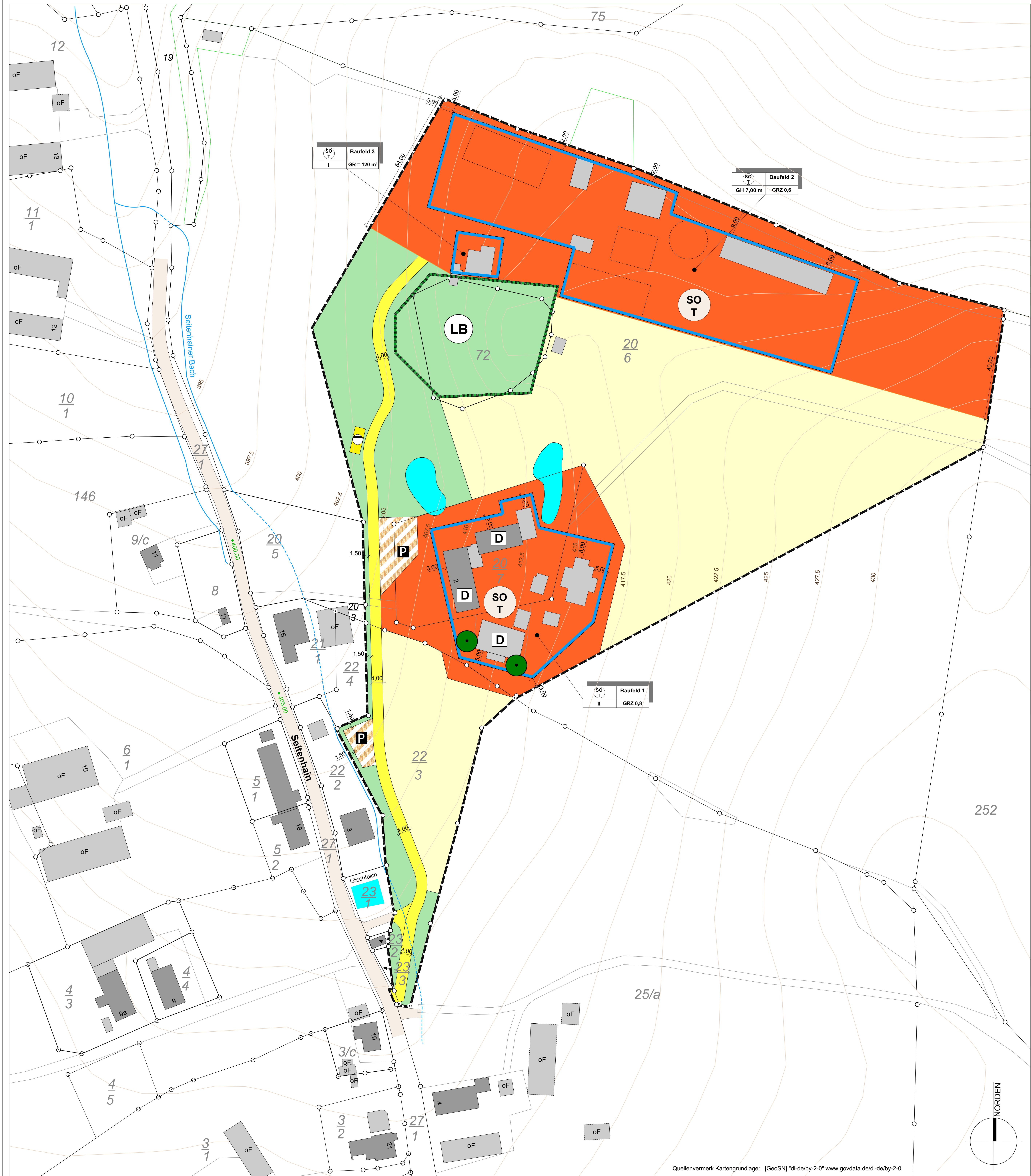




FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

- SO

T

Sondergebiet Tourismus gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient dem Zweck des Tourismus mit den Schwerpunkten Erholung, Pferdezucht und Reiterhof

zulässig sind:

Baufeld 1 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer, Wohngebäude/Wohnungen, Veranstaltungsräume, Wellnessräume, gastronomische Einrichtungen, Hofläden, Kunst- und Kulturwerkstatt

Baufeld 2 - Anlagen zur Pferdehaltung und Pferdezucht, Anlagen sowie Einrichtungen des Reitsports, Gebäude zur Herstellung von Maschinen, Geräten und Kutschen, Gebäude zur Lagerung von Futtermitteln

- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Verkehr sowie erforderliche Nebenanlagen

Baufeld 3 - Wohngebäude für Betriebsinhaber/Betriebsleiter
- GRZ 0,6

Grundflächenzahl

GR 120 m²

Grundfläche

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH

maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die jeweils vorhandene natürliche Geländeoberfläche

Baugrenze

außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze zulässig

Verkehrsflächen

- private Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)
- P

Parkplatz

Flächen für Abwasserentsorgung

- Flächen für Abwasserentsorgung
- unterirdische Kleinkläranlage

Festsetzungen zur Grünordnung

- private Grünflächen
- Pflanzbindung Einzelbaum

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Erhalt Bäume

Die Gehölzbestände sind im gesamten Geltungsbereich zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 19200 zu ergreifen. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

Extensive Bewirtschaftung der Wiesenflächen

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind extensiv zu bewirtschaften. Eine Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie eine intensive gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung sind unzulässig. Die Mahd ist maximal zweimal jährlich durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig, sofern hierdurch keine erhebliche Beeinträchtigung der Vegetationsstruktur, des Bodens oder angrenzender Biotopflächen erfolgt.

Flächen für die Landwirtschaft

Naturnahe Teiche

Die angelegte Teiche sind als naturnahes Stillgewässer mit Ufervegetation, Röhricht- und Verlandungsbereichen dauerhaft zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Eine technische Überformung der Ufer, der Einsatz chemischer Wasserbehandlungsmittel sowie die Beseitigung der Ufervegetation sind unzulässig. Pflegemaßnahmen sind nur abschnittsweise und außerhalb sensibler Fortpflanzungszeiten durchzuführen.

Flächenbefestigung

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Befestigung Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhalt der Gehölzfläche auf dem Steinrücken

Die auf dem Steinrücken entwickelte Gehölzfläche (geschützter Landschaftsbestandteil) ist als strukturreicher Landschaftsbestandteil dauerhaft zu erhalten. Eine Beseitigung, Überformung oder Ablagerung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig. Pflegemaßnahmen sind nur zulässig, soweit sie dem dauerhaften Erhalt der Gehölz- und Steinstruktur sowie der ökologischen Funktion als Habitat- und Vernetzungselement dienen.

Schutz angrenzender Biotope und Waldflächen bei Baumaßnahmen

Bei baulichen Maßnahmen im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Wald (gesetzlich geschützten Biotop) sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung, Stoffeinträge, Ablagerungen, Veränderungen des Wasserhaushaltes sowie mechanische Beschädigungen von Gehölzen, Wurzelbereichen sind zu vermeiden. Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen und Fahrbereiche sind so anzuordnen, dass Eingriffe in angrenzende schutzwürdige Bereiche vermieden werden. Während der Bauphase sind die betroffenen Randbereiche durch geeignete Absperungen, Schutzabstände und ggf. eine ökologische Baubegleitung zu sichern.

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

nachrichtliche Übernahmen

- D

Einzeldenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- LB

geschützter Landschaftsbestandteil

BESTANDSANGABEN/HINWEISE

- Gebäudebestand
- vorhandene Flächen für Pferdehaltung (Paddocks)
- bestehende Flurstücksgrenzen
- 72

Flurstücksnummer
- vorhandene Wasserflächen (Löschwasserteiche)
- vorhandene Strassenverkehrsflächen

VERFAHRENSVERMERKE

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

Kartengrundlage:
Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, Vermessungsamt,
Referat Katasterführung/Geschäftsstelle Liegenschaftskataster vom 01.04.2026 / 10.04.2026

- Aufstellungsbeschluss

05.05.2026
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

08.09.2026
- Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung/Veröffentlichung
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

Liebstadt, den Kristin Grahlf
Bürgermeisterin

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

Liebstadt, den Kristin Grahlf
Bürgermeisterin

VORENTWURF

SATZUNG DER STADT LIEBSTADT
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
"Romantikhof Seitenhain"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der aktuell gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat von die Satzung über den Bebauungsplan "Romantikhof Seitenhain", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom erlassen.

Stadt Liebstadt Lks. Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Bebauungsplan
"Romantikhof Seitenhain"

Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Vorhabenträger:

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

Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
01219 Dresden, Wassstraße 8
www.buero-grohmann.de

Maßstab 1 : 500

Planungsstand: September 2026