B E G R Ü N D U N G

(nach BauGB § 9)

1.0 Auf Grund der starken Nachfrage von Bauwilligen und der vorherrschenden Wohnungsnot, hat die Stadt Zwickau beschlossen, im Stadtteil Weißenborn ein "reines Wohngebiet" zur Baulückenschließung auszuweisen. Diese Parzellen sind im Flächennutzungsplan als Baugebiet festgesetzt.

2.0 Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird die Stadt Zwickau die Regelungen des Baugesetzbuches anwenden.

3.0 Besondere Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

4.0 Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Sächsisch-Bayerischen-Baugesellschaft.

E R S C H L I E S S U N G S A U F W A N D (Kostenschätzung)

1.0 Wasserversorgung, DN 100		
ca. 380 lfdm	à DM 180,--	DM 68.400,--
2.0 Kanal, DN 250 - 300, Stz		
ca. 380 lfdm	à DM 710,--	DM 270.000,--
3.0 Straße, Anliegerstraße 4,5 m		
ca. 380 m²	à DM 790,--	DM 300.000,--
4.0 Straßenbegleitgrün		
pauschal		DM 30.000,--
5.0 Beleuchtung		
12 Stück	à DM 3.500,--	DM 42.000,--
6.0 Ingenieurkosten		
Vermessung und sonstige Nebenkosten		
pauschal		DM 60.000,--
Geschätzte Gesamtkosten der Erschließung		DM 770.400,--

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

Für das Baugebiet "Weißenborn/S.-Heinecke-Straße" der Stadt Zwickau/Sachsen

1.0 Art der baulichen Nutzung
1.1 "Reines Wohngebiet" nach § 3 BauNVO
1.2 offene Bauweise

2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zahl der Vollgeschosse max. 4, E+2+D, bzw. E+(1)+D
2.2 Grundflächenzahl GRZ = 0,4
2.3 Geschoßflächenzahl GFZ = 0,8 bzw. 1,2

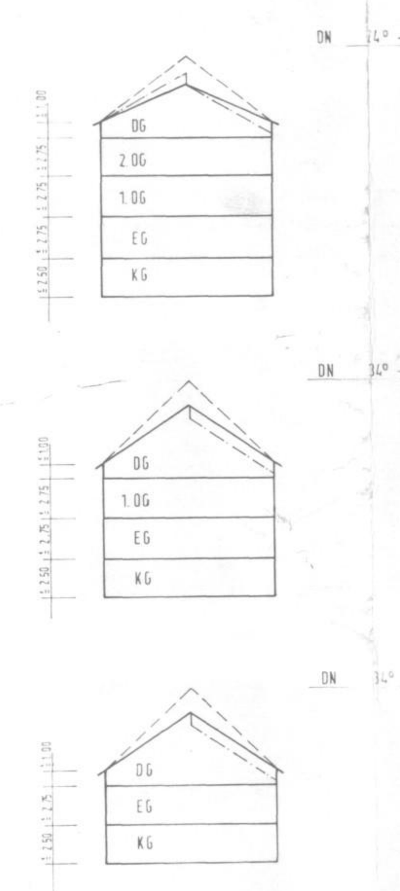
3.0 Überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Baulinie (rot); an der Baulinie herrscht Bauzwang
3.2 Baugrenze (blau); innerhalb der Baugrenzen darf der Standort frei gewählt werden

4.0 Verkehrsflächen
4.1 Die Straße wird verkehrsrechtlich als Wohn- und Spielstraße ausgewiesen.
4.2 Die Straßen sollen als Bitumenschwarzdecke ausgeführt werden. Zur Geschwindigkeitsminderung werden gepflasterte Erhebungen eingebaut.
4.3 Die Parkbuchten werden in Betonverbundpflaster ausgeführt.
4.4 Die Gehsteige werden zur Straße etwas erhöht, mit Bordstein ausgeführt und gepflastert.

5.0 Ver- und Entsorgungsleitungen
5.1 Trinkwasserleitung und Mischkanal werden in der Straße verlegt.
5.2 Die Abwässer oberhalb der Straße werden über den angrenzenden Garagen in den Kanal im Kuhbergweg geleitet. Die Abwässer unterhalb der Straße werden über ein stadt. Grundstück in die Gochtstraße geleitet.
5.3 Die Kabelführung ist unterirdisch in der Straße geplant.
5.4 Freileitungen sind unzulässig.

6.0 Baugestaltung
6.1 Baukörper;
die Geschoßhöhen sind zwingend. Die in Klammern dargestellten Geschoßangaben können wahlweise ausgeführt werden, jedoch ist in der Reihe die gleiche Geschoßanzahl einzuhalten.
Anbauten (z. B. Zwerchgiebel) sind zulässig, wenn sie sich harmonisch in die Gesamtform des Hauptgebäudes einfügen.
6.2 Nebengebäude (Garagen):
Zugelassen sind gemauerte bzw. massive Nebengebäude an dem im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putzart- und farbe wie Hauptgebäude.
Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude.
Nebengebäude und Hauptgebäude sollen eine gestalterische Einheit bilden.
Der Dachraum über den Garagen kann als Wohnraum ausgebaut werden.
Nebengebäude (Carports):
Zugelassen sind Massiv- als auch Holzkonstruktionen entspr. der Bauordnung.
6.3 Sockelhöhen
Die Sockelhöhen müssen sich den natürlichen Geländeverlauf anpassen. Versetzte Wohnebenen sind zulässig.
6.4 Kniestock
Ein Kniestock ist zugelassen, darf aber eine Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschreiten; gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpfette.
6.5 Dachüberstände
- an der Traufe (ohne Dachrinne) max 0,50 m
- am Ortgang max 0,20 m
sichtbare Pfettenköpfe sind möglichst zu vermeiden
6.6 Dachform, Firstrichtung
Satteldach, Pultdach und Krüppelwalm ist zulässig, jedoch kein Vollwalmdach.
Die angegebene Firstrichtung kann um ± 15° abweichen.
6.7 Dachgauben
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 36° erlaubt, und im inneren Drittel der Dachfläche als Sattel- oder Schleppdachgauben, max. 3 Stück mit Einzelfenstergröße von max. 0,76 m x 1,40 m, zugelassen.
6.8 Dacheindeckung
es sind nur Dacheindeckungen zulässig, wie z. B. Biberschwanzziegel, Flachdachpfannen o. ä.
Nicht zulässig sind: Bitumenschindel, Wellplatten.
Die Farbe ist mit dem Farbprojekt abzustimmen.

REGELSCHNITTE



DEZEMBER 1991

6.9 Fassaden
Es sind Putzfassaden und Holzfassaden zulässig. Dunkle bis schwarze Holzfarben sind nicht gestattet.
Der Außenputz ist als Glatt- oder Rauhputz auszuführen.
Die Fenster sind i. d. Regel hochrechteckig auszubilden.
6.10 Einfriedungen
- vordere Grundstücksgrenze nur senkrechte Holzlattenzäune mit Zwischenraum, ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,10 m
- Farbe: Naturtöne oder helle Brauntöne
- seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenze: wie vordere Grundstücksgrenze; es ist auch ein grüner Maschendrahtzaun in gleicher Höhe zugelassen.
6.11 Höhenlage
- nach Regelbeispiel
- nach örtlicher Angabe der Baugenehmigungsbehörde
6.12 Außenwerbung
Außenwerbung ist zulässig, wenn sie nicht verunstaltet, mit max. 0,40 m² Schildgröße. Leuchtreklamen, grelle Farben, Signalfarben, blinkende und bewegliche Werbung sind unzulässig.
Es gilt die Werbesatzung der Stadt Zwickau.

7.0 Bepflanzung
Vorgärten und Gärten sind landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern, Hecken und Laubbäumen intensiv zum Randbereich zu bepflanzen.
Auf jedem Grundstück sind mindestens drei Laub- bzw. Obstbäume heimischer Art anzupflanzen.
Gebäude sind giebelseitig zu begrünen.
Folgende standortheimischen Gehölze sollten gepflanzt werden:

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung
Acer plantanoides	Spitzahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Ahorn
Quercus robur	Eiche
Acer Gimala	Feuerahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crategus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Blütenapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Hochstamm-Obstbäume	Klarapfel
	Hausbirne
	Hauszwetschge
	Knorpelkirsche

8.0 Terrassen
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern mit Bepflanzung.

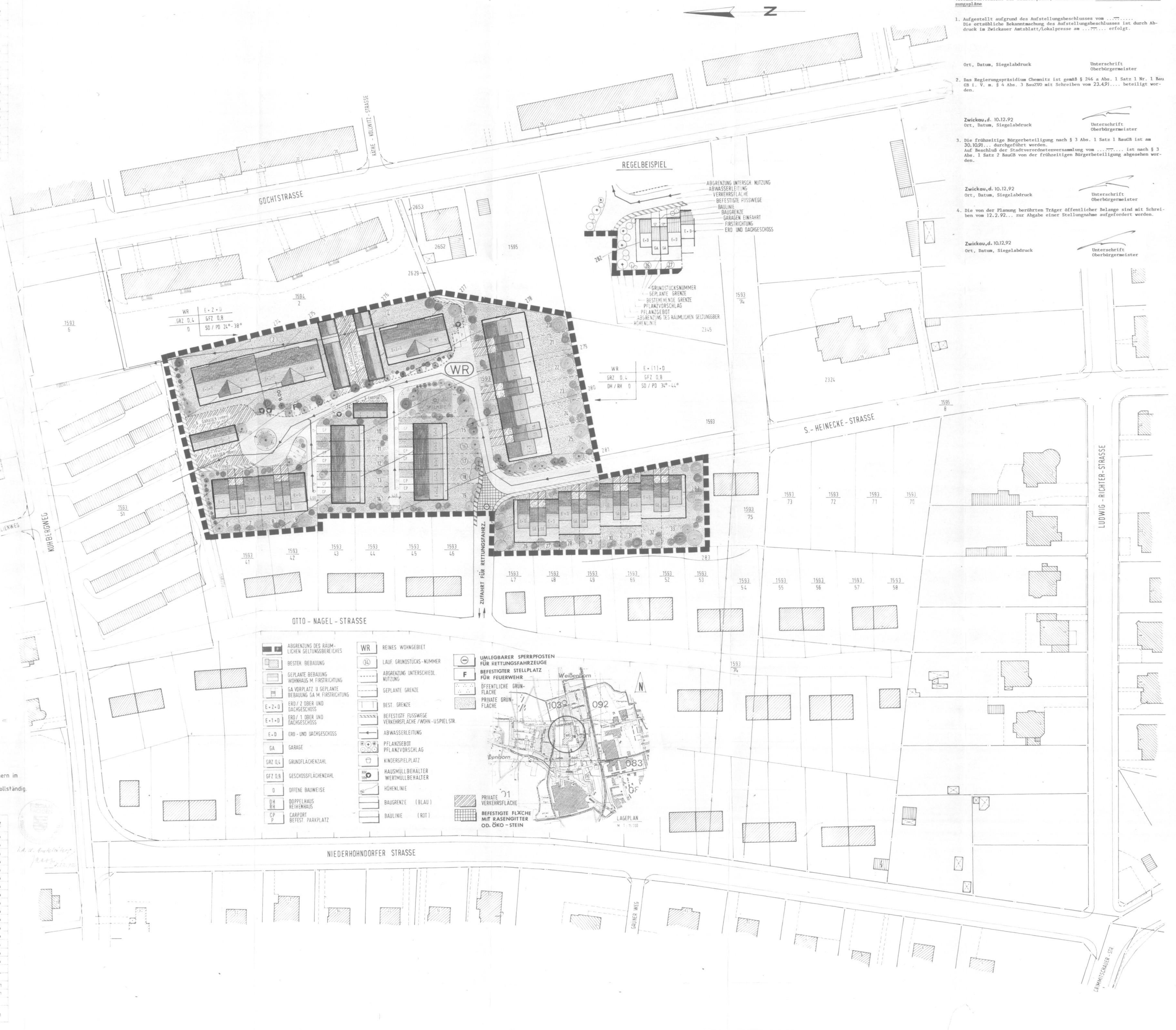
9.0 Abstandsflächen
Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach der Bauordnung der Bundeslandes Sachsen, neueste Fassung.

10.0 Ausnahmen
Ausnahmen von den Bebauungsvorschriften, insbesondere bei den Sockelhöhen und bei Standortänderungen der Garagen, können im Einzelfall zugelassen werden.

11.0 Sonstiges
Der Bebauungsplan wird mit Bekanntmachung nach § 8 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

GRUNDSTÜCKSANGABEN
ZWICKAU / S.-HEINECKE-STRASSE

GRUNDST. NUMMER	NUTZ-BEREICH	GRUNDST. GRÖSSE	GFZ	GRZ
1	WR	800 qm	1,2	0,4
2	WR	1150 qm	1,2	0,4
4	WR	1170 qm	1,2	0,4
5	WR	490 qm	-	-
[illegible]	WR	300 qm	0,8	0,4
7	WR	230 qm	0,8	0,4
8	WR	230 qm	0,8	0,4
9	WR	280 qm	0,8	0,4
10	WR	270 qm	0,8	0,4
11	WR	180 qm	0,8	0,4
12	WR	180 qm	0,8	0,4
[illegible]	WR	180 qm	0,8	0,4
[illegible]	WR	300 qm	0,8	0,4
15	WR	260 qm	0,8	0,4
16	WR	190 qm	0,8	0,4
17	WR	200 qm	0,8	0,4



Die Richtigkeit der Flurstücksnummern im Bebauungsgebiet wird bestätigt.
Die Darstellung der Grenzen ist vollständig.

i. A. d. Amtsleiters

GRUNDST. NUMMER	NUTZ-BEREICH	GRUNDST. GRÖSSE	GFZ	GRZ
18	WR	200 qm	0,8	0,4
19	WR	340 qm	0,8	0,4
20	WR	490 qm	0,8	0,4
21	WR	350 qm	0,8	0,4
22	WR	350 qm	0,8	0,4
23	WR	350 qm	0,8	0,4
24	WR	350 qm	0,8	0,4
25	WR	570 qm	0,8	0,4
26	WR	350 qm	0,8	0,4
27	WR	190 qm	0,8	0,4
28	WR	200 qm	0,8	0,4
29	WR	210 qm	0,8	0,4
30	WR	230 qm	0,8	0,4
31	WR	240 qm	0,8	0,4
32	WR	250 qm	0,8	0,4
33	WR	560 qm	0,8	0,4
34	WR	150 qm	-	-
SPIELPLATZ		360 qm		
VERKEHRSFLÄCHE		5 750 qm		
BRUTTOGESAMTFLÄCHE		18 000 qm		

Verfahrensvermerke für Bauleitpläne, einschließlich Vorhaben- und Erschliessungspläne

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Zwickauer Amtsblatt/Lokalpresse am .... erfolgt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

2. Das Regierungspräsidium Chemnitz ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 23.4.91.... beteiligt worden.

Zwickau, d. 10.12.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.10.91... durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Zwickau, d. 10.12.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.2.92... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zwickau, d. 10.12.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.1.92 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 10.12.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 7.2.92... bis 9.3.92 .... während der Dienststunden der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.1.92 ... im Lokalpresse .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 10.12.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Siehe Sondervermerk, links unten.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.92.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 18.1.93
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom .... bis .... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .... in .... (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.92... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.92 .. gebilligt.

Zwickau, d. 18.1.93
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 16.04.93..., AZ 51.2.5/2511-2-1/06 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 6.5.1993
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom ...., AZ ...., bestätigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 6.5.1993
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.5.1993.. im Amtsblatt.................... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.5.1993 in Kraft getreten.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 6.5.1993
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

15. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird ab 13.5.1993 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

STADT ZWICKAU OBERBÜRGERMEISTER
Zwickau, d. 6.5.1993
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

Punkt 9 entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.

BEBAUUNGSPLAN

NR.: 016

O.-NAGEL-STR. / S.-HEINECKE-STR.

ZWICKAU - WEISSENBORN

M 1 : 500

PLANUNG: SOZIALBAU ZWICKAU Gmbh
ALLENDESTRASSE 36a
O-9580 ZWICKAU
TELEFON: 7884

DATUM: JUNI 1992