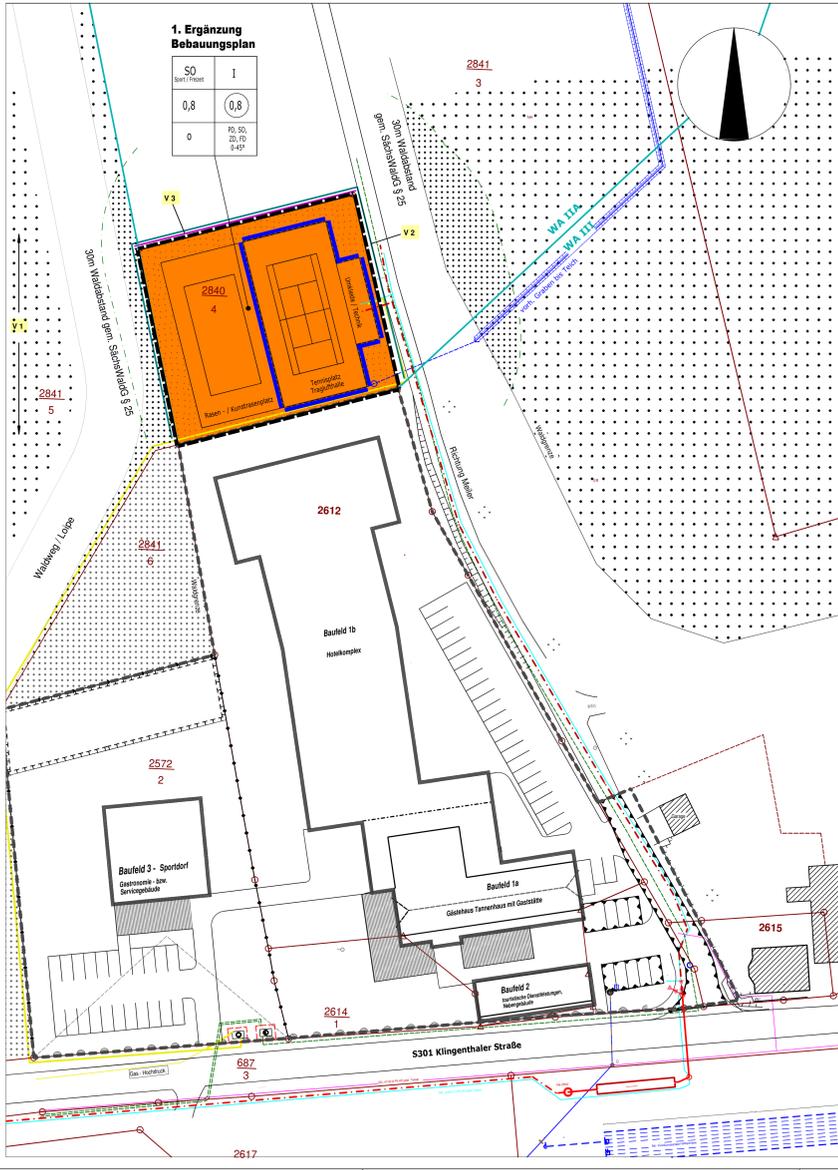


**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



**TEIL A - PLANZEICHNERKLÄRUNG**

- A1 Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- SO Sondergebiet für Sport und Freizeit
  - Fläche für Sport- und Freizeitangebote
- A2 Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und BauGB
- Grünfläche, private Grünfläche
- A3 sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- A4 Bauweisen, Baugrenzen**  
§ 9 (1) Nr. 2.4 (B) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- A5 besondere Flächen**  
§ 9 Abs. 6 BauGB, sonstige
- Wald gem. SächsWaldG §2
  - Wald gem. SächsWaldG §2
  - Wald gem. SächsWaldG §2, Anpassung mit niedriger Bestockung zur Einhaltung der 30m Waldabstand gem. § 25 SächsWaldG
- A6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
- Abwasserleitung unterirdisch (Neubau, A/W-Druckleitung)
  - Abwasserleitung unterirdisch (Neubau, A/W-Freispeisung)
  - Trassenwasserleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme Bestand ZWA)
  - Trassenwasserleitung unterirdisch (Neubau)
  - Stromversorgungsleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme Bestand MTNETZ STROM)
  - Stromversorgungsleitung unterirdisch (Neubau)
  - Telekommunikationsleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme Bestand Telekom)
  - Telekommunikationsleitung unterirdisch (Neubau)
  - Regenwasserleitung unterirdisch (Neubau)
  - Regenwasserleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme Bestand)
  - Gasversorgungsanlage unterirdisch (Neubau)
  - Gasversorgungsanlage unterirdisch (nachrichtliche Übernahme Bestand Netz)
- A7 Zeichenerklärung für nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**
- 627 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenzen
  - Bestand Gebäude
  - Grenze räuml. Geltungsbereich B-Plan "Tannenhaus" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Versorgungsfläche zur Stromverteilung
  - Wasserschutzzone
  - Bestand Gewässer
  - voh. Graben bis Teich
  - Versorgungsfläche Verteilung für Gas
- Nutzungsschablone**
- |                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Andere bauliche Nutzung | max. Geschosshöhe              |
| Grundflächenzahl (GRZ)  | Geschosshöhe ab Hörsnell (GFZ) |
| Bauweise                | Dachform/Neigung               |
- Landschaftspflegerische Maßnahmen - Vermeidungsmaßnahme - V**
- V1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldreimachung
  - V2 Bauzeitlicher Amphibienschutzzaun
  - V3 Biotopschutzzaun
  - 20% zu erbringender Mindestgrünflächenanteil in Flächen
  - Biotopschutzzaun
  - Bauzeitlicher Amphibienschutzzaun

**TEIL B - TEXT**

**Textliche Festsetzungen (nach § 9 BauGB, § 89 SächsBO)**

Die nachfolgenden Festsetzungen ergeben sich zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen des bisherigen BPP „Tannenhaus“ aus der Planung zur Erweiterung.

**bauplanungsrechtliche & bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**B1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11, 15 BauNVO)**  
Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit für das Hotel „Tannenhaus“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Für das Gebiet wird die Zweckbestimmung Sport & Freizeit festgesetzt. Zulässig sind sportliche Anlagen, wie z.B. Errichtung eines Tennis-, Basketball-, Volleyballplatzes, Gebäude für Umkleide und Technik als Nebengebäude.

**B2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Es werden für die Baufelder jeweils die Grundflächenzahl, die Geschosshöhenzahl als Höchstmaß, sowie die maximale Zahl der Geschosshöhen festgesetzt und gemäß der Nutzungsschablone definiert.

**B3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Der B-Plan nimmt eine Gesamtfläche von 1950m² ein, davon anteilig bebaute Fläche des Baufeldes beträgt 1480 m². Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 2 BauNVO). Als Dachform sind sowohl Satteldach, Pultdach, Zeltdach und Flachdach zulässig. Die Dachneigung wurde in Abhängigkeit der Dachform mit 0° - 45° festgesetzt (siehe Flanetrium Nutzungsschablone).

**B4 GRÜNLÄCHEN/ SPORTFLÄCHEN BAUG § 9 Abs. 1 Nr. 15 / SächsBO §61/10c**  
Die Grünflächen sind private Grünflächen. Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen. Sie müssen gepflegt und entwickelt werden. Bei einer Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetzbuch (BauGB) handelt es sich um eine Fläche, die keine feste Bebauung durch Gebäude aufweist, sondern naturbelassen oder mit Pflanzenbewuchs angelegt ist, oder die dem Aufenthalt im Freien dient. Funktionell untergeordnete Verbindungswege und Terrassen sind ohne Größenbeschränkung zulässig und wasserundurchlässig mit für die TWSZ zugelassenen Material auszuführen auszuführen.

**B5 VERKEHRS- UND VERSORGNUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 13, 14 BauGB)**  
Die Niederschlagswasser auf dem Flurstück-Nr. 2840/4 werden über einen Übergabeschacht direkt in den Vorflutgraben in Richtung Melerteiche abgeleitet. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit einem eigenen Hausanschluss, ebenfalls erfolgt eine separate Anbindung an die 2018 neu errichtete Abwasserleitung. Alle Abfälle werden getrennt und zur Abholung an die öffentliche Sammelstelle gebracht. Die Nutzung des Sondergebietes und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsflächen erfolgt ausschließlich intern, da diese Fläche an den B-Plan "Tannenhaus" Baufeld 1a und 1b angegliedert ist.

**B6 Festsetzung zum Lärmschutz**  
Der Betrieb bzw. die Nutzung der Sport- und Freizeitanlage ist ausschließlich im Tageszeitraum zulässig, d.h. von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen und 07.00 bis 22.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen.

**HINWEISE: Grünordnerische Belange / Grünordnungsplan als Fachbeitrag**

**1. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
1.1 Beschränkung Baufeldreimachung (Ergänzung zu 2.4 im BPP)  
Der Baubeginn soll nach Möglichkeit im direkten Anschluss an die Baufeldreimachung stattfinden, um potenzielle Wiederbesiedlung durch Brutvögel (Offenlandbrüter) zu vermeiden.

1.2 Bauzeitlicher Amphibienschutzzaun  
Im Zeitraum der Wandlungszeiten der Amphibien (Ende Februar - Ende Mai und zwischen Juni und Dezember eines Jahres) sind während der Bauausführung mobile bauzeitliche Amphibienschutzzäune zu errichten, um ein Einwandern der Tiere in den Bauzeitbereich zu verhindern.

1.3 Regelungen zum Biotopschutz / Tabuzone  
Der nördlich am Flurstück 2840/4 grenzende Bereich der gesetzlich geschützten Wiesenfläche (Nr. 5640F03110) ist keinesfalls als Baustellen- oder -lagerfläche zu nutzen. Es sind Biotopschutzzäune vor Beginn der Maßnahmen zu errichten (Tabuzonen zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope).

1.4 Regelungen zum Nachweis der Umweltverträglichkeit von Kunststoffen sowie zu deren Pflege  
Es ist durch den anerkannten Nachweis der Umweltverträglichkeit des Kunststoffes und der elastifizierenden Schichten sowie der elastischen Füllstoffe sicherzustellen, dass der Boden und das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass keine Gesundheitsschäden für die Benutzer durch Abrieb und Ausgasungen auftreten können. Ein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zur Unkrautbekämpfung ist auf den Flächen nicht möglich.

1.5 Regelungen zum Radonenschutz (natürliche Radioaktivität)  
Gemäß Strahlenschutzgesetz und novellierter Strahlenschutzverordnung wurde ein ein Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen festgelegt. An Gebäuden mit Aufenthaltsräumen / Arbeitsplätzen ist der Zutritt von Radon aus dem Baugrund mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern. Hier sind die nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchtschutz einzuhalten. Bei weiterführenden Fragen ist die Radonberatungsstelle des Freistaates Sachsen zu kontaktieren.

**2. Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)**

2.1 Grünflächenanteil  
Auf der privaten Bauparzelle sind gemäß der GRZ von 0,8 mindestens 20 % jeder Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen („Mindestgrünflächenanteil“). Diese sind gemäß der Festlegungen zu der privaten Grünfläche zu gestalten. Der Grünflächenanteil besteht aus räumlich festgesetzten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie aus weiteren, räumlich vollständig variablen Grünflächenanteilen. Diese können auch auf Dachflächen liegen.

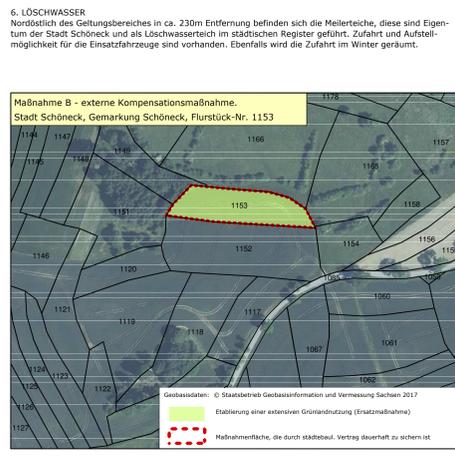
3. KOMPENSATION - 8 AUSGLEICHSMAßNAHMEN  
3.1 Maßnahme zum Umweltschutz (§ 9 Abs. 1 a BauGB) - Extern  
Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist folgende Maßnahme außerhalb des eigenen Geltungsbereiches des Vorhabens, jedoch im Territorium der Stadt Schöneck vorgesehen.

Ersatzmaßnahme 8: Etablierung extensiver Grünlandnutzung, Gem. Schöneck; Flst-Nr. 1153 - 0,3 ha  
Auf dem Flurstück in der Gemarkung Schöneck ist eine Umwandlung von Acker in Grünland verbunden mit einer Nutzungsintensivierung vorgesehen. Im bisher als Ackerfläche genutzten Bereich wird im zeitigen Frühjahr ein gepflegtes, feinkörniges, grobplaniertes Saatbett (mehrfache Lockerung mit Egge/Grubber) erstellt und eingesät. Das Saatgut für die Wiesensaat stammt aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut/ Neumulchauftrag), da diese optimal an die herrschenden Witterungs- und Bodenverhältnisse angepasst sind. Die Mahd der Wiesensflächen mit anschließ. Beräumung des Mahdgutes 2 bis 3 Tage nach der Mahd, spätestens jedoch eine Woche danach, hat grundsätzlich jährlich pro Vegetationsperiode zu erfolgen. In den ersten 3 Pflegejahren ist die 1. Mahd ab dem 01.06., die 2. Mahd ab dem 01.08. durchzuführen. Danach ist die 1. Mahd im Zeitraum 15.06. bis 15.07., die 2. Mahd im Zeitraum 15.08. bis 15.09. zu absolvieren. Der Einsatz von Düngen und Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig. Die Maßnahmenliste ist nicht als Vorgewende, Lagerplatz, Fahrgasse, zur Wildfütterung oder Kirmung zu verwenden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme hat spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu erfolgen.

4. ERSCHLIEßUNG  
Entlang der S. 301 wird ein Gehweg für erforderlich eingeschätzt, um die Sicherheit für die Fußgänger zu gewährleisten. Hierzu gab es bereits Abstimmungen zwischen Stadt und dem LASUV. Das LASUV ist für die Errichtung von Gehwegen außerhalb der Ortszufahrt zuständig. Für welchen Zeitraum ein Gehwegbau seitens des LASUV eingepplant ist, ist nicht bekannt. Die Stadt verfolgt dieses Ziel weiter, da sie sich mit Straßenbeleuchtung beteiligen würde.

**5. WALDGESTALTUNG**  
Die Herstellung des gesetzlich vorgeschriebene 30m Waldabstand gem. § 25 SächsWaldG erfolgt durch aktive Gestaltung. Die Waldränder bedürfen einer aktiven Pflege und müssen im Bauastverzeichnisse gesichert werden. Für die Waldrandgestaltung sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Einzelheiten der Ersatzaufforstung sind mit der Forstbehörde abzustimmen. Die Waldrandgestaltung ist durch den Vorhabensträger rechtzeitig und sachgemäß nachzubessern, zu schützen und zu pflegen, bis die Kultur endgültig gesichert ist. Die zuständige Forstbehörde ist bei der Kontrolle der Aufgaben bezogen auf die Waldrandgestaltung einzubeziehen.

**6. LÖSCHWASSER**  
Nördlich des Geltungsbereiches in ca. 230m Entfernung befinden sich die Melerteiche, diese sind Eigentum der Stadt Schöneck und als Löschwasserreich im adärischen Register geführt. Zufahrt und Aufstellmöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge sind vorhanden. Ebenfalls wird die Zufahrt im Winter geräumt.



**RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHENSVERMERKE**

**1. ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN "TANNENHAUS"**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung (BGBl. I S. 3634) vom 03.11.2017, nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.12.2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist, sowie nach § 4 Sächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (Sächs. BVBl. S. 62), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.07.2019 (SächsGVBl. S. 542) geändert wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat und mit Genehmigung des Landrates folgendes 1. Ergänzung des Bebauungsplan „Tannenhaus“, als Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) Planstand ..... erlassen:

<b>Teil A - Planzeichnung</b> Maßstab 1:500	<b>Teil B - Text</b> Textliche Festsetzungen Hinweise
--	---

Schöneck / Vogtl., den ..... Siegel Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke:**

1. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung, Stand 15.02.2017.

Plauen, den ..... [Stempel] LRA Vogtlandkreis  
Amt für Kataster und Geoinformation

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt am .....

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom ..... bis einschließlich ..... statt.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... die Möglichkeit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gegeben. Gleichzeitig erfolgte die Anhörung der Nachbargemeinden.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

5. Der Stadtrat der Stadt Schöneck hat in seiner Sitzung am ..... den 2. Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes „Tannenhaus“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) einschließlich zugehöriger Begründung mit Umweltbericht (jeweils Stand .....), sowie den Entwurf des Grünordnungsplanes (Stand .....), gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

6. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom ..... bis einschließlich ..... während der üblichen Dienststunden in der Stadtverwaltung statt. Sie ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

6a. Weiterhin erfolgte die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. B-Plan-Entwurfs auf der städtischen Homepage in der Zeit vom ..... bis ..... und im Zentralen Landesportal Bauleitplanung in der Zeit vom ..... bis .....

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

7. Den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde mit Schreiben vom ..... die Möglichkeit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gegeben.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

8. In der Stadtratssitzung am ..... wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden geprüft und darüber abgeurteilt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

9. bis 11. entfallen

12. Der geänderte Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat zur Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom ..... wurde mit dem Beschluss des Stadtrates am ..... gebilligt.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

13. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der höheren Verwaltungsbehörde am ..... erteilt.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

14. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie der Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.

Schöneck, den ..... [Siegel] Bürgermeisterin

PROJEKT-NR. 118114

STATUS: ENTWURF

PLAN-NR. 04-0

MAßSTAB: 1:500

DATUM: 21.09.2020

BEAUFTRAGT: TANNENHAUS SCHÖNECK  
08261 SCHÖNECK

KARTE: 4. ENTWURF - 1. ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN "TANNENHAUS"

VERANTWORTLICH: PANZERT + PARTNER INGENIEURE  
DIPLO.-ING. (FH) ANDREAS PANZERT  
INGENIEURKAMMER SACHSEN  
www.panzert-partner.de

GEZEICHNET: SONNENWIRBEL 3  
08261 SCHÖNECK

UNTERSCHRIFT/STAMP

UNTERSCHRIFT/STAMP