

**Große Kreisstadt Sebnitz
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Sondergebiet Tourismus
„Ferienhaussiedlung an der Finkenbaude“**

Vorentwurf

Textliche Festsetzungen

Teil B

Aufsteller: Große Kreisstadt Sebnitz
Kirchstraße 5
01855 Sebnitz

Planverfasser: GLI-PLAN GmbH
Bautzener Straße 34
01877 Bischofswerda

Stand vom 19.02.2026

1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiet nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Tourismus, „Ferienhaussiedlung an der Finkenbaude“.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Flächen mit zwei verschiedenen Nutzungszwecken.

Folgende Nutzungen sind im jeweiligen Vorhabenbereich zulässig.

Vorhabengebiet 1 - Nutzung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes:

zulässig ist die Nutzung für das Beherbergungs- und Gaststättengewerbe, mit der Zweckbestimmung dienenden Nutzung wie Büro,- Personal-, Lagerräume, Betriebswohnung, Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung sowie die Einrichtung von Ferienwohnungen.

Zusätzlich ist die Errichtung von Wegen, Treppenanlagen, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen sowie von Nebengebäuden gem. § 14 BauNVO und Kfz-Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO für den, durch die zugelassene Nutzung entstehenden Bedarf, zulässig.

Vorhabengebiet 2 – Nutzung des Areals als Ferienpark:

zulässig ist die Nutzung für Ferienhäuser und -wohnungen mit maximal 30 Ferienhäusern mit einer Grundfläche von 90 m² und ein bis zwei Ferienwohnungen, Zusätzlich ist die Errichtung von Erschließungswegen, Treppenanlagen, Terrassen, Stützmauern und Einfriedungen möglich, sowie der Zweckbestimmung dienenden Nutzung erforderliche Büro,- Personal-, Verwaltungsräume und Nebenanlagen, Ausstattung und eine entsprechende Freianlagennutzung.

Weitere Nutzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere Flächennutzungen festgesetzt, Verkehrsflächen, Stellplätze, Grünflächen, Flächen mit Bindungen sowie Erhalt von Pflanzungen, welche in Ergänzung der o.g. Zweckbindung zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche für die Berechnung der Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt (gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO): Grundlage für die Ermittlung ist jeweils die als Sondergebiet ausgewiesene orange Fläche in der Planzeichnung.

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind somit:

Für das Vorhabengebiet 1 eine Fläche von 3.575 m² und für das Vorhabengebiet 2 eine Fläche von 8.819 m².

Grundflächenzahl (GRZ) für beide Vorhabengebiete = 0,4

Zahl der Vollgeschosse III (Vorhabengebiet 1)

Zahl der Vollgeschosse II (Vorhabengebiet 2)

Gebäude gem. § 2 SächsBO sind nur innerhalb der Baugrenzen in beiden Vorhabenflächen zulässig.

1.3 Gebäudehöhe

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im Vorhabengebiet 1 auf 14,0 m beschränkt, gemessen ab dem in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt.

Im Vorhabensgebiet 2 ist Gebäudehöhe im Grunde über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Die Firsthöhen der höchstgelegenen Häuser dürfen den in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt um 1 m überschreiten.

Der Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante (OK) des vorhandenen Geländes (Bestandshöhe) von 400,00 m. Die Angabe der Bestandshöhen erfolgt im Höhenreferenzsystem DHHN 2016. Diese maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten auch für Flachdächer.

Die Überschreitung des festgelegten Höchstmaßes der Gebäudehöhe um 1,0 m für Nebenanlagen, z.B. für Sonnenkollektoren und für Schornsteine, ist zulässig.

1.4 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

offene Bauweise

1.5 Stellplätze und Garagen/Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

Im Vorhabengebiet 1 ist die Anordnung von Garagen und Carports sowie Stellflächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten gem. §14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Eine Ausstattung der Garagen und Carports mit PV-Modulen ist möglich.

Im Vorhabengebiet 2 sind Stellflächen für den ruhenden Verkehr und deren Zufahrten auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.6 Werbeanlagen / Nebenanlagen / Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

In den Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig sowie Werbeanlagen, welche dem Nutzungszweck der Vorhaben entsprechen.

Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung für Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität oder Medien sind grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sind als Haupt- und Nebenanlage grundsätzlich überall zulässig, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Davon ausgeschlossen sind Kompensationsflächen und festgesetzte Baumstandorte, Gehölz- und Waldflächen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, SächsBO, SächsNatSchG)

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die auf Grund der festgesetzten GRZ verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, unter Beachtung der speziellen Nutzungen.

Die Gehölze und Gehölzflächen sind entsprechend Planeintrag bzw. grünordnungsrechtlicher Festsetzung zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Bäume, die im B-Plan zum Erhalt festgesetzt wurden, dürfen nicht gerodet werden.

Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Werden im Zuge der Bebauung vorhandene Gehölze gerodet, so sind diese, entsprechend der Gehölzschutzsatzung der Gemeinde, zu ersetzen.

Vor allem im Zuge von Tiefbaumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich und ggf. am Stamm entsprechend RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei unvermeidbaren Gehölzrodungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Fällzeit zu berücksichtigen.

⇒ Maßnahme A 1 Flächen zur Pflanzung von Gehölzen

Die zu pflanzenden Gehölze sind entsprechend der Gehölzliste auszuwählen, für die Großbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen.

Detaillierte Aussagen zu den Kompensationsflächen und Pflanzungen werden im Entwurf zum B-Plan ergänzt.

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Gebäude zu realisieren und der unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

2.2 Pflanzliste

Bäume: Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Schwarz-Erle, Hainbuche, Flatterulme, Rot-Buche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Silber-Weide, Sal-Weide, Winter-Linde, Sommer-Linde, Hainbuche, Haus-Apfel, Holz-Apfel, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Wild-Birne (Holz-Birne), Eberesche, heimische Obstbäume

Sträucher: Gemeine Haselnuss, Zweigriffliger Weißdorn, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Ohrweide, Gewöhnlicher Schneeball, Besenginster, Schlehe, Hunds-Rose, Brombeere, Himbeere

Klettergehölze: Hopfen, Efeu, Brombeere

2.3 Flächenversiegelung / Niederschlagswasser

Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, soweit dies die Geländetopografie zulässt und die Funktionalität und Stabilität der Flächen nicht einschränkt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf der eigenen Grundstücksfläche zu nutzen und/oder, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ist im Zuge der Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung zum Vorhaben, eine Versickerung anfallender Niederschlagswässer entsprechend den Vorgaben der DWA-A 138-1 nicht möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Im Zuge der Hochbauplanung ist eine dezentrale Lösung für die Niederschlagsentwässerung zu finden und ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Planung und Bemessung der notwendigen Anlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138-1 (Neufassung Oktober 2024) zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.

2.4 Abstandflächen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG

Zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten bzw. Gebäuden und Wald ist ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten (§ 25 Abs. 3 SächsWaldG).

3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

V 1: Gehölzrodung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Gehölzrodung, Abtrag von Vegetationsflächen ist in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, vor dem Besetzen der Baumhöhlen durch Fledermäuse und Brutstellen durch Vögel, durchzuführen.

Mit der Maßnahme wird gewährleistet, dass keine aktuellen Sommer- und Tagesquartiere bzw. Ruheplätze von Fledermäusen bzw. Brut- und Fortpflanzungsstätten von Vogelarten von der Baufeldfreimachung betroffen sind bzw. Tiere / Gelege im Zuge der Baufeldfreimachung verletzt oder getötet werden.

V 2: Prüfung auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel

Vor den Baumfällarbeiten hat eine Kontrolle aller zu fällenden Starkbäume auf Baumhöhlen, besetzte Fledermausquartiere und ruhende Vögel durch einen Fachgutachter zu erfolgen. Sollten wider Erwarten Individuen gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Fällzeitraum, Bergung, Betreuung, Arterfassung, Dokumentation, Ersatzhabitat / Ersatzkästen für Fledermäuse).

4 Hinweise

4.1 Landesamt für Archäologie / Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Funde (z.B. auffällige Bodenverfälschungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art usw.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen in Dresden zu melden. Fundstätten sind umgehend vor weiteren Zerstörungen zu sichern. Alle historischen Steinsetzungen wie Grenzsteine, Wegweisersteine, Flursteine u. ä. sind Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG. Bei notwendigem geplantem Entfernen bzw. Versetzen ist im Verfahren die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Sächsische Schweiz-Osterzgebirge zu beteiligen. Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) hinzuweisen.

Bei Bodeneingriffen im Bereich von Kulturdenkmalen ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 14 SächsDSchG einzuholen.

4.2 Staatliches Vermessungsamt

Vorhandene Grenz- und Vermessungsmarken sind zu sichern und zu schützen.

4.3 Hinweise der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde

Unbelasteter Bodenaushub ist im Bauvorhaben selbst bzw. bei anderweitigen Maßnahmen im Sinne des SächsKrWBodSchG einer Verwertung zuzuführen.

Ergeben sich bei den weiteren Planungen oder bei der Ausführung der Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast oder wird eine solche verursacht, so haben die Verpflichteten nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) unverzüglich die notwendigen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Sanierung zu ergreifen.

Weiterhin ist in diesem Fall gemäß § 13 Abs. 3 des Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetzes (SächsKrWBodSchG) vom 22.02.2019 eine umgehende Information an das Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht / Bodenschutz, zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle sind nach den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft stofflich oder energetisch zu verwerten. Soweit Abfälle nicht verwertet werden können, sind sie dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und entsprechend den §§ 15 und 28 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß zu beseitigen.

4.4 Untere Wasserbehörde

Grundwasseranschnitte sind unverzüglich der Unteren Wasserbehörde zu melden.

4.5 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Baugrunderkundung

Für den Neubau baulicher Anlagen wird dazu geraten, projektbezogene und standortkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 und DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Damit kann der Kenntnisstand zum geologischen Schichtenaufbau, zu den hydrogeologischen Verhältnissen (Grundwasserverhältnisse, -flurabstand, evtl. gespannte Bedingungen, Versickerungsfähigkeit) und zur Tragfähigkeit des Untergrundes konkretisiert werden. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Planungen an bestehende Untergrundverhältnisse angepasst werden können.

Übergabe von Ergebnisberichten

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Geotechnische Berichte, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, bitten wir um Zusendung der Ergebnisse und verweisen hierbei auf das Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) vom 22. Februar 2019, § 15 (Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Bohranzeige-, Bohrergebnismittlungspflicht

Es wird auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht hingewiesen. Die Bohranzeige kann über das Portal ELBA.Sax elektronisch erfolgen.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesbauordnung Sachsen

Raumordnungsgesetz (ROG)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

Waldgesetz für den Freistaat Sachsen. (SächsWaldG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhaltes
(PlanZVO)

alle in der gültigen Fassung