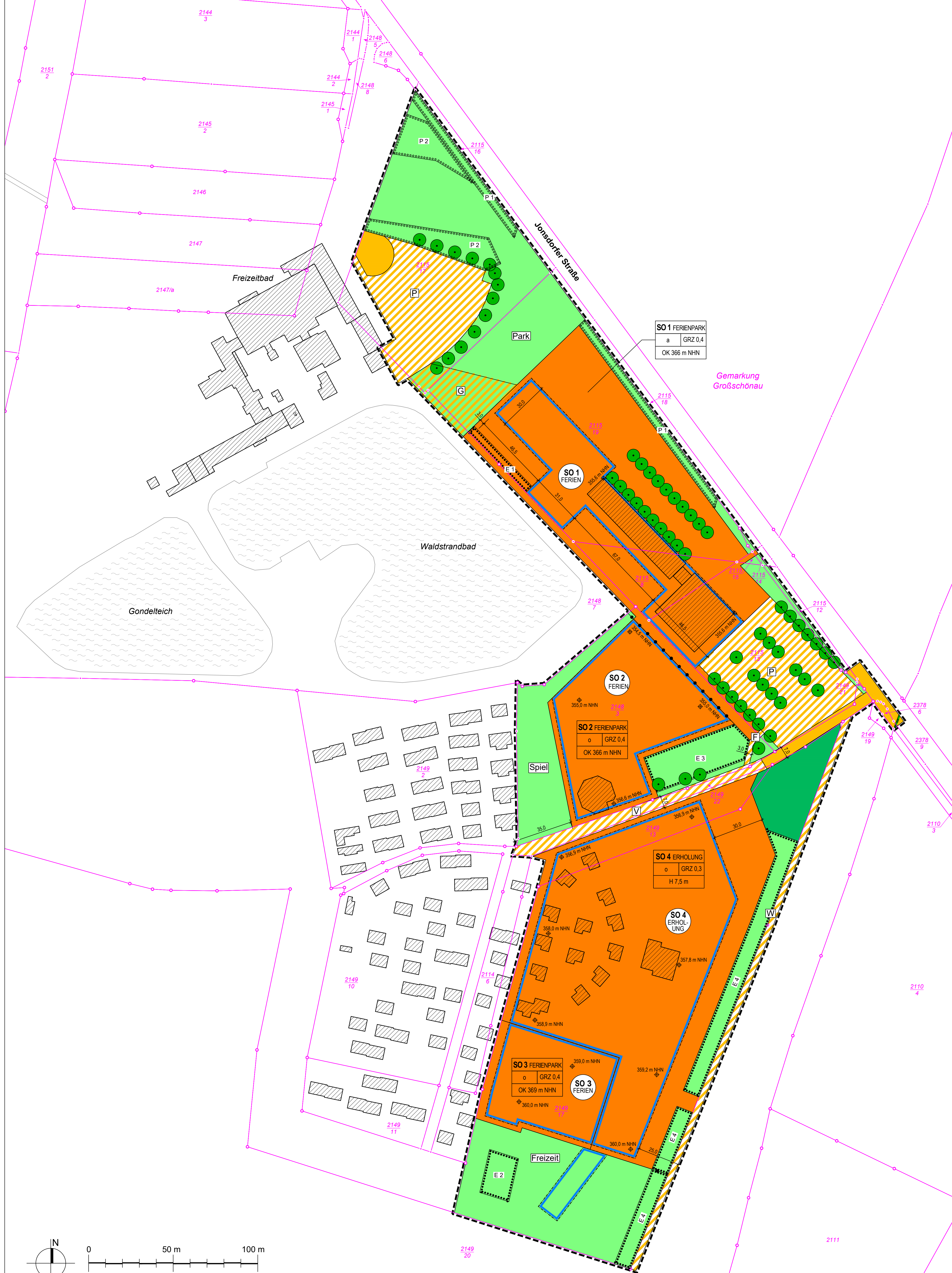


**TEIL A: ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG)**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

- Sonstiges Sondergebiet "FERIEHPARK" mit Nr. z. B. 1 (§ 11 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet Nr. 4 "ERHOLUNG" (§ 10 BauNVO)

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. GRZ 0,4
- H 10,0 m Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 2.
- OK 366 m NHN Oberkante baulicher Anlagen in m NHN (DHN 2016) als Höchstmaß (§ 18 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 2.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) gemäß textlicher Festsetzung 3.

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Radweg
  - Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
  - Zweckbestimmung Parkplatz
  - Zweckbestimmung Fußweg
  - Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- Korridor für eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Wandelgang

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

- Grünfläche
  - Zweckbestimmung Parkanlage
  - Zweckbestimmung Spielplatz
  - Zweckbestimmung Freizeitanlage

**6. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- Fläche zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - P1 Pflanzung von insgesamt mindestens 25 straßenbegleitenden Bäumen
  - P2 Pflanzung von insgesamt mindestens 10 Bäumen in Gruppen, Unterpflanzung mit Sträuchern und Stauden
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - E1 Erhalt und Pflege von 7 Einzelbäumen
  - E2 Erhalt und Pflege von 11 Obstbäumen
  - E3 Erhalt des Gehölzbestandes
  - E4 als Gehölzsaum zu erhaltende Fläche
- Erhaltung von Bäumen
- Fläche für Wald

**7. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Festsetzung

Bemaßung in Metern

1	Nutzungsschablonen:
2	1 Art der baulichen Nutzung
3	2 Bauweise
4	3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
	4 Höhe baulicher Anlagen (H) als Höchstmaß
	Oberkante baulicher Anlagen (OK) als Höchstmaß

**III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Landschaftsschutzgebiet

**IV INFORMELLE PLANINHALTE**

- Höhenlage in m NHN im Bestand
- ergänzte Bezeichnungen

**V DARSTELLUNG DER GRUNDLAGENKARTE**

- Flurstücke des amtlichen Liegenschaftskatasters
- Bestandsbebauung des amtlichen Liegenschaftskatasters
- Wasserfläche des amtlichen Liegenschaftskatasters

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

- 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet **SO 1 FERIEHPARK** (§ 11 BauNVO) sind zulässig:
- Empfangsgebäude
  - Beherbergungsbetrieb und dem Beherbergungsbetrieb dienende Tagungs- und Versammlungsräume, Sport- und Spielanlagen, Räume für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - Schank- und Speisewirtschaften

- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet **SO 2 FERIEHPARK** (§ 11 BauNVO) sind zulässig:
- den Baugebieten SO 1 bis SO 4 dienende Wirtschafts- und Personalräume
  - dem Beherbergungsbetrieb des SO 1 dienende Tagungs- und Versammlungsräume, Sport- und Spielanlagen, Räume für kulturelle und gesundheitliche Zwecke
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - der Versorgung der SO 1 bis SO 4 dienende Läden
  - Betriebe für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzung, die das Erholungswohnen nicht stören

- 1.3 Im Sonstigen Sondergebiet **SO 3 FERIEHPARK** (§ 11 BauNVO) sind zulässig:
- Beherbergungsbetrieb
  - Ferienhäuser, Ferienwohnungen
  - Schank- und Speisewirtschaften

- 1.4 Im Sondergebiet, das der Erholung dient, **SO 4 ERHOLUNG** (§ 10 BauNVO) sind zulässig:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
  - Campingplatz
  - dem Ferienhausgebiet bzw. Campingplatz dienende Einrichtungen, wie Sanitär, Wellness, Spielanlagen, Ver- und Entsorgung

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

Höhe der baulichen Anlagen:  
Die Höhe baulicher Anlagen und die Oberkante baulicher Anlagen bezeichnet (bei Flachdächern) den höchsten Punkt der Attika oder der Dachfläche bzw. (bei geneigten Dächern) den First.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet SO 4 ist die gemittelte Geländeoberhöhe vor Beginn der Baumaßnahme.

Für technische Dachaufbauten darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Oberkante baulicher Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Technische Dachaufbauten sind um mindestens 0,5 m von der Außenwand einzurücken.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Bauweise**  
In der abweichenden Bauweise wird die Gebäudelänge durch die Baugrenzen beschränkt. Baukörper über 75 m Länge sind in Abschnitte zu gliedern.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Nebenanlagen sind allgemein zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.3 Garagen sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind nur in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 FERIEHPARK und SO 2 FERIEHPARK zulässig. Dies gilt auch für mehrgeschossiges Parken.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

**Wandelgang**  
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wandelgang" ist ein überdachter Fußweg mit wetterschützenden Seitenwänden zulässig.

**6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind neben einer Parkanlage auch Spielplätze und die periodische und dauerhafte Aufstellung von Ausstellungsobjekten zulässig.
- 6.2 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Spiel- und Sportanlagen zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage sind Spiel- und Sportanlagen sowie Anlagen der Freizeitgestaltung zulässig, ebenso die Kleintierhaltung.
- 6.4 Der jeweiligen Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen sind innerhalb der Grünflächen zulässig, in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

**7. Festsetzungen zur Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

**7.1 Dachbegrünung:**

Flache und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Als Dachterrasse genutzte Flächen sind davon ausgenommen.

Eine Kombination mit Solarelementen ist zulässig.

**7.2 Flächenbefestigungen:**

Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen. Ausgenommen sind barrierefreie Stellplätze und Zugänge.

**7.3 Begrünung nicht überbauter und nicht versiegelter Grundstücksfläche**

Nicht überbaute und nicht versiegelte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

**7.4 Entwicklung einer Blühwiese im Park**

Mindestens 50 % der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als artenreiche Blühwiese zu entwickeln und extensiv zu bewirtschaften.

**7.5 Baum-/Gehölzpflanzung:**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P 1 und P 2) sind die angegebenen Pflanzungen umzusetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

**7.6 Baum-/Gehölzerhalt:**

Zu erhaltende Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle einer unvermeidbaren Rodung eines zu erhaltenden Baumes ist Ersatz zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm). Der Baumstandort darf dabei um bis zu 2,5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen.

**7.7 Bäume im SO 4 ERHOLUNG**

Im Sondergebiet SO 4 ERHOLUNG ist je Ferienhaus ein Baum zu erhalten bzw. neu zu pflanzen.

**8. Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

**8.1 Externe Baumpflanzung**

Auf einer externen Fläche im Gemeindegebiet sind ... Bäume zu pflanzen. (Fläche und Anzahl werden nach dem Vorentwurf ermittelt.)

**8.2 Entsiegelung / Landschaftsbild**

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden Bauwerksabbruch- und Bodenentseigelungsmaßnahmen auf folgenden Flächen zugeordnet:

Gemarkung/Flurstück	Umfang der Entsiegelung	Anrechnung zum Ausgleich (25 %)	neue Grundstücksnutzung
Großschönau 542/1 "Steinhühle"	655 qm	164 qm	961 qm gestalter Park
Großschönau 856/4 "Krippe Frottana"	945 qm	236 qm	8.385 qm Sukzessionsfläche
Großschönau 430 "Glaesidenweberei"	3.638 qm	910 qm	6.626 qm Sukzessionsfläche
Großschönau 428 "Goldener Stern"	541 qm	135 qm	1.350 qm Ruderaffläche
Waltersdorf 186/12 "BEWA"	2.427 qm	607 qm	ca. 6.000 qm "Naturparkgarten"
<b>Summe</b>	<b>8.206 qm</b>	<b>2.052 qm</b>	<b>ca. 2,33 ha</b>

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN" (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 SachsBO)**

**1. Einfriedungen**

Außere Einfriedungen des Ferienparks müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm gewährleisten.

**2. Fassaden**

2.1 Fassaden sind überwiegend als Putz- oder Holzfasaden auszuführen.

2.2 Fassaden über 75 m Länge sind durch Vor-/Rücksprünge, Materialität, Farbigkeit und/oder Höhe so zu gliedern, dass ein gestaffelter Baukörper entsteht.

**3. Werbeanlagen**

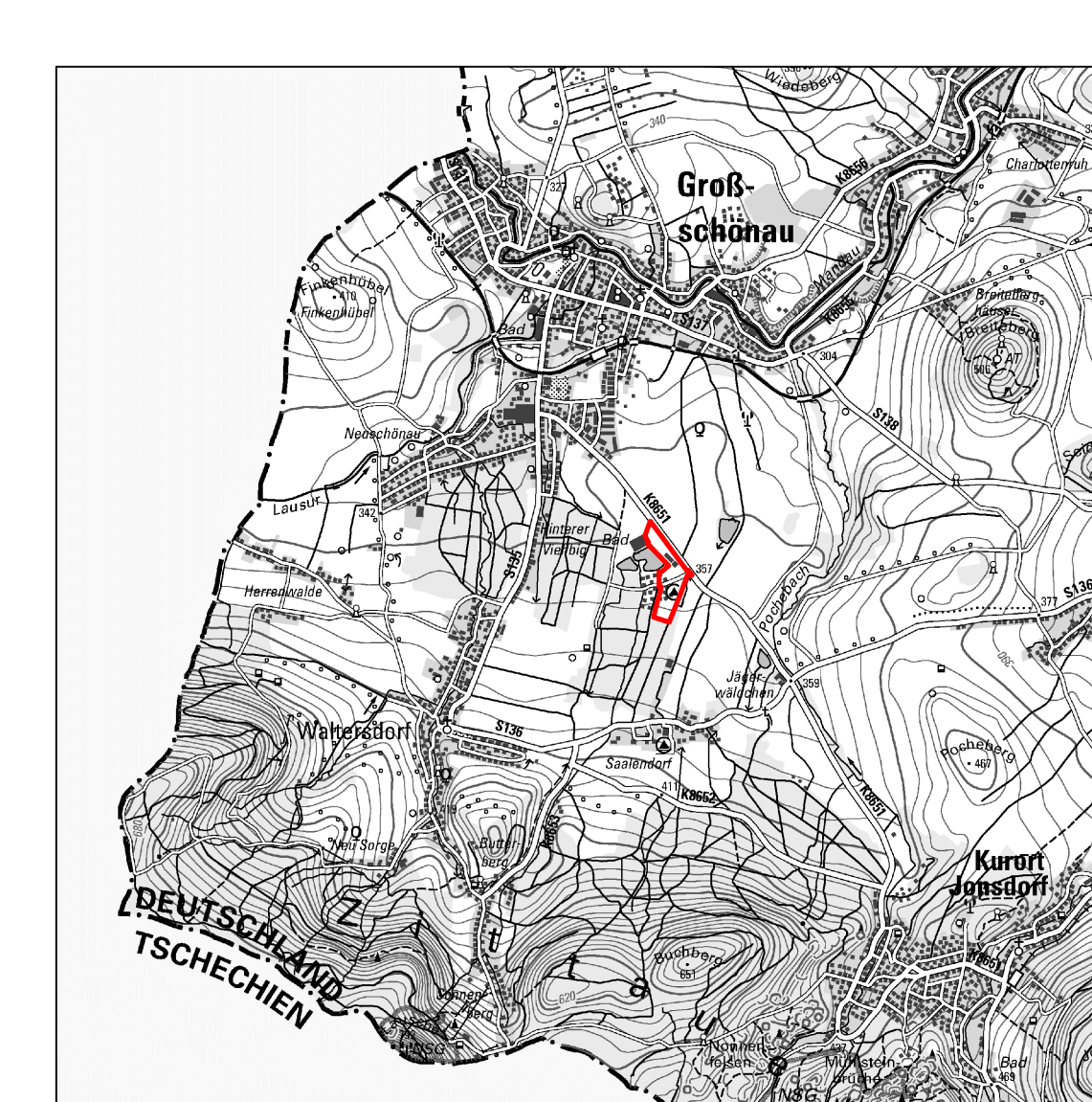
- 3.1 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 5,0 m zulässig.
- 3.2 Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,0 m zulässig und dürfen mit Fahnen bestückt werden.
- 3.3 Wechselwerbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

**III. HINWEISE**

**1. Pflanzliste**

Liste geeigneter Bäume und Sträucher:

Bäume	Sträucher
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerele
Alnus incana	Grauele
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris agg.	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Pyrus communis agg.	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa dumetorum	Heckenrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



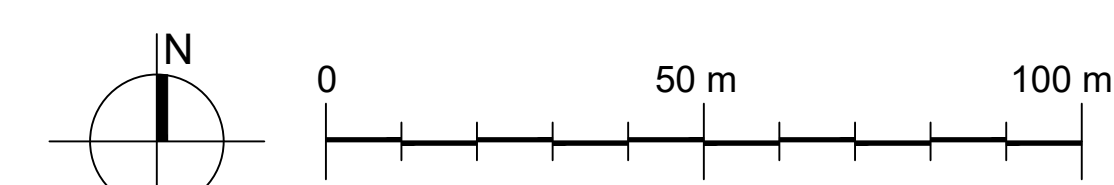
Übersichtskarte mit Bebauungsplangebiet (Topographische Karte im M. 1:50.000)  
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Sachsen (GeoInfo, di-deby-2-0)

**Gemeinde Großschönau**  
**Bebauungsplan**  
**"TRIXI-Ferienpark - Zentrale Funktionen"**

**Vorentwurf**  
Fassung vom 27. Februar 2026  
Originalmaßstab M 1:1.000

Gemeinde Großschönau  
Hauptstraße 54  
02778 Großschönau

Planverfasser: Dr. Barbara Braun  
Bürogemeinschaft für Architektur, Stadt- und Dorfplanung  
Tharandt Straße 30, 01159 Dresden, Tel. 0351427 97 30, Fax 0351427 97 39, Mail: architekten@braun-barth.de



Grundlagenkarte: Liegenschaftskataster aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) des Freistaates Sachsen (22.09.2025)