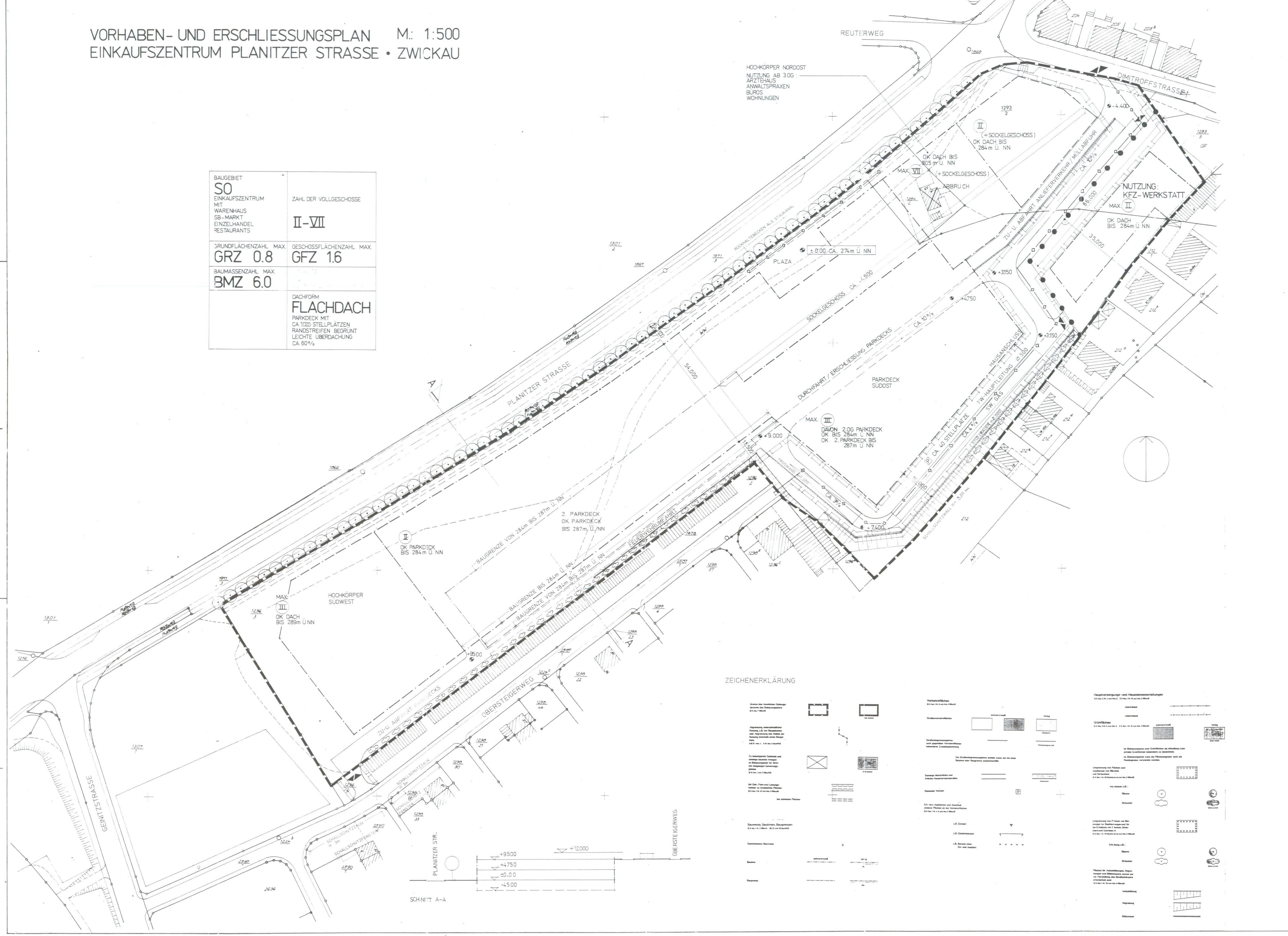
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN M.: 1:500
EINKAUFSZENTRUM PLANITZER STRASSE • ZWICKAU



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einkaufszentrum, Kfz.-Werkstatt
(§11 BauNVO Abs. (2) und (3))

- Das Einkaufszentrum enthält die Funktionsbereiche Warenhaus, SB-Markt, Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlicher Größe, Apotheke, Restaurants, Fußgängerpassagen, Arztpraxen, Anwaltskanzleien und Büros, Wohnungen im DG

- Grundstücksgröße:	44000m²
- Grundflächenzahl: (GRZ)	max.0,8
Geschoßflächenzahl: (GFZ)	max.1,6
Baumassenzahl: (BMZ) (§17 BauNVO Abs. (1))	max.6,0
- überbaute Fläche	
Einkaufszentrum:	32500m²
Kfz.-Werkstatt Kutzner	1500m²

- Flächenbilanz Einkaufszentrum

Brutto-Geschoßflächen	
Ebene -4,30m	12500m²
Ebene 0,00m	25500m²
Ebene +4,30m	25500m²
Hochkörper 3 x 1800m² =	5400m²
Parkdecks	25500m²
max. Nettoverkaufsfläche	22500m²
Dienstleistungen	2500m²
max. Gesamtkubatur	350000m³

- Höhe der baulichen Anlagen:
  OK Dach = Ebene Hauptparkdeck bis 284m üNN
  (0,00 bei ca. 274,60m üNN)
  OK Dach Hochlager Südwest bis 289m üNN
  OK Dach Hochkörper Nordost bis 305m üNN
  OK Dach Parkdeck Südost bis 287m üNN
  (= Ebene 2. Parkdeck)

  Ebene Hauptparkdecks (284m üNN) entspricht in etwa vorh. Geländeniveau an Südostlängsseite des Baukörpers. 0,00 Höhe des Baukörpers entspricht in etwa der mittleren Höhe der Planitzer Straße.

- Anzahl Vollgeschosse: zwei - drei (einschließlich Sockelgeschoß -4,30m auf ca. 50% der Grundfläche)
  Das Sockelgeschoß entsteht durch die Geländesituation in diesem Bereich.

- Hochkörper Südwest: drei
- Hochkörper Nordost: sieben

- Pkw-Stellplätze:
  ca. 1025 Stellplätze, vorwiegend auf den Dach des Baukörpers

- max. Höhe Kfz.-Werkstatt bis 284m üNN

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:

  Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im V+E-Plan dargestellt. An der Südostseite des Bauwerkes gibt es einen 16m breiten Leitungsstreifen, der die neu zu verlegenden Leitungen sichert.

  Ein ca. 2,5m breiter Streifen sichert Geh- und Leitungsrecht vor dem Baukörper längs der Planitzer Straße.

  An der Südostlängsseite ist eine Notumfahrt vorzusehen.

  Es gibt ein Gehrecht vom Obersteigerweg (über Dach) zum Bereich Bushaltestelle an der Kreuzung Planitzer- Dimitroff-Straße.
  (Im V+E-Plan nicht dargestellt, da genaue Lagefixierung noch nicht möglich.)

  Die Kfz.-Werkstatt besitzt ein Durchfahrtsrecht von der Dimitroffstraße zu den im V+E-Plan dargestellten Einfahrt. Ferner ist das Durchfahrtsrecht über das Flurstück 1296/2 (SW) zu gewährleisten.

2. Bauweise

Flachdach, in Randbereichen zur Planitzer Straße begrünt.
Flachdach vorwiegend als Parkdeck genutzt. AUSSER KFZ-WERKST.

Baugrenze siehe V+E-Plan (§23 (3) BauNVO)
Die Baugrenze längs der Planitzer Straße wurde unter Berücksichtigung des möglichen vierspurigen Ausbaus der Straße festgelegt.

Leichte, offene Überdachung der Parkdecks auf den der Planitzer Straße abgewandten Flächen auf ca. 60% der Parkdecks, Dachaufbauten auf ca. 5% der Grundfläche erlaubt.

Kfz.-Werkstatt: Offene Bauweise mit Flachdach.

3. Außenanlagen

1. Verkehrsflächen:

- Die Verkehrsanbindung für Pkw-Parkplätze sowie An- und Abtransport erfolgen:

a) von der Kreuzung Planitzer Str. - Dimitroffstraße (ehemalige Bahnstraße) als Linksabbieger (stadtauswärts) sowie als Rechtsabbieger (stadteinwärts) LSA-geregelt mit Ausweitung der Kreuzung durch eine seperate Linksabbiegerspur sowie durch Ausbau einer Rechtsabbiegerspur auf der Dimitroffstraße von der Kreuzung bis zur Einfahrt in das Einkaufszentrum

b) von der Geinitzstraße über den Obersteigerweg ausschließlich als Rechtsabbieger stadteinwärts

- die Pkw-Stellplätze außerhalb der Parkdecks dürfen keine Flächenversiegelung haben.
- eine öffentliche Fußgängerführung Obersteigerweg (Nordostende) - Kreuzung Planitzer Straße - Reuterweg über das Dach des Baukörpers muß möglich sein.
- eine Fußgängerbrücke im Bereich der Plaza (s. V+E-Plan) ist zulässig.
- zwischen Planitzer Straße und Gebäudekante ist ein ca. 2,5m breiter, befestigter Fußweg auzulegen.

2. Grünflächen, Anpflanzungen, Bäume:

- Die im Grünplan ARC dargestellten Pflanzbindungen und -gebote sind einzuhalten. (§8 Abs. (1) Nr.25 BauGB)
- Die Bäume an der Planitzer Straße sind zu erhalten bzw. im Ausnahmefall durch gleichartige und gleichgroße Bäume zu ersetzen.
- Die Dachrandzone längs der Planitzer Straße ist (außer im Bereich der Plaza) in mindestens 1m Breite mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
- Die an das Grundstück grenzenden Garagenrückseiten auf der Südostseite des Grundstücks sind mit ca. 3m hohen Büschen abzupflanzen. Die Büsche müssen diese Größe 3 Jahre nach Anpflanzung erreicht haben.

3. Schallschutz:

- Die im Schallimmissionsschutzgutachten erhobenen Forderungen gelten als Festsetzung.
- Weitere Festsetzungen können nach Abschluß der Beurteilung des o.a. Gutachtens durch das staatl. Umweltamt geltend gemacht werden.

4. Entwässerung

- Es ist im Trennsystem zu entwässern.
- Die Schmutzabwässer sind in den Sammler Planitzer Straße einzuleiten.
- Die Regenabwässer sind über Puffer und Leichtstoffabscheider in den Planitzbach einzuleiten. Ein Teil der Regenabwässer ist als Drainage zur Versickerung an den vorh. Bäumen abzuleiten.

4. Ausnahmen

- Die zur Versorgung des Baukörpers dienenden Anlagen der Ver- und Entsorgungsmedien sind zulässig.
- Bauteile können ausnahmsweise auf 5% der Gesamtlänge die Baugrenze bis 3m überschreiten.

5. Hinweise

- Das Überfahrtsrecht über das Flurstück 1293/3 für die Verkehrsanbindung des Baukörpers ist anzustreben.
- Eine Notumfahrt des Baukörpers an der Südostlängsseite muß gewährleistet sein (zwischen Garagen Oberstzeigerweg und Baukörper).
- Das Überfahrtsrecht über das Flurstück 1296/2 südwestlich der Garagenzeile ist zu sichern.

Zwickau, den 06.05.1992

ERGÄNZUNGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zu 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es gilt die Raumordnerische Stellungnahme des Regierungspräsidiums Chemnitz Abteilung Umwelt- und Regionalplanung vom 7.1.1992 mit der Festsetzung von maximal 22500 m2 Nettoverkaufsfläche.
Es wird folgender Branchenmix empfohlen:

-Textilmarkt	3254 m2
-Bekleidungsmarkt:	2677 m2
-Elektro/Elektronikmarkt	3123 m2
-Lebensmittelfrischmarkt	2667 m2
-Heimtextilien/Teppiche/Tapeten	600 m2
-kleinere und mittlere Shops/Einzelläden aller Branchen	9892 m2

Zu 3. Außenanlagen

Verkehrsanbindung:
Es gilt die im Erschliessungsplan (Anlage zum Erschliessungsvertrag Stadt Zwickau-ZHS BAU GMBH vom 2.7.1992) dargestellte Verkehrsanbindung.

PKW-Parkplätze:
Der Stellplatznachweis hat auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung, Richtzahlen § 49, zu erfolgen. Alle nach dieser Vorschrift erforderlichen PKW-Parkplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen.

Grünplan ARC:
Es gilt der Grünplan ARC, Architekturconcept Planungsgemeinschaft Pfaffhausen/Geipe, Zwickau, Scheringerstr.1 für das Einkaufszentrum Planitzer Straße von März 1992.-

Schallschutz:
Es gilt das Schallimmissionsschutzgutachten vom 20.3.1992 des Zugelassenen Bausachverständigen Dr.-Ing.Blechschmidt Zwickau, Äußere Schneeberger Straße 10.

Schutz vor Abgasen:
Es gilt das Abgasimmissionsschutzgutachten vom 28.09.1992 von G.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH Zwickau, Innere Plauensche Straße 29. Die darin erhobenen Forderungen gelten als Festsetzungen.

Zwickau, den 28.09.1992

VERFAHRENSVERMERKE

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 § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3BauZVO mit Schreiben vom 28.08.91.... beteiligt worden.

   16.06.1992
   Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

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

   Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.1991...... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   16.06.1992
   Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.07.1991..... den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   16.06.1992
   Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.09.1991... bis 14.10.1991.... 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 23.08.1991... im ..Amtsblatt.......... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   16.06.1992
   Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 06.05.1992.......... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   7.06.1992
   Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau Dipl.-Ing. Günter Brenner
   Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.1992......... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   30.06.1992
   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 25.06.1992.. von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1992..... gebilligt.

    30.06.1992
    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 08.10.1992....... Az.: 51.2/2511-4-3/06000
    - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

    Zwickau, 20.10.1992
    Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

Punkt 9 entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen

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.

    Zwickau, 20.10.1992
    Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 04.11.1992..... in Zwickauer Pulsschlag..... 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 05.11.1992..... in Kraft getreten.

    Zwickau, 05.11.1992
    Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

15. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird ab 05.11.1992... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

    Zwickau, 05.11.1992
    Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
EINKAUFSZENTRUM
PLANITZER STRASSE ZWICKAU
M.: 1:500

DATUM: ZWICKAU, DEN 06.05.1992
PRÄZISIERT AM 29.09.1992

BAUHERR: ZHS -BAU GMBH ZWICKAU
K. ZIEROLD — MARIENTHALER STR. 93
L. HAUMANN
L. SCHMID

ARCHITEKTEN HKL KÖLN + ZWICKAU

PROF. DR.-ING. H. HUTH BDA
DR.-ING. A. KOTTUSCH BDA
DIPL.-ING. M. LOTZMANN BDA
ÄUSSERE-SCHNEEBERGER-STR. 10