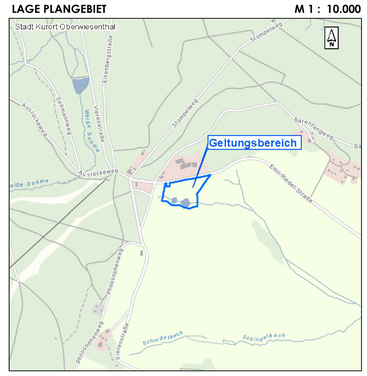
(7) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Oberwiesenthal, den Bürgermeister Siegel

(8) Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom .... bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Landratsamt
Erzgebirgskreis
Annaberg-Buchholz, den ..... Siegel .....
Referatsleiter/in

LAGE PLANGEBIET **M 1 : 10.000**



Quelle: ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 2023

GEÄNDERT	DATUM	ART DER ÄNDERUNG

STADT KURORT OBERWIESENTHAL
ERZGEBIRGSKREIS

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„EMIL-RIEDEL-STRAßE / AN DEN TEICHEN"

BEARBEITUNGSSTAND: ENTWURF 12/2023

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:
- TEIL A – PLANZEICHNUNG M 1:750
- TEIL B - TEXT

DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN IST GLEICHZEITIG DER VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN.

VORHABENTRÄGER:
FAM. ANKE, SVEN, KATIE UND ERIC EHMER
EMIL-RIEDEL-STRASSE 50A
09484 KURORT OBERWIESENTHAL
GESCHÄFTSLEITUNG:

PLANVERFASSER:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU GmbH CHEMNITZ
LEIPZIGER STRASSE 207
09114 CHEMNITZ
TEL: 0371 - 3674170 FAX: 0371 - 674177
E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de
GESCHÄFTSLEITUNG:

BLATTGRÖSSE: 1135 x 850