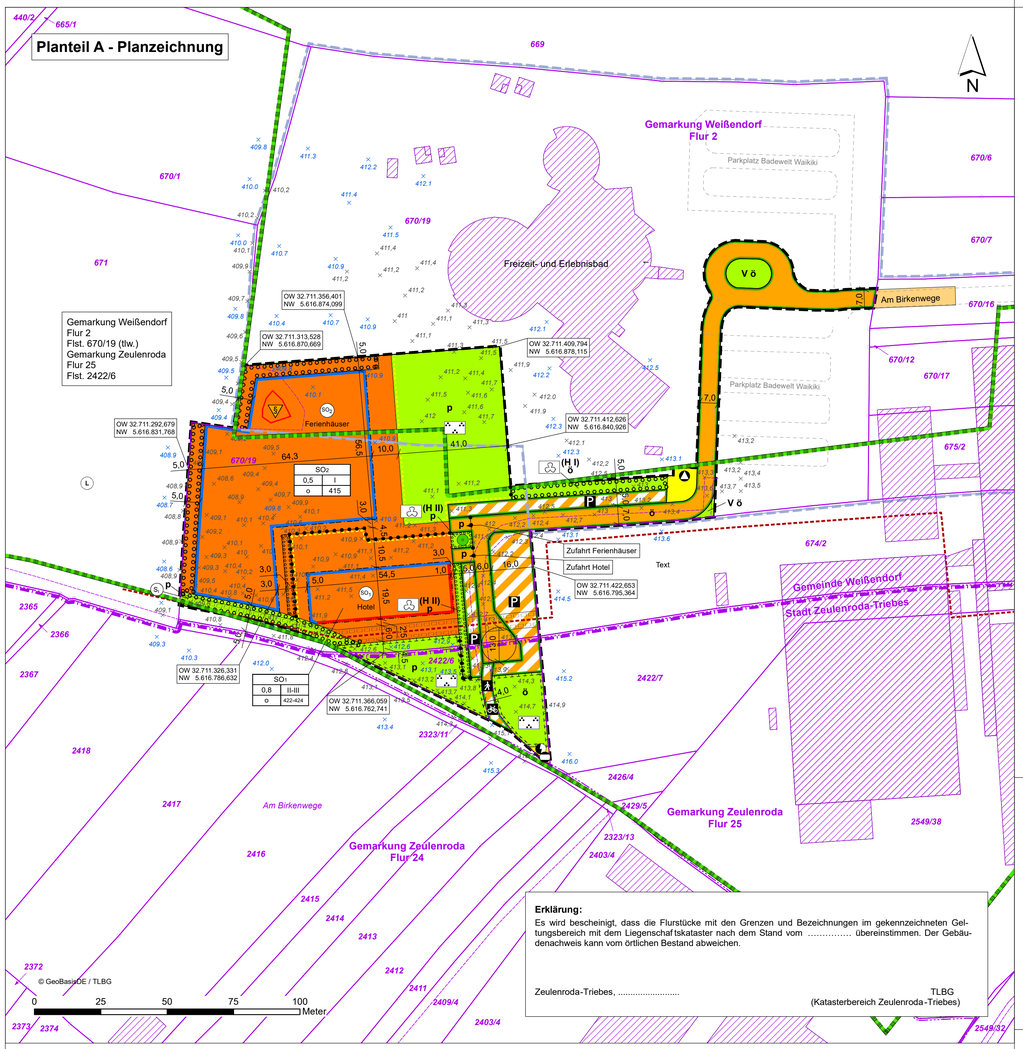



**Erklärung:**
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, ..... TLBG
(Katasterbereich Zeulenroda-Triebes)

## Planteil A - Legende

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

$SO_1$ Hotel — Sondergebiet ($SO_1$ - $SO_2$)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

| | |
|---|---|
| III | Zahl der Vollgeschosse maximal |
| GRZ | Grundflächenzahl, z.B. 0,8 |
| 424 | maximale Höhe baulicher Anlagen, z.B. 424 m ü. NHN |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

| | |
|---|---|
| o | offene Bauweise |
| | Baugrenze |
| | Baulinie |

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche:
**ö** = öffentlich
**p** = privat

private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
P private Parkplätze
öffentlicher Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Ver- und Entsorgungsfläche mit Zweckbestimmung:
Abfall, Elektrizität, Gas

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche = **ö** und private = **p** Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
Immissionsschutzpflanzung
Parkanlage mit Spielelementen
landschaftsgestalterische **(H I, H II)** Heckenpflanzung
V Verkehrsbegleitgrün

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen

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 „Weidatalsperre" (Grenzanpassung gem. Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamt)

gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG (hier: kleines Standgewässer mittlerer Strukturdichte gem. Kartierung GÖL 2021)

**Hinweise**

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Freizeit- und Erlebnisbad"

Gemeindegrenze

Gemarkungs- und Flurgrenze

670/17 Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)

409.8 Höhenpunkte gem. Vermessung (Angabe in Metern üb. NHN)

409.8 Höhenpunkte gem. DGM1 (Angaben in Metern ü. NHN)

Rand der vorhandenen befestigten Fahrbahn (Parkplatz Badewelt Waikiki)

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

Vorschlag: Grundstücksgrenze

öffentlich gewidmete Verkehrsfläche (außerhalb des Satzungsgebietes)

OW 32.711.409,794 NW 5.616.878,115 koordinatenplanungsrelevanter Punkt

**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 Art. 1 G vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Thüringer Bauordnung (ThüBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 vo m 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

## Planteil B - Textliche Festsetzungen

**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 $SO_1$ – 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
- Schallschutzwand

1.2 $SO_2$ – Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
Im Sondergebiet 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche mit Terrasse von 90 m².
- technische und sonstige Nebenanlagen zur Versorgung des Ferienhausgebietes
- dem Sondergebiet zugeordnete Einrichtungen für Service, Verwaltung und Betreibung des Ferienhausgebietes
- der Erschließung des Sondergebietes dienende Wege

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Für das Sondergebiet $SO_1$ wird eine GRZ = 0,8 und für das $SO_2$ eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse: Für das $SO_1$ werden als Mindest- und Höchstmaß zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Für das $SO_2$ wird die Zahl der Vollgeschosse auf I begrenzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen: Als Oberkante der baulichen Anlagen im $SO_1$ wird eine Höhe zwischen 422 m ü NHN (Mindestmaß) und 424 m ü NHN festgesetzt (= Höchstmaß) festgesetzt. Für Lärmschutzwände wird eine verbindliche Höhe von 422 m ü NHN festgesetzt. Für das $SO_2$ wird eine maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) von 415 m ü NHN festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf den obersten Gebäudeabschluss. Als Ausnahmen können technische und bauliche Anlagen auf max. 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes die festgesetzte Gebäudehöhe um 1 m überschreiten. Solaranlagen sind zulässig.

**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. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 5 BauGB**
Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg sowie die Fahr- und Gehflächen im $SO_2$ sind mit einem versickerungsfähigen Aufbau zu befestigen. Ebenso sind die Stellflächen in den festgesetzten Parkplatzflächen versickerungsfähig herzustellen.

**5. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB**
Im Rahmen der Möglichkeiten sind die vorhandenen Gehölze in die geplanten Pflanzungen zu integrieren und zu erhalten.

5.1 Die Grünflächen 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 der Sträucher von 1,0 m x 1,5 m zu pflanzen. Es sind 5 klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 mit einem Abstand von 10-12 m zu pflanzen.

5.2 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.

5.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Immissionsschutzpflanzung im Süden des Plangebietes ist mit einer dreireihigen Strauchhecke zu bepflanzen. Es sind flachwurzelnde heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

5.4 In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielelementen ist mindestens je 250 m² ein Laubbaum heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen. Vorhandene Bäume können bei Erhalt auf diese Verpflichtung angerechnet werden. Innerhalb der Grünflächen dürfen maximal 10 % der jeweiligen Fläche befestigt werden.

5.5 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz ist je 6 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.

5.6 Im Westen der Sondergebietsfläche $SO_2$ ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine Baumreihe auf Landschaftsrasen anzulegen. Zu pflanzen sind 7 heimische und standortgerechte klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 14-16 mit einem Regelabstand von 8 m im nördlichen und 12-15 m im südlichen Abschnitt.

5.7 Im Norden der Sondergebietsfläche $SO_2$ ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine dreireihige Strauchhecke zu pflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Arten und Sorten mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unter- und erhalten.

5.8 Im Südosten der Sondergebietsfläche $SO_2$ ist in der ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzten Fläche eine 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. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

5.9 Im $SO_2$ sind mindestens 15 mittelkronige Laubbäume heimischer und standortgerechter Arten und Sorten zu pflanzen.

**6. Bedingte Festsetzung – Festsetzung gem. § 9 Abs. 2Satz 1 Nr. 2 BauGB**
Vorhaben im $SO_2$ sind erst zulässig, nachdem im $SO_1$ ein Hotel oder eine Lärmschutzwand errichtet worden ist.

**7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
Es sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 2° (= Flachdach) und 15° zulässig.

**Hinweise**

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden auch außerhalb des Satzungsgebietes i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB wie folgt festgelegt:
Anlage eines Laubmischwaldes durch Aufforstung einer Fläche von 11.396 m² (Flurstücke 282 und 283, Flur 4, Gemarkung Pöllwitz)
Entwicklung eines Laubmischwaldes durch Rückbau der Reste der Kleingärten und Entnahme nicht standortgerechter Gehölze auf einer Gesamtfläche von 5.347 m² (Flurstück 1540, Flur 17, Gemarkung Zeulenroda)

**Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Waikiki-Resort" wurde von der Verbandsversammlung der Planungsverbandes „Vogtländische See" 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-Triebs (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

7. Die von der Verbandsversammlung des Planungsverbandes „Vogtländische Seen" in der Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Waikiki-Resort" des Planungsverbandes „Vogtländische Seen" wurde mit Verfügung des Landratsamtes Greiz vom ..... mit AZ.: ..... gem. § 10 BauGB genehmigt.

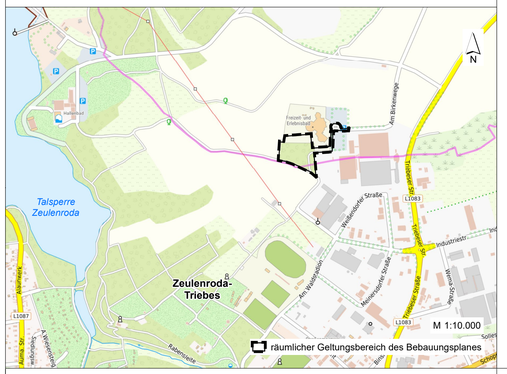
Greiz, den ..... Landratsamt Greizs

8 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

9 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"

Bebauungsplan

- Entwurf -

# Bebauungsplan „Waikiki - Resort"

1 : 1.000 21. August 2023


GÖL Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de