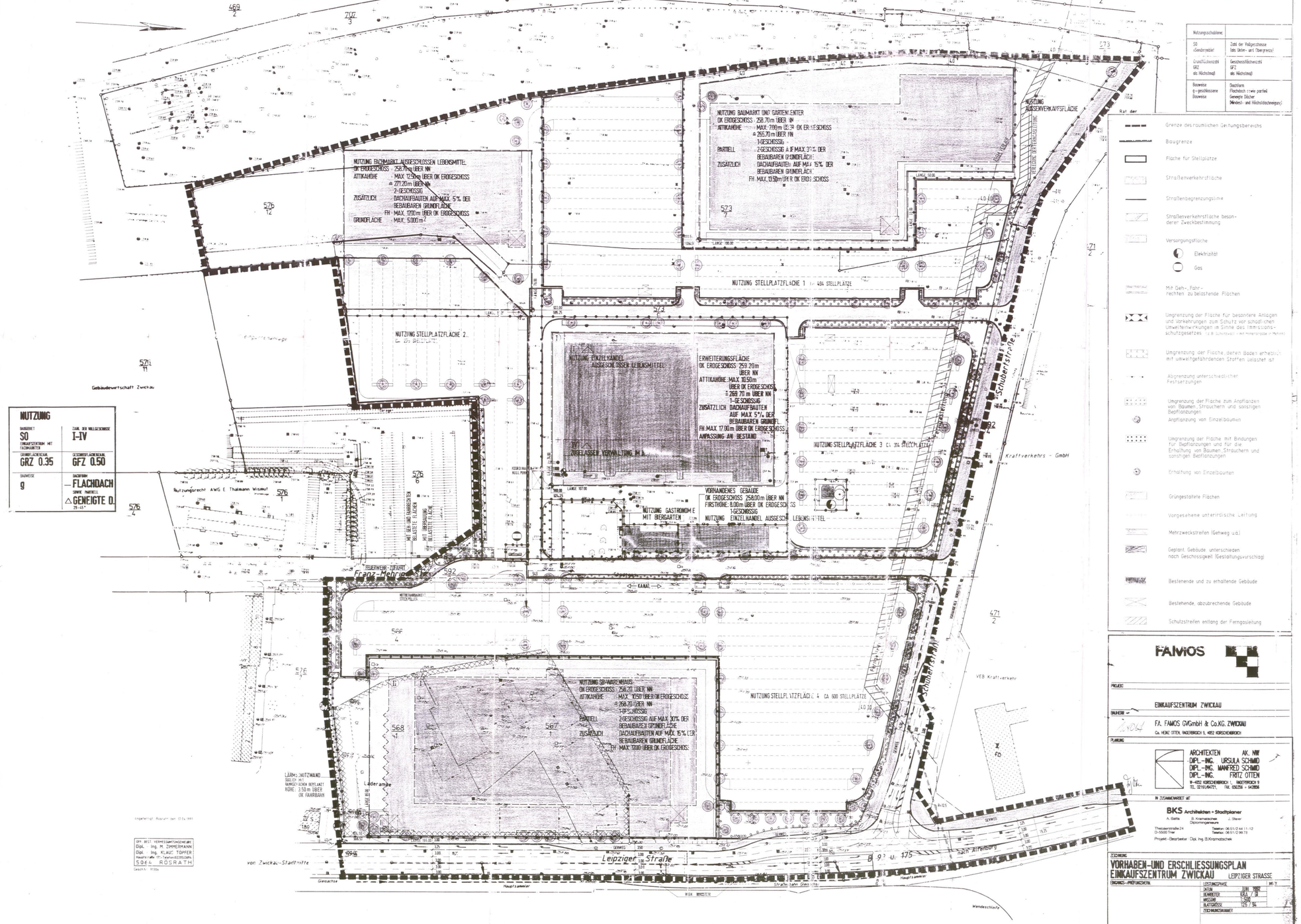
VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN EINKAUFSZENTRUM ZWICKAU LEIPZIGER STRASSE

004



NUTZUNG	
BAUART: SO (EINKAUFSZENTRUM MIT FACHMÄRKTEN)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: I-IV
GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0.35	GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ 0.50
DACHFORM: g	DACHFORM: — FLACHDACH; OHNE NEIGUNG; △ GENEIGTE D. 25-45°

Nutzungsschablone:	
SO (Sondergebiet)	Zahl der Vollgeschosse (als Unter- und Obergrenze)
Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)	Geschossflächenzahl GFZ (als Höchstmaß)
Bauweise g = geschlossene Bauweise	Dachform Flachdach (+ weiß partiell) Geneigte Dächer (Mindest- und Höchstdachneigung)

Ref der

FAMOS

PROJEKT: EINKAUFSZENTRUM ZWICKAU

BAUHERR: F.A. FAMOS GVGmbH & Co.KG. ZWICKAU
C/o. HEINZ OTTEN, WADERNBACH 9, 4952 KORSCHENBROICH

PLANUNG:
ARCHITEKTEN AK. NW
DIPL.-ING. URSULA SCHMID
DIPL.-ING. MANFRED SCHMID
DIPL.-ING. FRITZ OTTEN
W-4052 KORSCHENBROICH 1, WADERNBACH 9
TEL. 02161/64721, FAX. 02021/8 - 543868

IN ZUSAMMENARBEIT MIT:
BKS Architekten + Stadtplaner
A. Sietta, B. Kramatschek, J. Steer
Diplomingenieure
Theodeurstraße 24, D-5500 Trier
Telefon: 06 51/2 44 11-12
Telefax: 06 51/2 96 78
Projekt-Bearbeiter: Dipl. Ing. B.Kramatschek

ZEICHNUNG: VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN EINKAUFSZENTRUM ZWICKAU LEIPZIGER STRASSE

ENGINEERS-PREFABRICATION

LEISTUNGSPHASE		NR. F
DATUM	11.91	1992
BEARBEITER	KRA	J.S.
MASSSTAB	1:500	
BLATTGRÖSSE	125/84	
ZEICHNUNGSNUMMER		

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom —.— Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist mit Abschluß im Zwickauer amtsblatt bekanntgemacht am —.—.—

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

23.6.92

2. Das Regierungspräsidium Chemnitz ist gemäß § 1 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.7.91 beteiligt worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

23.6.92

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom —.—.— ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

24.7.91

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.6.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

5. Der Bauausschuß hat am 4.6.91 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

23.6.92

6. Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, Teil A, und dem Text, Teil B, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 8.7. bis 8.8.91 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 28.6.91 im Amtsblatt bekanntgemacht worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

23.6.92

7. Der katastermäßige Bestand am 17.04.91 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Ordnung werden als richtig bescheinigt.

Trölnath, den 16.04.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — ÖffBestVermIng. KRAUSING

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.6.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, 30.6.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

9. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Die Stellungnahme Daher haben die Entwürfe des Planes, 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 können.
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 —.—.—.— im —.—.— (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden.

oder

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

oder

entfällt, da keinen Änderungen erfolgten.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

12. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.6.92 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.6.92 gebilligt.

Zwickau, 30.6.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

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

Zwickau, 24.9.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, ist durch den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 8.10.92 im Amtsblatt der ortsüblich bekanntgemacht. 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, 39a Abs. 2 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 8.10.92 in Kraft getreten.

Zwickau, 24.9.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

15. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung wird am 8.10.92 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Zwickau, 24.9.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

Ingenieurgr. Rosrath den 10.04.1991

ÖFF. BEST. VERMESSUNGSINGENIEURE
Dipl. Ing. M. ZIMMERMANN
Dipl. Ing. KLAUS TOPFER
Hauptstraße 17 · Telefon 03250/2494
5064 ROSRATH
Gesch.Nr. 91364

EINSPRÜCHE / STELLUNGNAHMEN

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Nach seinem Inhalt und Umfang ist der Plan § 1 Abs. 3 BauGB, ggf. § 10a DVO/BauGB.

2. Der vorliegende Plan ist fehlerhaft. Mangels Abs. 3 BauGB/DVO/BauGB kann überhaupt nicht entstehen, und wenn ja Plan wird Gesetzeswirkung erhalten? Begründung ergibt nach.

3. Der Nutzungsbereich ist nach der Grundflächenzahl anhand der Bebauungsfläche zu Bruchteilen (GRZ 0,35 + 0,5 = 0,85) zu berechnen.

II. Bezweck und Übersicht Grundverhältnisse

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist folgende Bauweise festgesetzt:

1. Sondernutzung SB-Warenhaus
   - eingeschossig, flachdach
   - Attikahöhe max. 7,00 m über OK Erdgeschoss
   - Höhe OK Erdgeschoss = 258,20 m über NN
   - partiell zweigeschossig auf max. 30 % der bebaubaren Grundfläche mit teilweise zurückgesetzten Attikahöhe
   - zusätzlich nicht bebaubarer auf max. 15 % der bebaubaren Grundfläche mit teilweise gemeinsamen Gebäude (SB Warenhaus) mit Bau bis zu einer maximalen Firsthöhe von 17,00 m über OK Erdgeschoss erlaubt.

2. Sondernutzung Baumarkt und Gartencenter
   - eingeschossig, flachdach
   - Attikahöhe max. 7,00 m über OK Erdgeschoss
   - partiell zweigeschossig auf max. 31 % der bebaubaren Grundfläche
   - zusätzlich nicht bebaubarer auf max. 15 % der bebaubaren Grundfläche mit teilweise gemeinsamen Gebäude (SB Warenhaus) mit Bau bis zu einer maximalen Firsthöhe von 17,00 m über OK Erdgeschoss erlaubt.

3. Sondernutzung Fachmarkt
   - eingeschossig
   - zweigeschossig, flachdach
   - Höhe OK Erdgeschoss = 258,70 m über OK Erdgeschoss
   - Attikahöhe max. 7,00 m über OK Erdgeschoss
   - Bebaubarer Grundfläche von 5.000 m
   - zusätzlich nicht bebaubarer auf max. 5 % der bebaubaren Grundfläche mit teilweise gemeinsamen Gebäude (SB Warenhaus) mit Bau bis zu einer maximalen Firsthöhe von 17,00 m über OK Erdgeschoss erlaubt.

4. Sondernutzung Einzelhandelsmarkt
   - eingeschossigen ist der Verkauf von Lebensmitteln

4.1 Bestehenden Gebäude, eingeschossig, gewölbtes Dach
   - der Gebäudebestand ist in seiner Substanz zu erhalten. Der eingeschossige Bauteil wird mit einer Erweiterung der Gebäudehöhe OK Erdgeschoss = 259,20 m über NN

4.2 Bestehenden Gebäude, viergeschossig, gewölbtes Dach
   - der Gebäudebestand ist in seiner Substanz zu erhalten, eine Nutzung für Verwaltungsräume ist vorgesehen.

4.3 Erweiterungsflächen, eingeschossig, Neubauten
   - flachdach mit teilweise gewölbten Dächern
   - Höhe OK Erdgeschoss = 259,20 m über NN
   - Attikahöhe max. 10,50 m über OK Erdgeschoss
   - = 269,70 m über NN
   - zusätzlich nicht bebaubarer auf max. 5 % der bebaubaren Grundfläche mit den bestand eingepaßten Dachformen bis zu einer maximalen Firsthöhe von 17,00 m über OK Erdgeschoss erlaubt

5. Sondernutzung Gastronomie mit Biergarten
   Gebäudebestand eingeschossig mit Walmdach
   - der Gebäudebestand ist in seiner Substanz zu erhalten

6. Sondernutzung Einzelhandelsmarkt
   Gebäudebestand eingeschossig mit Satteldach
   - eingeschossig ist der Verkauf von Lebensmitteln
   - der Gebäudebestand ist in seiner Substanz zu erhalten

7. Nutzungsbereiche 1 - 4 für Stellplatzflächen mit insgesamt 1.482 KFZ-Stellplätzen

8. Nutzungsbereich Außenverkaufsfläche
   - vorgelegt das Bauamt, ist eine den Bauamt zugewiesene Außenverkaufsfläche vorzusehen.

9. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen werden förmlich festgelegt

10. Die Oberflächenwasser Grundstücksfläche sind durch Versickern zu beseitigen.
    Die im Plan eingetragenen Versickerungsbecken sind in einer Ausführung von 1:100 zu einzubauen.

III. PKW-Stellplätze und -Garagen

Stellplätze sind in ausreichenden Umfang nachzuweisen und anzulegen. Die Abstandsflächen zwischen den Parkplätzen und den Wohnhäusern sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind als Gehwege ausgebaut werden. Die Stellplätze sind durch Pflasterung von den Fahrstraßen abzusetzen. Die Anlage der Stellplätze und Fahrgassen erfolgt nach der Gart.

IV. Außenanlagen

1. Die Außenanlagen sind in direkter Nähe zu den Tiefgaragenzufahrten zu begrünen und in einer Zone Fertigstellung
   - Gasamenlegte Versorgungen sind zulässig.

2. Die im Plan dargestellten Anpflanzungen, sind entsprechend den Vorgaben und Textfestsetzungen anzulegen.

3. Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB sind zu beachten. Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind zu verwenden. Heckenpflanzen sind nicht zur Pflanzung einzusetzen, da Stellen, die gemäß DIN 18 916 Schutzhecke Pflanzen, Pflanzung von Gehölzen, Pflanzung, Pflanzen, Saat, Rasen, zu pflanzen.
   - Bepflanzungsplan ist § 2 Abs. 1 Nr. 25 a im Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4. In die dargestellten Stellplatzflächen werden Platzen in Abstand von 20 m eingesetzt.
   - Pro Stellplatz ist mindestens von 100 Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche, den neuesten Gestaltungsbedingungen
   - Je 10 Plätzen Bepflanzung und Pflanzen ist an Versickerungsmulden zu anbauen und zu bepflanzen.

5. Die Pflanzlisten (Baumschulen) der im Plan festgesetzten Einzelbäume sind mit mindestens 2 m x 3 m Baumscheibe. Pro Stellplatz ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bepflanzung entsprechenden Einzelbäumen werden 3 x 3 x 3 festgesetzt.

6. Entlang der Schubertstraße, und entlang den unbebauten Bereichen der Leipziger Str. ist eine einreihige Bepflanzung mit geeigneten Bäumen - Pflanzliste Allee - vorzusehen.

7. Entlang der Kanalstraße - Gleisanlagen - ist die Pflanzstreifenbepflanzung mit Bäumen mit Sträuchern den Anlagenbepflanzung - Gemeinschaftsbepflanzung - vorzusehen.

8. Gemeinschaftsplätze sollten mindestens 5 m breit sein mit einem dauer- und dichter liegender Decke aus Kräutern und Gräsern (Rasenansaatbuchen).

9. Die Fassade des SB-Warenhauses zur Leipziger Str. wird mit Rankgerüsten und gesamten Kletterpflanzen in Verbindung der Fassadenflächen abschnittsweise begrünt.

10. Im südlichen Bereich ist zwischen den Parkplatzflächen und der Einkaufszentralfläche ein Grünstreifen von mindestens 3 m Breite mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu gestalten - Lärmschutzwand Arten - anbefiehlt.

11. Zur Verhinderung von Geschwindigkeitsüberschreitung ist die Anlage von Abgrenzungspoller vorzusehen.

12. Eine Tankstelle anschließen zum Baumarkt wird berücksichtigt.

13. Die Traffic-Pfeiler Verbindungswege werden durch geeignete Maßnahmen endgültig festgesetzen.

14. Die Maßgaben des Lärmschutz- und - sind zu beachten. Die Lärmschutzwand ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wie im Gutachten des Investor und zur Lärmschutzwand Gesamtlänge ca. 1.000 m.

15. Der Abfallbereich, im Gebäude wird nicht verändert. Die Abfallbehälter Bereich ist erfolgt im einer geschlossenen Boxen.

16. Für Versorgung gilt der Gutachten und im Anhang der Gast Gebäude.

V. Auskünfte

1. Die in der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Leitungen von Abwasser Kanäle, Fernmeldeanlagen und Fernwärmeanlagen sind mit Auskünfte zulässig (§ 1a, Abs. 2 BauGB).

2. Auskunftsstelle können Erbau- und Bestellu mit einer Auslegung (§ 1a, Abs. 1,10 a auch ausgestellt der Bauamtes zuständigen werden.
   - Zur Tiefgarten Brechlauter der Stellplätze sind überdachte Fahrradabstellplätze vorzusehen, ausreichend, ebenso sonstige Unterstellplätze für Einkaufswagen.

VI. Hinweise

1. Die Franz-Mehring-Straße ist zunächst nur als Fußwegverbindung zu Fußgängerzone Innenstadt Zwickau, Leipziger Straße, mit dem Hauptbahnhof herzustellen werden kann.
   - Grundsätzlich erfolgt die Erschließung über die Schubertstraße.

2. Ein Teil der Zufahrt zu der Gartenanlagen auf der Parzelle 576/6 erfolgt aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten über die Kanalstraße und Schubertstraße. Die Zufahrt zu diesen Parzellen kann mit keinen Lkw und Fahrzeug geb. § 1, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 9 BauGB, zu belasten.
   - Die Zufahrt zu den Gartenanlagen, Parzellen Parzelle, wurde ein Überfahrungsrecht rechtsgültig berücksichtigen lan.

Forschenbronich, den 16.04.1992

Der Investor — Der Planverfasser

Zwickau, den

Der Oberbürgermeister