

Planteil A - Legende

<p>ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</p> <p>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 und 11 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO</p> <p>Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB</p> <p>Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p>
<p>Sondergebiet (SO 1 - SO 3)</p> <p>Grundflächenzahl, z.B. 0,8 424 maximale Höhe baulicher Anlagen, z.B. 424 m ü. NHN</p> <p>offene Bauweise Baugrenze</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p>private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:</p> <p>Parkplatz</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p>	<p>Ver- und Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung:</p> <p>Abfall</p> <p>Elektrizität</p> <p>Gas</p> <p>private Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung:</p> <p>Immissionsschutzpflanzung</p> <p>landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H I, H II)</p> <p>Park</p>

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Waikiki - Resort" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Maß der baulichen Nutzung, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Zeulenroda gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 26 BNatSchG i.V.m. § 26 ThürNatG: Landschaftsschutzgebiet - LSG "Weidatalssperre" (Grenzangepassung gem. Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt)

Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG (hier: Kleines Standlein Gewässer mittlerer Strukturdichte gem. Kartierung GÖL 2021)

Hinweise

Gemeindegrenze

Gemarkungs- und Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

vorhandene Gebäude

Bemaßung (Angabe in Metern)

Höhenpunkte gem. Vermessung (Angabe in m ü. NHN)

Höhenpunkte gem. DGM 2 (Angaben in Metern ü. NHN)

Grenze des Planungsverbandes "Vogtländische Seen"

Abwasserdruckleitung gem. Angabe WAZ (Zweckverband Wasser/Abwasser Zeulenroda)

Rand der vorhandenen befestigten Fahrbahn (Parkplatz Badewelt Waikiki)

Topografie gem. Lageplan TRIGIS GeoServices GmbH

Bereich der unterschiedlich vertikalen Festsetzungen gem. Haupt- und Nebenzeichnung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und BauGB, § 16 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 23.11.2020 (GVBl. I S. 561)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 und 11 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sondergebiete mit den nachfolgenden Zweckbestimmungen und Nutzungen festgesetzt:

1.1 SO₁ – Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)
Im Sondergebiet 1 sind die nachfolgenden Nutzungen zulässig:
Hotel (Fremdenbeherbergung)
Gastronomische Einrichtungen, sofern diese dem Hotel dienen und ihm unter- und zugeordnet sind.

1.2 SO₂ – Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
Im Sondergebiet 2 sind Ferienhäuser zulässig.

1.3 SO₃ – Sondergebiet Skywalk (Bademantelgang) (§ 11 BauNVO)
Im Sondergebiet 3 ist ausschließlich ein Verbindungsgang zwischen dem Sondergebiete 1 und der Badewelt Waikiki zulässig. Eine Einhausung ist zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -18 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl sowie der zulässigen Gebäudehöhen in m ü. NHN festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den obersten Gebäudeabschluss. Als Ausnahmen können technische und bauliche Anlagen auf max. 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um 1 m überschreiten. Solaranlagen sind zulässig.

Im SO₁ sind maximal III und im SO₂ maximal I Vollgeschosse(zu) zulässig.
Die Höhe der Unterkante der baulichen Anlagen im SO₃ wird auf 415 m ü. NHN und die der Oberkante auf 418 m ü. NHN festgesetzt.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung der Sondergebiete und der Grünfläche mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

- 4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 4.1 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist als gestaltete Grünanlage zu entwickeln. Hierzu hat die Fläche mindestens 10 Hochstämme aufzuweisen. Innerhalb der Grünfläche dürfen maximal 10 % der Fläche versiegelt bzw. befestigt werden. Bauliche Anlage sind bis zu einer Größe von maximal 15 m² zulässig.
- 4.2 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H I) ist mit einer dreireihigen Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Es sind klein- oder mittelkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.
- 4.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung landschaftsgestalterische Heckenpflanzung (H II) ist mit einer einreihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.
- 4.4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung im Süden des Plangebietes ist mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind fachwurzelnde heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten. In die Pflanzung ist der vorhandene Gehölzbestand zu integrieren.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
- 5.1 Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz sind in einem versickerungsfähigen Aufbau zu befestigen.
- 5.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ist je 4 Pkw-Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Dabei ist für jeden Baum eine Pflanzgrube von mind. 20 m³ herzustellen.
- 5.3 Im Westen der Sondergebietsfläche SO₂ ist in der ergänzenden mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine Baumreihe auf Grünland anzulegen. Zu pflanzen sind heimische und standortgerechte klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 14-16 mit einem Regelabstand von 15 m.
- 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
- Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 2° (= Flachdach) und 20° zulässig.

Hinweise

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch außerhalb des Satzungsgebietes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Die Festlegung der externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Entwurfsbearbeitung.

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Waikiki-Resort“ wurde von der Verbandsversammlung der Planungsverbände „Vogtländische Seen“ am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf der Außenbereichssatzung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung am im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes (Nr. Jahrgang) durch Auslegung des Vorentwurfes vom bis zum durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Vogtländische Seen in der Verbandsversammlung gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

4. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes am wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Zeulenroda-Triebes. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.

5. Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

6. Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Sondergebiet „Waikiki-Resort“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Zeulenroda-Triebes, den Vorsitzender / Siegel

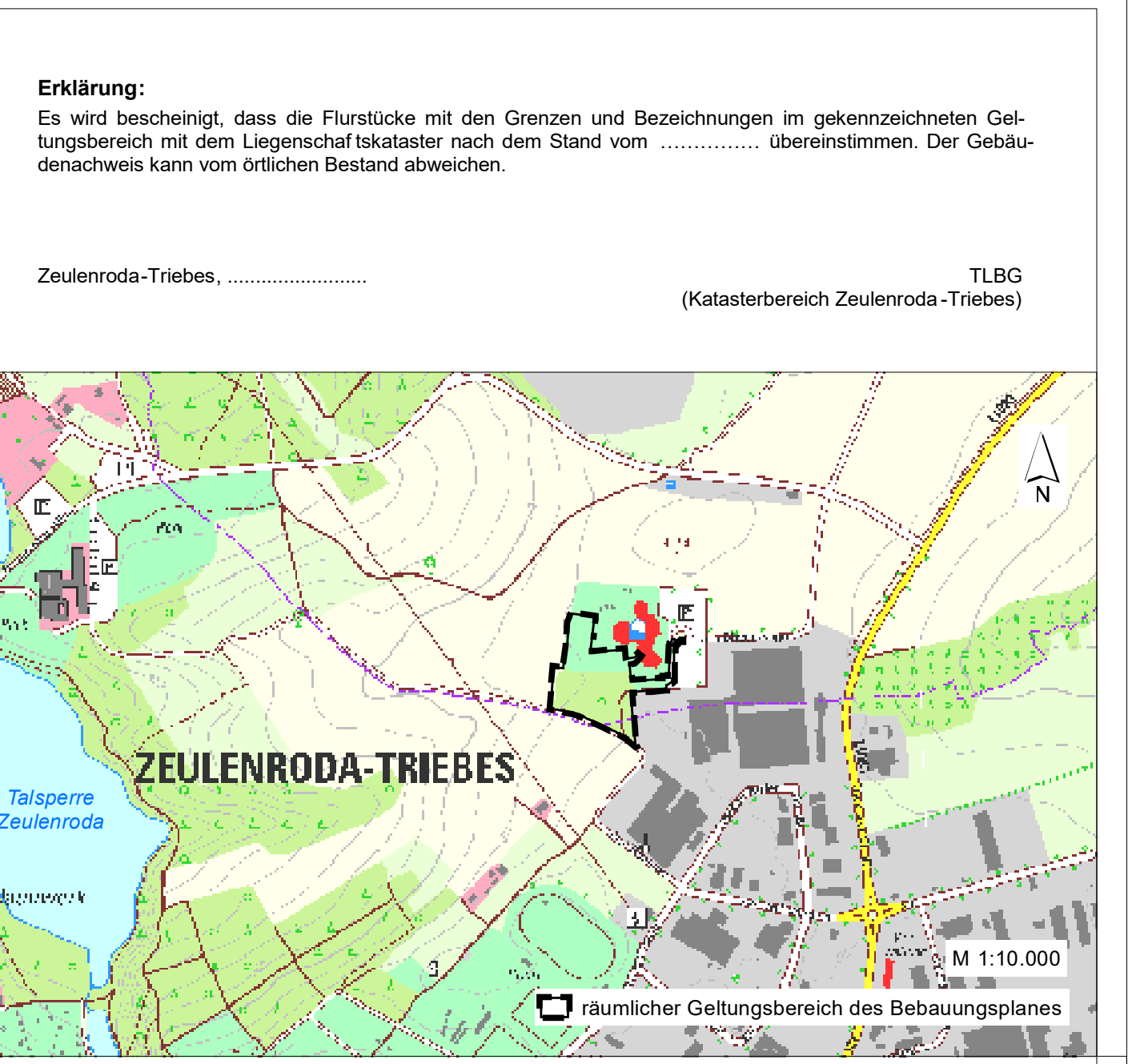
Greiz, den Landratsamt Greiz

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Planungsverbandes Vogtländische Seen vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

Zeulenroda-Triebes, den Vorsitzender / Siegel

Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort“ des Planungsverbandes „Vogtländische Seen“ wurde am im Amtsblatt des Landkreises Greiz (Nr.) des Jahrgangs ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Zeulenroda-Triebes, den Vorsitzender / Siegel



Planungsverband "Vogtländische Seen" LANDKREIS GREIZ

Bebauungsplan "Waikiki - Resort"

- Vorentwurf -

M 1 : 500, 1 : 1.000 06. September 2021

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de

22027_Hotel-Waikiki_Planzeichnung.mxd / 22.10.2021