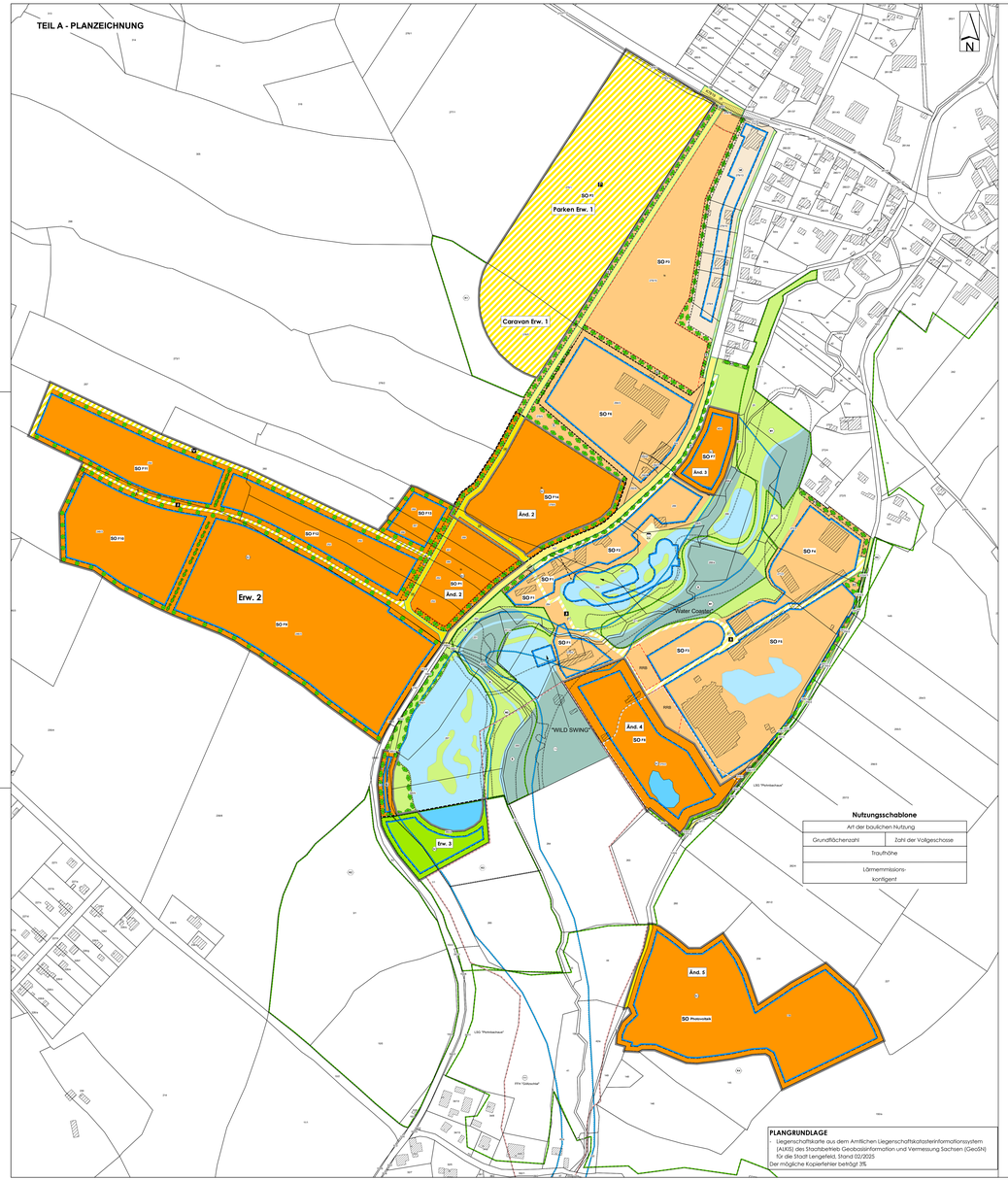
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- **MI** — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- **SO** — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

z. B. — Zweckbestimmung:

Gebiet	maßgebliche Nutzungen
SO ₁ ₁	- Eingangs- und Kassenbereich Freizeitpark, Souvenirhandel - Gaststätte Forellenhof, Fischverkauf - Verwaltung, Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsfeuerwehr
SO ₁ ₃	- Stellplätze für PKW, Caravan - Stellplatz
SO Photovoltaik	- Photovoltaikanlagen

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

z. B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – als Höchstmaß

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Parkplatz
  - Fuß- und Radweg
  - Gulfgolfbereich
  - Ein- und Ausfahrt
  - Haltestelle
  - öffentlich
  - privat

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14, Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, öffentlich
  Zweckbestimmung:
  - Kläranlage

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

- Grünfläche, privat
  Zweckbestimmung:
  - Parkanlage

7. Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Wald

8. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen
- 50,0 m Abstand Umgrenzung Wassereckt
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
- Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M — Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
- K — Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Den Boden, Natur und Landschaft – Bestand und Planung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
- A3 — Randeingrünung im Übergang zur freien Landschaft
- A4 — Randeingrünung zur Ortslage Plohn (Rodewischer Straße)
- A5 — Randeingrünung zur Ortslage Plohn (Abhamer Weg)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- E — Randeingrünung im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- N — Zweckbestimmung: Besucherstellplätze
- W — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken, naturnah
- Umgrenzung der Ergänzungsfläche Bereich "Ölattlerfahrt/ Kinderelterbahn"
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- FFH — Fauna-Flora-Habitatgebiet "Göltzschtal"
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- LSG — Landschaftsschutzgebiet "Plohnbachaue"
- besonders schutzwürdige Biotope gem. § 26 SächsNatSchG
- B — Biotop
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Erweiterung und Änderung Gewerbegebiet" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 14 „Freizeitpark Plohn" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. Hinweise

- Maßangabe in m
- Fußgängerüberweg
- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze
- 289 — Flurstücksnummer
- Schrägriesch für Anfahrsicht
- 127,45 — Nachtrag Leitungsbestand Deutsche Telekom AG
- Nachtrag Leitungsbestand enviaNetz

TEIL B - TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) In den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** und **SO ₂ ₁ – SO ₂ ₅** sind folgende maßgebliche Nutzungen einschließlich der dazugehörenden Nebenanlagen zulässig:

Gebiet	maßgebliche Nutzungen
SO ₁ ₁	- Eingangs- und Kassenbereich Freizeitpark, Souvenirhandel - Gaststätte Forellenhof, Fischverkauf - Verwaltung, Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsfeuerwehr
SO ₁ ₂	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen - Gastronomie
SO ₁ ₃	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen - Gastronomie
SO ₁ ₄	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen - Gastronomie
SO ₁ ₅	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen - Reit- und Festhalle - Gastronomie
SO ₁ ₆	- Beherbergung, Gastronomie - Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen - Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Berufsfachpersonal - Werkstatt, Lager
SO ₁ ₇	- Indoorhalle, technische Attraktionen - Gastronomie
SO ₁ ₈	- Fahrgeschäfte, Karussels (Wildwasserandell), technische Attraktionen - Gastronomie
SO ₁ ₉	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO ₁ ₁₀	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO ₁ ₁₁	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO ₁ ₁₂	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO ₁ ₁₃	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO ₁ ₁₄	- Fahrgeschäfte, Karussels, technische Attraktionen - Gastronomie
SO ₂ ₁	- Stellplätze für PKW und Busse
SO ₂ ₂	- Stellplätze für PKW, Caravanstellplatz PV-Anlagen als Überdachung
SO ₂ ₃	- Stellplätze für PKW, Caravanstellplatz

(2) Als Art der baulichen Nutzung ist für das Flurstück 139 der Gemarkung Abhorn ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik" festgesetzt.

(3) Das Sondergebiet „Photovoltaik" dient der Errichtung und Nutzung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

(4) Zulässig sind aufgeständerte Solarmodule und die für den technischen Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Transformatoren- und Übergabestationen sowie sonstige Betriebsgebäude und Anlagen der Ver- und Entsorgung.

(5) Anlagen zur Speicherung von Energie ist in dem Sondergebiet „Photovoltaik" zulässig.

(6) Ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets **MI** nach § 6 BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe werden bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m² nur ausnahmsweise Bestandteil des Bebauungsplans, Darüber hinaus sind sie unzulässig.
- Spielotheken und Vergnügungsstätten sind unzulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO)

(7) Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb des Mischgebiets **MI** nach § 6 BauNVO:
- Vergnügungsstätten sind unzulässig. (§ 1 Abs.6 BauNVO)

(8) In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind folgende untergeordnete zulässige Nutzungen zulässig:
- Themenparks (Figuren),
- Fahrgeschäfte,
- Imbissversorgung,
- Tiergehege,
- Spielplätze,
- Sanitäranlagen,
- Bootsanlegestellen.

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

(1) Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach SächsBO Vollgeschosse sind oder mit einer Zahl angeschrieben werden.

(2) In den Baugebieten sind folgende Höchstmaße der baulichen Nutzung festgesetzt:

Baugebiet Art und Nr.	GRZ	VG
SO ₁ ₁	0,8	III
SO ₁ ₂	0,8	III
SO ₁ ₃	0,8	III
SO ₁ ₄	0,8	III
SO ₁ ₅	0,8	III
SO ₁ ₆	0,8	IV
SO ₁ ₇	0,8	-
SO ₁ ₈	0,8	-
SO ₁ ₉	0,8	-
SO ₁ ₁₀	0,8	-
SO ₁ ₁₁	0,8	-
SO ₁ ₁₂	0,8	-
SO ₁ ₁₃	0,8	-
SO ₁ ₁₄	0,8	-
MI	0,6	II
SO "Photovoltaik"	0,9	-

Erläuterung der Abkürzungen:
GRZ - höchstzulässige Grundflächenzahl nach §19 BauNVO
VG - höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse nach §20 BauNVO

(3) Im sonstigen Sondergebiet **SO** ist eine höchstzulässige Traufhöhe von 425,0 m über der Höhe Höhennormal (HH) festgesetzt.

(4) Die höchstzulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik ist mit 4,0 m festgesetzt.

(5) Ausnahmsweise zulässig sind Kameramasten inklusive Kamera mit einer Höhe von max. 8,0 m.

(7) Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,8 m betragen.

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

(1) In den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁** und **SO ₁ ₂** sowie im Mischgebiet **MI** ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 50 m errichtet werden.

(2) In den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₃ – SO ₁ ₁₃** ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und -verkettungen über 50 m.

(3) In den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₄** und **SO ₁ ₈ – SO ₁ ₁₃** sind baulich untergeordnete Spielanlagen, Fahrgeschäfte und Anlagen für die Tierhaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind in den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** und **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** sowie im Mischgebiet **MI** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Stadtbestimmende Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

(1) Die Entwässerung des Freizeitparks ist im Trennsystem festgesetzt. Alle anfallenden Schmutzwässer sind der zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Kläranlage zuzuführen.

(2) Die Gesamtableitfrachtenwasserreinleitung aus dem Freizeitpark in den Plohnbach darf bei einem Berechnungsregenereignis (15,1)=130,6 l/(s*ha) maximal 264 l/s betragen. Darüber hinaus anfallende Regenwässer sind zurückzuhalten und auf dem Gelände schadlos zu versickern. *(Die Ableitung des Regenwassers wird bis zum Entwurf Überarbeitet)*

(3) Bei Überschreitung der Verisiegelungsgrades in den sonstigen Sondergebieten von 33% im **SO ₁ ₁** bzw. von 25% im **SO ₁ ₆** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwingend Regenrückhaltanlagen als Nebenanlagen LS, die textlichen Festsetzungen LS,1(4) bzw. LS,1(1) vorzusehen.

5. Grünflächen, Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18b BauGB)

(1) In den privaten Grünflächen Parkanlagen sind die der Zweckbestimmung als Freizeit- und Erholungsparkanlagen dienenden baulichen Anlagen zulässig, sowel dem andere Festsetzungen nicht entgegen stehen. Die Gesamtfläche dieser baulichen Anlagen darf 10 vom Hundert der Parkanlagenfläche nicht übersteigen.

(2) Innerhalb der einzelnen zusammenhängenden Waldflächen sind untergeordnete bauliche Anlagen bis zu einem jeweiligen Flächenanteil von 10 vom Hundert zulässig, sowell dem andere Festsetzungen und rechtliche Erfordernisse nicht entgegen stehen.

6. Immissionschutz (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) In einem Lärmschutznachweis (anlagenbezogenes Lärmschutzgutachten) zum Bauantrag ist die Einhaltung folgender Emissionskontingente **Lex, tag**, gemäß Gutachten Nr. 2008-053 der GAF – Gesellschaft für Akustik und Funkwesen mbH vom 05.12.2008 prognostisch rechnerisch nachzuweisen: *(Überarbeitung des Schallschutzgutachtens bis zum Entwurf)*

Baugebiet	$L_{EK,\ tag}$ in dB(A)/m²
SO ₁ ₁	65
SO ₁ ₂	65
SO ₁ ₃	75
SO ₁ ₄	53
SO ₁ ₅	66
SO ₁ ₆	55
SO ₁ ₇	-
SO ₁ ₈	-
SO ₁ ₉	-
SO ₁ ₁₀	-
SO ₁ ₁₁	-
SO ₁ ₁₂	-
SO ₁ ₁₃	-

(2) Bei einer Öffnungszeit von max. 10:00 – 20:00 Uhr erhöhen sich diese Emissionskontingente an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten um jeweils 2 dB(A)/m². Werktags erhöhen sich die Emissionskontingente um jeweils 7 dB(A)/m².

(3) Im Lärmschutznachweis zum Bauantrag erfolgt regelmäßig die Berechnung der Immisionen am maßgeblichen Immissionsorten prognostisch rechnerisch gemäß Freizeitlärm-Richtlinie – Anhang 5 zur Muttervereinbarung zwischen den Länderausschüssen für Immissionsschutz (LAI) vom 02.-04. Mai 1995. Es gelten folgende Immissionsrichtwerte des Beurteilungspegels (IRW):

IRW tags, außerhalb der Ruhezeiten	**IRW** tags, innerhalb der Ruhezeiten und sonntags	**IRW** nachts (ungünstigste Stunde)
60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)

(4) Einzelne Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
Es gelten folgende Beurteilungszeiten:
- an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 08:00 – 20:00 Uhr; 12 Stunden
- an Werktagen innerhalb der Ruhezeiten von 06:00 – 08:00 Uhr und von 20:00 – 02:00 Uhr; jeweils 2 Stunden
- an Sonn- und Feiertagen tags von 09:00 – 13:00 Uhr und von 15:00 – 20:00 Uhr; 9 Stunden
- an Sonn- und Feiertagen tags von 07:00 – 09:00 Uhr und von 20:00 – 22:00 Uhr; jeweils 2 Stunden.

Am Immissionsort Rodewischer Straße 2b ist tags die Einhaltung eines Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) über einen Beurteilungszeitraum von 16 Stunden nachzuweisen. *(Das Haus wird abgebrochen und ist somit als Immissionsort nicht mehr relevant)*

(6) Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes beinhaltet die Errichtung einer wiksamen optischen Abschirmung der Hochtragrundstücke (z.B. begrünte Palisadenwand).

7. Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Einmündungen privater Verkehrsflächen in den öffentlichen Straßenraum sind nach der RAS-K-1 (Ausgabe 1988) auszubilden.

(2) Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich darf während der Parköffnungszeiten nur von Anliegerfahrzeugen bis zu einer zulässigen Gesamtmasse von 2,8 t befahren werden.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

(1) M1 – Plohnbachtal – im nördlichen Parkbereich
- Erhalt des naturnahen Gewässerlaufs des Plohnbaches mit galerieartigem Erlen-Eschenwald der Auen-Quellbereiche
- Einhaltung der bebauungsfrei zu haltenden Gewässerandstreifen am Gewässer 2.Ordnung gemäß § 50 SächsWG sowie des rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes gemäß § 100 SächsWG
- extensive Nutzung der Auwiesen des Plohnbaches (zweischürige Mahd oder extensive Beweidung)
- Sicherung der bewaldeten Talhänge des Plohnbaches gemäß SächsWaldG

(2) M2 – Plohnbachtal – im südlichen Parkbereich
- Erhalt des naturnahen Gewässerlaufs des Plohnbaches mit galerieartigem Erlen-Eschenwald der Auen-Quellbereiche
- Herstellung und dauerhafte Sicherung der bachab- und aufwärtsgerichteten Funktionsfähigkeit der Fischaufstiegsanlage
- Einhaltung der bebauungsfrei zu haltenden Gewässerandstreifen am Gewässer 2.Ordnung gemäß § 50 SächsWG sowie des rechtskräftig ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes gemäß § 100 SächsWG
- Sicherung, sonstiger, schutzwürdiger Laubwaldbestände im unmittelbaren räumlichen Anschluss an die Ufergehölzbestände des Plohnbaches
- Sicherung der bewaldeten Talhänge des Plohnbaches gemäß SächsWaldG

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

(4) Zulässigkeit von Verseiegelung:
- Zeichnerisch festgesetzte Straßenverkehrsflächen und Fußgängerbereiche sind vollversiegelt zulässig.
- Fahrbahnen und Stellplätze für Busse und Behindertenstellplätze in den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** sowie befestigte Flächen im Eingangsbereich des Parks (**SO ₁ ₁**) sind vollversiegelt zulässig.
- Fahr- und Laufwege innerhalb der sonstigen Sondergebiete **SO ₁ ₁₂ – SO ₁ ₁₄** und **SO ₂ ₁ – SO ₂ ₃** im Mischgebiet **MI** sowie in den Grünflächen Parkanlage sind wasserdurchlässig auszubilden.
- Besucherstellplätze in den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** sind mit wasserdurchlässigem, potentiell vegetationsfähigem Material (Rasenpflaster, Kies, Schotterrasen etc.) herzustellen.

9. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 1a Abs.3 und §9 Abs.1a BauGB)

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß §9(1a) BauGB Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für planbedingte Eingriffe festgesetzt. Die unter (2) bis (5) festgesetzten Maßnahmen beziehen sich auf die bereits bestehenden Einrichtungen und Anlagen des Freizeitparks Plohn. Diese Maßnahmen sind bereits umgesetzt und die erforderlichen Pflegemaßnahmen werden regelmäßig durchgeführt (z.B. Wiesenpflege).

E1 – Geländeoberkante westlich Freizeitpark Plohn
- Teile Flst.Nr. 278/5 Gem. Grün
- Anlage eines naturnahen Stillgewässers mit standortgerechten Verlandungszonen und Ufergehölzen aus autochthonen Beständen
- alle übrigen Flächenanteile sind mit gruppenartigen und partiellen Initialpflanzungen durch Baum- und Straucharten gemäß Artenliste A zu bepflanzen.
- Gesamtbereich ist anschließend ingesamt der ungelenkten Sukzession zu überlassen

(3) E2 – Offenland zwischen Rodewischer und Abhorner Straße
- Flst.Nr. 371, 1073 Gem. Abhorn
- Durchführung einer regelmäßigen, extensiven Wiesennutzung durch zweischürige Mahd oder extensive Beweidung
- Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen an der Rodewischer Straße, der Abhorner Straße und dem Feldweg zwischen diesen Straßen
- Anlage eines naturnahen Stillgewässers mit standortgerechten Verlandungszonen aus autochthonen Beständen innerhalb der Geländeoberkante
- der Ausgleichsfläche im Bereich der Flurstücksgrenze 3/1 und 10/13
- Führung eines offenen Wiesenwasserlaufs als Teichabfluss mit Hochstauden feuchter Standorte und Gehölzaussaaten

(4) E3 – Plohnbachaue zwischen Freizeitpark und Abhorn
- Flst.Nr.171, Teile 34/11 Gem. Abhorn / Flst.Nr.265, 265a Gem. Plohn
- naturnahe Führung des Straßenbegleitenden Wassergrabens mit standortgerechten Gehölzen im Flurstück-Nr.1/1
- Erhalt des naturnahen Gewässerlaufs des Plohnbaches mit galerieartigem Erlen-Eschenwald der Auen-Quellbereiche / Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes des FFH - Lebensraumtyps "Bodensaure Nadelwälder mit Unterwuchs vaccinium vitis-idaea" gemäß der Richtlinie 92/43/EWG im FFH "Göltzschtal"
- Anlegen von zwei naturnahen Kleingewässern mit Röhrichtzonen, Schwimmblattvegetation und Ufergehölzen aus autochthonen Beständen / Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes des FFH – Lebensraumtyps "eutrophe Stillgewässer" gemäß der Richtlinie 92/43/EWG im FFH "Göltzschtal"
- Schaffung von standortgerechten Flachwasser- und Verlandungszonen aus autochthonen Beständen am Südufer des Großen Teiches
- Herstellung eines naturnahen Gewässer- und Biotopverbundes zwischen den Stillgewässern

(5) E4 – Offenland nördlich Abhorn
- Flst.Nr. 426,145, 146, 148, 149, Teile 154 Gem. Abhorn / 259 Gem. Plohn
- Erhalt von standortspezifischen Feldgehölzen und naturnahen Restwaldbeständen
- Durchführung einer regelmäßigen, extensiven Wiesennutzung durch zweischürige Mahd oder extensive -
- Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen und Sträuchern / Hecken beidseitig des Wirtschafts- und Wanderweges
- Erhalt und Entwicklung naturnah gestufter Waldränder

E5 – Geländeplatzierung am Abhorner Weg
Die Kompensationsmaßnahme auf Teilen des Flurstückes 14/1 der Gemarkung Plohn beinhaltet:
- Anlegen einer gegliederten Baum- und Strauchpflanzung im Übergang zur freien Landschaft
- Dazu sind je 50 m² Pflanzfläche 1 Laubbaum und 10 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A zu pflanzen.

(7) Der zeichnerisch festgesetzten Ergänzungsfläche Bereich "Ölattlerfahrt / Kinderelterbahn" ist eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im Sinne des § 1a (3) und (9) BauGB zugeordnet:

E1 - Nr. 195 und 207a der Gemarkung Grün
- Auf den benannten Flurstücken ist der Waldanteil für die im Gesamtumfang von 7.426 m² umzuwandelnden Waldflächen auf dem Flurstück Nr.270 der Gemarkung Plohn im Sinne §8 SächsWaldG festgesetzt.
- Die Maßnahme beinhaltet die Anpflanzung standortgerechter Mischwaldbestände mit langer Umtriebszeit gemäß anerkannten forstwirtschaftlichen Prinzipien.

Ein Anteil von 2.000 m² der Aufforstungsfläche ist als naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich im Sinne §1a (3) BauGB anzurechnen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)

(1) **E – Randeingrünung / Übergang zur Landschaft**
- Die Randeingrünung der Parkanlage mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß der Artenliste mit heimischen Pflanzgut spätestens bis zur unmittelbar folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der ursprüngliche Vegetationstyp ist dabei jeweils wieder herzustellen.

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

(2) **A1 – Randeingrünung im Übergang zur freien Landschaft**
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung sind je 50 m² Pflanzfläche 1 Laubbaum und 10 Sträucher einheimischer Pflanzen der Artenliste A als frei wachsende Hecke zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind anzurechnen.

(3) **A2 – Randeingrünung zur Ortslage Plohn (Rodewischer Straße)**
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung sind zur Begrünung und optischen Abschirmung gegenüber dem Hochtargrundstücken freiwachsende Heckenpflanzungen vorzunehmen. Dazu ist pro 2 m² Pflanzfläche ein Strauch der Artenliste A zu pflanzen.

(4) **A3 – Randeingrünung zur Ortslage Plohn (Abhorner Weg)**
- Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sind die zu errichtenden optischen Abschirmungen (z.B. begrünte Palisadenwand) zu den Grundstücksgrenzen beidseitig mit Rank- und Klettergehölzen der empfohlenen Artenliste C zu begrünen.

(5) Am Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrsicht von jeder sichtbeginnenden Bepflanzung, Bepflanzung oder Einfriedung freizuhalten. Zulässig sind jeweils Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.

(6) In den sonstigen Sondergebieten **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** ist ein Verkehrsgrünflächenanteil von mindestens 15% festgesetzt.

(7) Die Verkehrsgrünflächenanteile sind in jeweils in direkter Zuordnung zu den Parkständen zusammenhängend zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. Hierzu sind Arten und Sorten der Artenliste A und B zu verwenden. Der Anteil der Artenliste B liegt dabei bei max. 20% der Anpflanzungen.

(8) Für Bauanpflanzungen sind mindestens 6,0 m² große wasser- und luftdurchlässige Baumscheiben oder Baumstreifen von 1,50 m Mindestbreite vorzusehen.

(9) Sämtliche festgesetzte Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Rücheinanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.

(10) Innerhalb des FFH - Gebietes "Göltzschtal", der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen für Bindungen bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische Pflanzen und Sträucherten mit Herkunft aus autochthonen Beständen zu verwenden.

(11) Die Verwendung des Pflanzguts gemäß Artenliste B ist nur zeitelig (max. 20% aller Pflanzungen) und prinzipiell außerhalb der unter der Festsetzung 9. Nr.10 bezeichneten Flächen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(1) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

(1) Im Mischgebiet **MI** sind geneigte Dächer, vorzugsweise zur Firstlinie symmetrische Satteldächer, zulässig. Der Dachüberstand an Ort und Traufe ist bis zu 0,3 m zulässig.

(2) Im Mischgebiet **MI** sind Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sowie Vorgauben zu sind, in ihren Ausmaßen dem Gebäude untergeordnet. zulässig.

(3) Im Mischgebiet **MI** sind ist die Dacheindeckung in gedeckten Farben schiefer-grau, anthrazit und dunkelbraun, ausnahmsweise auch nicht leuchtend rot, zulässig.

(4) Im Mischgebiet **MI** sind als Deckmaterial Natur- und Kunstschiefer und Tonziegel zulässig. Dachpappen sind unzulässig.

(5) Im Mischgebiet **MI** sind die verputzten Fassadenoberflächen als glatter oder leicht strukturierter Putz in hellen Farbtönen, nicht reinweiß, auszubilden. Unzulässig sind Kunststoffverblendungen, glänzende Materialien, und Kontraste durch grelle Farbtöne und auch Farbvielfalt intensiv- wirkender Farben.

(6) Im Mischgebiet **MI** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1m² je Betrieb zulässig. Unzulässig sind Leuchtreklamen und grelle Farben.

(7) Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Dachbegrünungen sind zulässig.

(8) Die Beleuchtung des gesamten Plangebiets ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr so zu reduzieren, dass keine Beeinträchtigung der Umgebung erfolgt.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(1) Fußwege, Pkw- Stellplätze und Zugänge innerhalb der sonstigen Sondergebiete **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** und **SO ₁ ₁ – SO ₁ ₁₃** des Mischgebietes **MI** und der Parkanlagen sind vorzugsweise und soweit dies mit Sicherheitserfordernissen vereinbar ist, in wassersdurchlässiger Bauweise auszuführen.

(2) Die Zuwegung zu Besucheranlagen ist barrierefrei zu gestalten.

3. Vorflächen, Einfriedungen

(1) Vorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden und sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten.

(2) Die äußeren Einfriedungen sind als bis zu 2,00 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung beziehungsweise als Wildzaun zulässig.

(3) Wildzäune und Lärm- und Sichtschutzwände sind zu begrünen (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).

III. Hinweise

(1) Bedingung für das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr.14 Freizeitpark Plohn ist die rechtskräftige Aufhebung der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr.2 „Backtechnik" und Nr.3 für das Gebiet Freizeit- und Erholungspark „Forellenhof".

(2) Die Genehmigung der vorangingen Mitbenutzung forstlicher Grundflächen für nichtforstliche Zwecke nach §8 Abs.1 SächsWaldG vom 18.06.2009. Landratsamt Vogtlandkreis, Untere Forstbehörde, AZ.854.431 wird wirksam, wenn alle öffentlich rechtlichen Genehmigungen für die Realisierung des Bebauungsplans Nr.14 vorliegen.

(3) Die Querschnittsgestaltung festgesetzter Verkehrsflächen sowie Beschilderungen sind nicht Satzungsbestandteil.

(4) Bodenfunde gemäß §20 SächsDSchG sind bei einer Denkmalschutzbehörde meldepflichtig.

(5) Das Vorhaben liegt nach derzeitigem Kenntnisstand der zuständigen Behörde auf kei