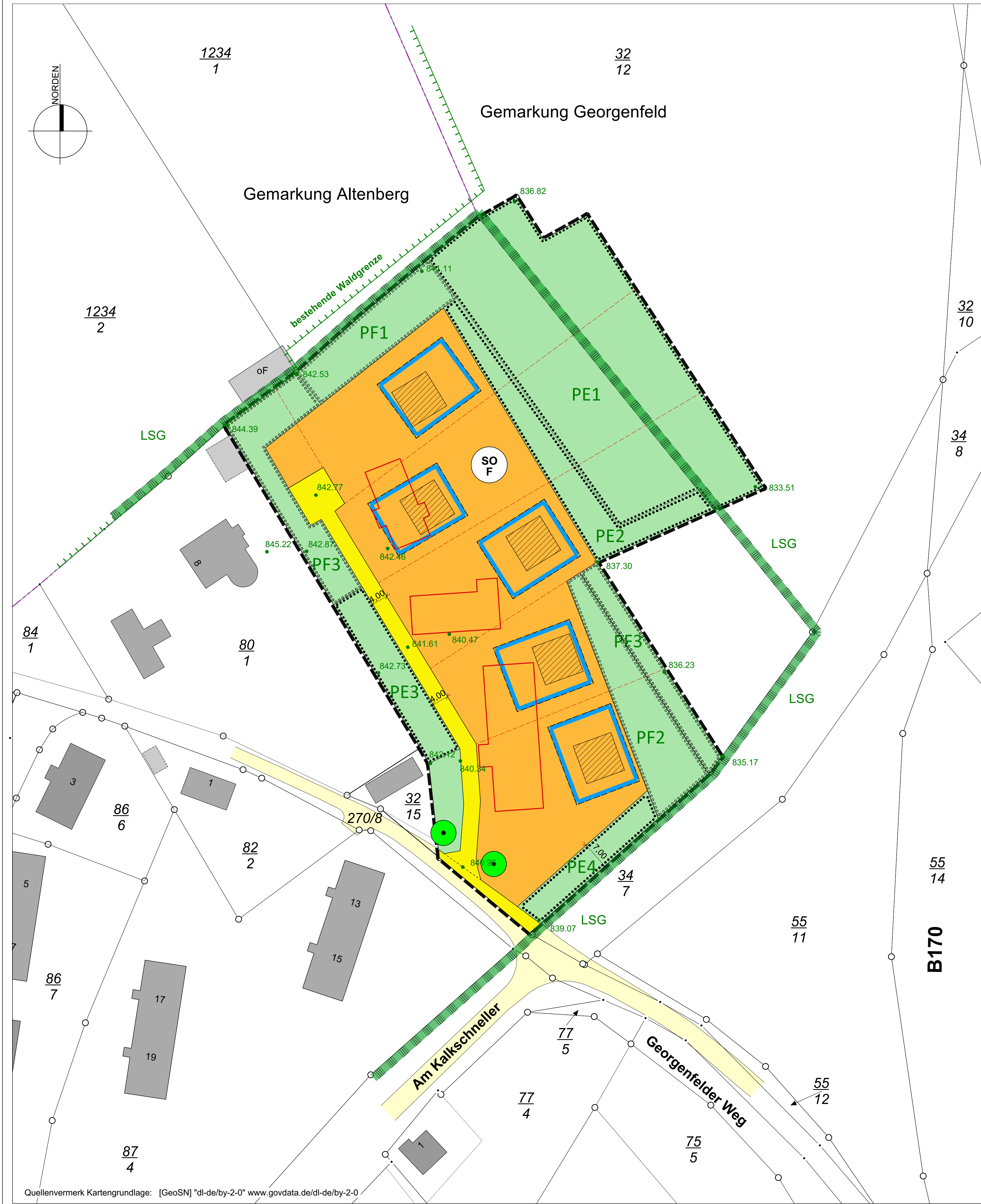




Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

SO F **Sondergebiet Ferienhäuser**
Das Gebiet dient zu Zwecken der Erholung, ausschließlich dem Freizeitaufenthalt in Wochenendhäusern.
Die dauernde Wohnnutzung ist nicht zulässig.

Im Ferienhausgebiet ist je Ferienhaus maximal ein offener Carport von maximal 15 m² Grundfläche und ein weiterer Stellplatz von maximal 15 m² Grundfläche zulässig. Garagen sind unzulässig.

GRZ 0,2 Grundflächenzahl
Die maximale Grundfläche einzelner Ferienhäuser darf 150 m² nicht überschreiten.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,00 m maximale Traufhöhe
bezogen auf den jeweils höchsten am Gebäude befindlichen Punkt des vorhandenen natürlichen Geländes vor Baubeginn

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsflächen (Erschließungswege)

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

PE1 **Erhalt und Entwicklung des Biotopkomplexes aus nasswiese und Fichten-(Moor-)Wald:**
Die hochwertigen Biotope sollen in ihrem Bestand erhalten und positiv entwickelt werden. Dazu sind auf den offenen Nasswiesen-Flächen zur Verhinderung der Verwilderung turnusmäßig alle 5-10 Jahre einzelne Gehölze zu entnehmen. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich mit kleinen Maschinen oder manuell per Sense zu mähen und das Mahdgut stets umgehend und vollständig zu beraumen, um konkurrenzschwache Feuchtwiesenpflanzen zu fördern und gleichzeitig einen mageren Standort zu bewahren (Verhinderung einer Nährstoffzufuhr durch Mahdgut). Das natürlicherweise oder durch einzelne Gehölzentnahme anfallende Holz kann punktuell im Bereich des Fichtenbestands zu Laufwerken (max. 20m² Fläche) aufgeschichtet werden.
Standortgerechte Seggen, Binsen, Moose, Farne, Pilze u.ä. Pflanzen sind zu fördern. Der Fichtenbestand ist ebenfalls durch extensive Bewirtschaftung mäßig dicht bis dicht zu halten (Kein Kahlschlag). Holz kann zu Laufwerken aufgeschichtet werden (s.o.), die Standortgerechten Arten Fichte, Kiefer, Eberesche und (Moor-)Birke sind per Naturverjüngung zu fördern.
Zudem ist sicherzustellen, dass der Biotopkomplex nass/feucht bleibt und keine Entwässerung durch Gräben erfolgt. Alte Gräben sind anzustauen.

PE2 **Erhalt und Entwicklung des (degenerierten) extensiv genutzten, mageren Grünlands frischer Standorte:**
Erhaltung des mageren und frischen Grünlands durch ein- bis maximal zweischürige Mahd ab Juni mit Reduktion des Giersch und Förderung von standortgerechten biotopspezifischen Grünlandarten (Anteil 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen). Ggf. ist mit gebietsheimischem Regio Saatgut nachzusäen.
Dabei ist Saatgut aus dem Ursprungs- bzw. Herkunftsgebiet (UG/HK) 8 oder 19 zu verwenden. Die Fläche ist vorab von Stubben und randlicher Ruderalflur zu befreien. Das Biotop ist als solches weiterzuentwickeln, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die weitere extensive Bewirtschaftung kann als Beweidung mit Schafen oder Ziegen erfolgen.

PE3 **Erhalt Gebüsch stickstoffreicher ruderaler Standorte im Westen:**
Der Bestand aus Laubgehölzen ist als solcher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gebietsheimische Arten der Pflanzenliste 1 und / oder der Pflanzenliste 2 zu ersetzen.

PE4 **Erhalt der flächigen Gehölzpflanzung mit überwiegend nicht heimischen Baumarten oder Nadelgehölzen im Süden:**
Der Bestand aus Nadelgehölzen mit Fichten, Lärchen und Kiefern ist zu erhalten. Nichtheimische und/oder invasive Laubbaumarten sind zu entfernen. Insbesondere die Nadelgehölze sind zu fördern. Heimische Straucharten und gebietsheimische krautige Pflanzen der unteren Gehölzschicht sind ebenfalls zu erhalten und zu fördern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Dazu können Nadelgehölze aus dem Biotopkomplex verwendet werden. Für die Laubgehölze sind Straucharten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

PF1 **Anlage einer Staudenflur feuchter Standorte im Norden:**
Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches im Übergang zum angrenzenden Forst / Wald ist eine feuchte Staudenflur anzulegen (Bereich mit besonders nassen Böden). Dazu ist gebietsheimisches Saatgut für eine Feuchtwiese (je nach gewünschtem Blütenaspekt mit 100% Blumen, alternativ 70% Gräser/30% Kräuter & Leguminosen) auszubringen. Die Fläche ist über eine ein- bis zweischürige Mahd extensiv zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (analog PE 2).

PF2 **Anlage eines extensiv genutzten, mageren Grünlands frischer Standorte:**
Für die Anlage eines extensiv genutzten, mageren Grünlands frischer Standorte ist Regio Saatgut aus dem Ursprungs- bzw. Herkunftsgebiet (UG/HK) 8 oder 19 zu verwenden (Anteil 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen). Die Fläche ist über eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten (analog PE 2).

PF3 **Anlage einer Strauchhecke aus gebietsheimischen Gehölzarten:**
Im Nordwesten und Südosten des Geltungsbereiches ist als Sichtschutz und Abgrenzung je eine Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen, zu pflegen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Dazu sind Gehölze der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
Qualität und Größenbindung: Sträucher Ballenware, 100-150 cm

Flächenbefestigung
Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen und Zufahrten sind wasserdurchlässige und begrünte Beläge (z.B. Rasensteine, Schotterrasen) zu verwenden. Zuwegungen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder als ungebundene Pflasterflächen herzustellen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Blumen-Kräuterrasen (20% Blumen / 50% Gräser) zu begrünen. Dieser ist je nach Bedarf drei- bis maximal fünfmal im Jahr zu mähen. Je Grundstück ist zudem mindestens ein mittel bis großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 2 oder ein Obstbaum der Pflanzenliste 3 zu pflanzen.

Qualität und Größenbindung: Baum, Laub, Hochstamm 2,00m, StU 16-18 cm
Baum, Obst, Hochstamm 1,60-1,80m, StU 12-14 cm

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaeus
Prunus spinosa
Rosa canina
Sorbus aucuparia
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Hasel
Zweiggrifflicher Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Schlehorn
Hundsrose
Eberesche / Vogelbeere
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzenliste 2

Laubbäume:
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Fagus sylvatica
Pyrus pyramidalis
Quercus robur
Quercus petraea
Salix caprea
Sorbus domestica
Tilia cordata

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Rothbuche
Wildbirne
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Sal-Weide
Spiering
Winter-Linde

Pflanzenliste 3

Obstbäume (Kulturobst)*
Malus domestica
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Kulturapfel in Sorten
Sauerkirsche
Kultur-Pflaume in Sorten
Kulturbirne in Sorten

* Zu verwendende Obstbaumsorten
'Boskoop'
'Bretacher'
'Jakob Fischer'
'Kaiser Wilhelm'

Hinweise für Maßnahmen zum Artenschutz

V1 - Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit
Die Baufeldfreimachung, einschließlich des Gebäudeabruchs ist außerhalb des Schutzzeitraums für Brutvögel gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG durchzuführen (Schutzzeitraum geht vom 1. März bis zum 30. September).

V2 - Kontrolle potenzieller Brutplätze und anderer Habitate vor der Baufeldfreimachung
Vor der Baufeldfreimachung sind potenzielle Lebensräume von geschützten Arten zu kontrollieren, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu umgehen (insbesondere Brutvögel des Agrarraums). Bei Feststellung von geschützten Arten im Rahmen der Kontrollen und nach gutachterlicher Einschätzung müssen zum Schutz von (potenziell) vorkommenden geschützten Tierarten Ersatzlebensräume geschaffen werden (Feldchenfenster). Dazu ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Diese sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches B-Plan umzusetzen. Die jeweiligen Standorte für die Anlage der Ersatzlebensräume sind abhängig von der Tierart und sind mit der UNB vor Ort abzustimmen.

V3 - Vogelschutz an vogelschlaggefährdeten Glasflächen
Zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Brutvögeln soll auf großflächige Glaselemente in der Außenfassade verzichtet werden. Glasflächen mit Reflexionsgraden über 30% sind nicht zulässig. Möglichkeiten zur Vermeidung bietet reflexionsarmes Glas und Schutzmaßnahmen u.a. durch Markierungen.

Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach
WD Walmdach

- Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Materialien, die der Solarenergienutzung dienen, sind von der Materialfestsetzung ausgenommen.
- Die zulässige Dachneigung für Sattel- und Walmdächer beträgt 25° - 48°. Abweichend hierzu sind für Dachflächen von Garagen einschließlich Carports und Nebenanlagen auch Flachdächer oder Satteldächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- Geschlossene Einfriedungen z. B. Sichtschutzzaun aus Holz, Kunststoff, Metall, Mauerwerk oder Beton sind nur bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer maximalen Länge an der Flurstücksgrenze von 5,00 m zulässig.
- Das Dachdeckungsmaterial darf ausschließlich nur eine dunkelgraue Farbgebung aufweisen.

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- Gebäudebestand
- vorhandene Straßenverkehrsflächen
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Vorschlag Hausstandort
- bestehende Substanz, die abgebrochen wird
- bestehende Waldgrenze
- bestehende Abgrenzung LSG "Oberes Ostertagebirge"

VERFAHRENSVERMERKE

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand und gilt für Übersichts-zwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

Kartengrundlage: Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Geschäftsbereich Bau & Umwelt / Vermessungsamt / Geschäftsstelle Liegenschaftskataster
Schloßpark 4, 01796 Pirna
[Az.: 744/26 vom 19.03.2026]

- Aufstellungsbeschluss 28.04.2026
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung / Veröffentlichung
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Altenberg, den Barth
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Altenberg, den Barth
Bürgermeister

VORENTWURF

SATZUNG
DER STADT ALTENBERG
zum Bebauungsplan "Sondergebiet Ferienhäuser am Georgenfelder Weg" Zinnwald-Georgenfeld

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Sondergebiet Ferienhäuser am Georgenfelder Weg", Zinnwald-Georgenfeld bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom erlassen.

Stadt Altenberg
Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Bebauungsplan
"Sondergebiet Ferienhäuser am Georgenfelder Weg" Zinnwald-Georgenfeld

PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de

Landchaftsarchitektur-Büro Grohmann
01219 Dresden, Wasastraße 8
www.buero-grohmann.de

Maßstab 1 : 500 Planungsstand: August 2026