TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Sonstige Sondergebiete, **SO 1** (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung "Bauhof"

Sondergebiete die der Erholung dienen **SO 2 – SO 9** (§ 10 BauNVO) Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet", "Campingplatzgebiet"

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß

z.B. 8,0 m — Höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:

verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrtbereich

St — Stellplätze

öf — öffentlich

pr — privat

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

Grünfläche, privat
Zweckbestimmung:
Parkanlage mit extensiver Wiesenfläche und Gehölzstrukturen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

7. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen, privat

Fließgewässer: Weidengraben

Zweckbestimmung: Badeplatz

Gewässerrandstreifen, a = 5,0 m

8. Waldflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

B — Waldbiotop Steinbruch östlich Lengefeld
Biotopnummer: S440F000730T
Natürlicher basenarmer Silikatfels [§]

9. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

10. Hinweise

3,0 — Maßangabe in m

245/7 — Flurstücksgrenze und -nummer

Gebäudebestand

Höhenlinien in m über DHHN 2016- Nachtrag

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Gebäudehöhe

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 1 des Gesetzes vom 01.03.2024 (SächsGVBl. S. 169)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.05.2024 (SächsGVBl. S. 500)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetze und Richtlinien wird hingewiesen.

PLANGRUNDLAGE

Liegenschaftskataster aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geoinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) der Stadt Lengenfeld mit Stand Februar 2025.
Nachtrag der Höhenlinien erfolgte auf der Grundlage des Höheninformationssystem Sachsen, Stand April 2021

Der mögliche Kopierfehler beträgt 3%

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 sind folgende Sondergebiete festgesetzt:
- Sonstiges Sondergebiet **SO 1** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bauhof"
- Sondergebiete, die der Erholung dienen **SO 2 – SO 7** und **SO 9** gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet"
- Sondergebiet, das zur Erholung dient **SO 8** gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet"

(2) In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** sind folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig:
- Ferienhäuser
- Baumhäuser
- Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattungen

(3) Zusätzlich zu den in § 1 Abs. 2 genannten Nutzungen sind im Sondergebiet **SO 5** folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig:
- Sanitäre Anlagen und Einrichtungen
- Grillplätze / feste Feuerstellen
- Pavillons / Unterstände mit einer Höhe von max. 3,5 m
- Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung
- Spielplatzanlagen
- Kletter-/Erlebnis-/Sinn-Parcours
- Liegewiesen
- Schwimmstege
- Flächen für Volleyball-, Basketball- und Fußballfelder

(4) Im Sondergebiet **SO 8** „Campingplatzgebiet" sind folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig:
- Standplätze für Zelte
- Aufstellen von temporären Zelten
- Baumhäuser

(5) Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß mit
- 0,9 für das Sondergebiet **SO 1** „Bauhof"
- 0,4 für die Sondergebiete **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet"

festgesetzt.

(6) Zulässig sind als Höchstmaß
- Im Sondergebiet **SO 1** „Bauhof" ein Vollgeschoss
- In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet" zwei Vollgeschosse.

(7) Die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt
- Im Sondergebiet **SO 1** „Bauhof" 10,0 m
- In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet" 8,0 m.

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

(1) Zulässig sind
- Im Sondergebiet **SO 1** „Bauhof" Gebäude in abweichender Bauweise. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen
- In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet" Einzelhäuser in offener Bauweise
- *Im Sondergebiet **SO 8** „Campingplatzgebiet" (Abstimmung nach Vorentwurf)*

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze bestimmt.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO)

(1) Im Sondergebiet **SO 8** „Campingplatzgebiet" sind Stellplätze für Pkw innerhalb der Festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
(2) Im Sondergebiet **SO 9** „Ferienhausanlage" sind Garagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
(3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten der Sondergebiete **SO 1 – 9** zulässig. In den Sondergebieten **SO 6 – SO 9** sind gasbetriebene Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

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

(1) Die privaten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Bereiche" auszuführen.

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

(1) Auf der gekennzeichneten Stellplatzfläche ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
(2) Eintfang der westlichen Grenze von Flurstück 255 der Gemarkung Grün ist ein mehrstufiger Waldrand, bestehend aus einem Baum- und Strauchmantel sowie einem Saum auszubilden und zu erhalten.
(3) Eintfang der nördlichen Grenze von Flurstück 255 der Gemarkung Grün ist eine dreistufige Feldhecke mit Obst- und Laubbäumen anzulegen und zu erhalten.
(4) Eintfang der südlichen Grenze von Flurstück 255 der Gemarkung Grün ist gemeinsam mit den bereits bestehenden Grünstrukturen eine dreireihige Strauchhecke mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu erhalten.

3. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Entsprechende Festsetzungen werden nach dem vollständigen Erhalt des Artenschutzgutachtens in Abstimmung mit der Freizeitpark Plohn GmbH festgelegt.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(1) Die Dächer der Ferienhäuser sind als Gründächer mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen.

2. Einfriedungen
(1) Einzäunungen müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm für Kleintiere einhalten.

Artenlisten

ARTENLISTE A (STANDORTHEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER)

BÄUME 1. ORDNUNG (MINDESTGRÖßE: HOCHSTAMM, 12/14 CM STU ODER HEISTER 125/150 CM HÖHE)

Acer pseudoplatanus	(Berg- Ahorn)
Fagus sylvatica	(Rot- Buche)
Carpinus betulus	(Hain- Buche)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Quercus robur	(Stiel- Eiche)
Quercus petaea	(Trauben- Eiche)
Salix fragilis	(Bruch-Weide)
Tilia cordata	(Winter- Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Ulmus glabra	(Berg- Ulme)
Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)

BÄUME 2. ORDNUNG (MINDESTGRÖßE: HEISTER 150/200 CM, STRAUCH 60/100 CM, 2-FACH VERPFLANZT MIT BALLEN)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Trauben-Kirsche)
Pyrus pyraster	(Wild- Birne)
Malus sylvestris	(Wild-Apfel)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sorbus aucuparia	(Gem. Eberesche)

STRÄUCHER (MINDESTQUALITÄT: 2-fach VERPFLANZT 100/150 CM)

Corylus avellana	(Gem. Hasel)
Corylus avellnh	(Europäischen Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Rosa canina	(Hundsrosen)
Cornus sanguinea	(Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaeus	(Europ. Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rhamnus catharticus	(Kreuzdorn)
Rosa spec.	(Wild- Rosen)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)

ARTENLISTE B (SONSTIGE BÄUME, STRÄUCHER; STAUDEN UND BODENDECKER)

BÄUME (MINDESTGRÖßE: HOCHSTAMM 16/18 CM, 3-FACH VERPFLANZT, KRONENANSATZ IN MIND. 2,50 M HÖHE):

Aesculus hippocastanum „Baumannii"	(gefüllttblühende Roßkastanie)
Aesculus x carnea 'Briotii'	(Scharlach- Roßkastanie)
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	(Echter Rotdorn)

STRÄUCHER (MINDESTGRÖßE: 60/100 CM, 2-FACH VERPFLANZT):

Forsythia spec.	(Forsythie)
Deutzia spec.	(Deutzia in Sorten)
Philadelphus spec.	(Pfeifenstrauch in Sorten)
Hydrangea spec.	(Hortensie)
Potentilla spec.	(Fingerstrauch)
Genista germanica	(Dt. Ginster)
Rosa spec.	(Rosen in Sorten)

BODENDECKER:

Vinca minor	(Kleinblättriges Immergrün)
Vinca major	(Großblättriges Immergrün)
Erica carnea	(Winterheide)
Hedera helix	(Efeu)
Calluna vulgaris	(Besenheide)
Hypericum calycinum	(Niedriges Johanniskraut)

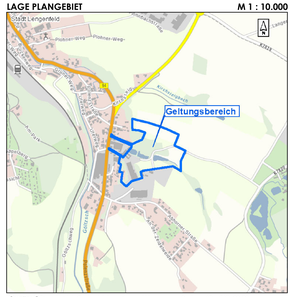
ARTENLISTE C (SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN)

Clematis spec.	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Lonicera spec.	(Geißblattarten)

Hinweise

(1) Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.
(2) Im gesamten Plangebiet können sich Munitionsreste aus dem II. Weltkrieg befinden. Funde sind meldepflichtig.
(3) Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Auf die Vorgaben der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) wird hingewiesen.

LAGE PLANGEBIET — **M 1 : 10.000**



Quelle: ©Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN), 20 23

geändert	Datum	Art der Änderung

Stadt Lengenfeld
Vogtlandkreis

Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn"

Bearbeitungsstand	Vorentwurf	02/2025
Dieser Bebauungsplan Besteht aus :	- TEIL A – PLANZEICHNUNG - TEIL B – TEXT	M 1:750

Planverfasser:
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23
09130 CHEMNITZ
Tel: 0371/3674170 FAX: 0371/3674177
e-mail: info@staedtebau-chemnitz.de
Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsleitung

Blattgrösse : 1320x890