



Bebauungsplan
Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXXI-Ferienpark
(Sondergebiet Freizeitpark)

Teil A Zeichnerische Festsetzungen
 Maßstab 1 : 500

Katastervermerk
 Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem katastermäßigen Bestand vom Juni 2016 und gilt für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

....., den (Datum, Siegel) (Amtsleiter)

Teil B Textliche Festsetzungen

1. In Sondergebiet SO FREIZEIT 1 ist ein Empfangsgebäude als Mehrzweckgebäude zulässig mit:
 - zentralem Empfangsbereich für den TRIXXI - Ferienpark
 - Gaststätte (Pensionsgastronomie)
 - Tagescafé mit Freiluftbereich (Terrassencafé)
 - Bar
 - einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kulturelle und freizeitsportliche Zwecke

Im Sondergebiet SO FREIZEIT 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,3 die zulässige Geschosshöhe 2 und die zulässige Geschosshöhezahl GFZ 0,5.

Die Firsthöhe ist auf 11,0 m über dem zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (355,0 m DHHN) begrenzt.

Die Grundfläche der Nebenanlagen und der Stellplätze mit ihren Zufahrten dürfen die Grundfläche des Hauptgebäudes um bis zu zwei Drittel überschreiten (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).

2. Im Sondergebiet SO FREIZEIT 2 sind die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der bereits vor der Festsetzung dieses Baugbietes vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen allgemein zulässig (§ 1 Abs.10 BauNVO).

3. In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spielanlagen" sind Spielgeräte und Fitnessgeräte zulässig.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlagen" sind freizeitsportliche Anlagen, z.B. für das Minigolf, und Kleinspielflächen für Ballsport zulässig.

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Radweg" sind Bäume zu erhalten, soweit nicht Gründe der Verkehrssicherung eine Fällung erfordern. Gefällte Bäume sind durch Nachpflanzung einheimischer Laubbäume gemäß Gehölzartenliste der Flanzqualität Blü 12 - 14 cm zu ersetzen. Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserableitung.

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ausstellungsfläche" sind die vorhandenen Anlagen (historische Dampfk) zulässig.

4. Zur Minderung und zum Ausgleich für die durch den B-Plan zugelassenen naturräumlichen Eingriffe i.S.d. Naturschutzrechts wird festgesetzt:

- Die Bepflanzung von Kfz-Stellplätzen ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Baustoffen, wie z.B. Splitt, Splittmörtel, zulässig.

5. Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 1a Abs.3 BauGB Bauwerksabbruch- und Bodenentseesungsmaßnahmen auf folgenden von der Gemeinde Gröschönau bereitgestellten Flächen zugeordnet:

| Gemarkung/Flurstück | Umfang der Entseesung | Anrechnung auf Ausgleich (§25) | neue Grundstücknutzung |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|--|
| Gröschönau 642/1 "Stammhölzer" | 656 m ² | 184 m ² | 981 m ² gestalteter Park |
| Gröschönau 850/4 "Krippe Froltara" | 945 m ² | 236 m ² | 8.385 m ² Sukzessionsfläche |
| Gröschönau 430 "Glasdenkweber" | 6.626 m ² | 910 m ² | 6.626 m ² Sukzessionsfläche |
| Gröschönau 429 "Goldener Stern" | 541 m ² | 135 m ² | 1.350 m ² Sukzessionsfläche |
| Waltersdorf 982/12 "BEWA" | 2.427 m ² | 607 m ² | ca. 6.000 m ² Ruderalfläche |
| zusammen | 8.206 m ² | 2.062 m ² | ca. 2,33 ha "Naturparkgarten" |

Zur dauerhaften Unterhaltung der zugeordneten Ersatzflächen sind vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger im Geltungsbereich des B-Planes zu treffen.

6. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind großkrönige, einheimische Laubbäume mit der Pflanzqualität "hochste Stammenlänge 12-14 cm" anzupflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann um bis zu 2,5 m abgewichen werden. Es sind die Pflanzen nach Gehölzarten-Liste zu verwenden.

- Planzeichnerklärung**
- Sonstige Sondergebiete "Freizeitpark" gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 25 Abs.3 BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 25 Abs.3 BauNVO)
 - Besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Parkplatz
 - Geh- und Radwege
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fahrradweg (Radverkehrsweg)
 - Wendeschleife für Versorgungsfahrzeuge, Ausflugs- und Reisebusse
 - Hinweis: Kfz-Stellplätze für gehbehinderte Personen
 - öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Sportanlagen (Freizeitsport)
 - Spielanlagen (Kleinkinder)
 - Parkanlagen
 - Ausstellungsfläche (historische Dampfk)
 - Maßabgrenzung und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25 i.a BauGB)
 - Anpflanzen: Büsche (§ 9 Abs.1 Nr.25 i.a BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 i.a BauGB)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 i.a BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
 - Stellplatzanlage mit Zufahrt
 - Werbeanlage
 - Höhenbezugspunkt (OK Schacht) (§ 9 Abs.3 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO)
- nichtrechtliche Übernahme**
- Grenze des LSG Zittauer Gebirge (§ 9 Abs.6 BauGB)
 - Hinweis ohne Noncharakter
 - Sichtfelder für den Straßenverkehr

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2005 (BGBl. S.1722)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S.152) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.08.2010 (BGBl. S.3448)

Planungsverordnung (PlanVO) i.d.F. vom 18.10.1990 (BGBl. S.152), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S.1599)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2010 (BGBl. S.1447)

Sächsische Bauordnung (SachBO) i.d.F.v. 10.05.2016 (SachBOV. S.199)

Sächsisches Naturschutzgesetz vom 06.06.2015 (SachNV. S.43), zuletzt geändert durch Art.25 des Gesetzes vom 29.04.2016 (SachNV. S.349)

Sächsisches Dienstleistungsgesetz vom 03.03.1993 (SachDVG. 14/1993), rechtsbereinigt vom 01.05.2014

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 22.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am in Amtsblatt der Gemeinde Gröschönau erfolgt.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat am 25.04.2016 (Az. DD34-2417/187/9) die Ziele der Landesplanung mitgeteilt. Der Gemeinderat hat am 22.02.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung billigt und zur Offenlegung bestimmt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2016 bis 20.04.2016 während der Dienststunden ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gröschönau vom 11.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

3. Der Gemeinderat hat die zum Vorentwurf vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2016 geprüft. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden. Der Gemeinderat hat am 27.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung billigt und zur Offenlegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.08.2016 bis 02.09.2016 während der Dienststunden ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Gröschönau vom 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von Gemeinderat in Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan wurde am durch die höhere Verwaltungsbehörde mit / ohne Maßgaben genehmigt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan wurde am in Amtsblatt der Gemeinde Gröschönau bekannt gemacht. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am in Amtsblatt der Gemeinde Gröschönau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verlebens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 41 BauGB) hingewiesen worden.

Gröschönau, den (Datum, Siegel) (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
Neubau eines Empfangsgebäudes im TRIXXI-Ferienpark

Gemeinde Gröschönau
 Hauptstraße 54
 02779 Gröschönau

ERSCHLIESSUNGSTRÄGER
TRIXXI PARK GmbH
 Jonsdorfer Straße 40
 02779 Gröschönau

Satzungsausfertigung