## Teil A

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

GE^E Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (mit Einschränkung)

Maß der baulichen Nutzung

| GE | III | Baugebietsart | maximale Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|---|---|
| 0,8 | 2,4 | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |

GH in m maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, Straße, Gehwege, Parkstellflächen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung zwischen Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

973 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Fläche zum Anpflanzen von Alleebäumen

Erhaltung des vorhandenen Baumes

Umgrenzung von Naturschutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

A Fußgängerbereich, keine Zufahrt zum Gewerbegebiet

Anlage zur Abwasserbehandlung

## Teil B

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Gewerbebetriebe, die genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Vierter Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4.BImSchV) in der ab 26.7.1988 gültigen Fassung (BGBl.I, S. 1059) beinhalten, sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8
GFZ 2,4
max. Höhe 9,00 m (NN-Höhe)

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m bezieht sich auf die vorhandene Geländeoberfläche im Bereich des Gebäudes. Eine teilweise Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzungen

1. Materialien

Bauten in Containerbauweise sind nicht zulässig.
Die Verwendung großflächiger Wandbauelemente kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Zur Gestaltung der Fassaden sollen folgende Materialien zur Anwendung kommen:

- bei Büro- und Verwaltungsgebäuden:
  Backstein/Klinker, heller Putz, Keramik, Metall-Glas-Kombinationen
- bei Produktionsgebäuden:
  helle Putzflächen, Metallverkleidungen, Metall-Glas-Kombinationen
- Die Baukörper sind mit fassadengliedernden Elementen
- wie Attiken, Lisenen oder Glasflächen zu gliedern und zu gestalten.
  Als verbindendes Gestaltungselement sollen Rankesysteme aus Metall zur Fassadenbegrünung verwandt werden.

2. Farben

Grundsätzlich wird für die Farbwahl die weiß-grau-schwarz-Palette festgesetzt.
Die Anwendung anderer Farben kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Dächer

Dächer sind als Flachdächer bzw. leichtgeneigte Pultdächer (bis 10° Dachneigung) auszubilden.

4. Werbeanlagen/Beleuchtung

Es wird für das Gewerbegebiet die Erstellung einer Werbe- und Beleuchtungskonzeption festgeschrieben.

5. Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedung wird auf 2,00 m begrenzt. Es sind nur Hecken, Bäume oder Sträucher zulässig.
Andere Materialien, die dann flächig zu begrünen sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Stellflächen

Der anfallende Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr ist innerhalb des eigenen Grundstückes bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen abzudecken.

7. Grünflächen/Verkehrsgrün

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen (mit Ausnahme der Stellplatz-/Arbeits- und Lagerflächen) sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Es sind mindestens 20 % der Fassadenflächen der Gebäude je Baugrundstück zu begrünen.
Ausnahmsweise kann dieser Anteil reduziert werden, wenn die betriebsspezifische Situation (z.B. Belichtungsflächen) eine 20 Zige Begrünung nicht zu läßt, oder diese zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.
Entlang der Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebietes sind in den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenbereich in den dafür ausgewiesenen Flächen Starkbaumbepflanzungen im Alleecharakter vorzunehmen, wobei an einer Straße jeweils nur eine Art verwendet werden darf.
Das gilt nicht an Grundstücken, wo die durch die Baugrenze festgesetzte, mögliche Bebauungstiefe von 25 m überwiegend unterschritten ist.
Die unter Starkbäumen ausgewiesene Vegetationsfläche darf nicht versiegelt werden.
In einem mindestens 7 m breiten Streifen um das Gewerbegebiet besteht von der privaten Grundstücksfläche nach außen gerichtet ein Pflanzgebot.
Der Streifen wird dem öffentlichen Grün zugeordnet und ist mit landschaftstypischen Gehölzen standortgerecht zu bepflanzen.
Großgehölze sind mit Sträuchern zu unterpflanzen.
Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet nur Laubgehölze zulässig.
Zur Auflockerung der vollflächigen Versiegelung der Parkplätze ist jede 8. Stellfläche als Pflanzgrube für einen Starkbaum freizuhalten.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die an Grünstreifen mit Starkbäumen angrenzenden Stellflächen.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich im entsprechenden Abstand von den Vegetationsflächen entfernt zu führen.

8. Pflanzgebote
Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:
- Alnus glutinosa (Erle)
- Betula pubescens (Moorbirke)
- Quercus robur (Eiche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Salix linerea (Weide)
- Salix aurita (Weide)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- viburnum opulus (Schneeball)

Die Oberflächenversiegelung ist so gering als möglich zu halten. Es sollen wasserdurchlässige Materialien zum Einsatz kommen.
Die im Gelände vorhandene Eiche (Quercus robur) ist unbedingt zu erhalten und deren Lebensansprüchen Rechnung zu tragen.

Hinweise

1. Grün- und Freiflächen

Mit dem Bauantrag sind im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vom Vorhabensträger entsprechende Beipläne zu Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Genehmigung vorzulegen.

2. Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag sind die Nachweise der Einhaltung der gültigen Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zu führen und mittels Immissionsprognosen eine Unterschreitung der Maximalwerte von 5 dB zu sichern.
Durch geeignete Gebäudestellungen sind Lärmabschattungen zu sichern.

3. Abfall/Altlasten
3.1.
Mit dem Bauantrag ist die Einhaltung der Rechtsvorschriften im Bereich der Abfallwirtschaft nachzuweisen.

3.2.
Mit dem Bauantrag sind für spezielle Vorhaben auf Grund einer möglichen Überdüngung Bodengutachten vorzulegen.

4. Energieversorgung

Möglichkeiten alternativer Energiequellen sollten genutzt werden.

Verfahrensvermerke für Bauleitpläne einschließlich Vorhaben- und Erschließungspläne

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.91.....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Zwickauer Amtsblatt/Lokalpresse am 17.1.92..... erfolgt.

23.06.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

2. Das Regierungspräsidium Chemnitz ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 19.2.92..... beteiligt worden.

23.06.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.1.92..... durchgeführt worden.
Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

23.06.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.2.92..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

23.06.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.3.92 .... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

23.06.92
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 16.4.92... bis 19.5.92..... 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 8.4.92 ..... in Amtsblatt .....ortsüblich bekanntgemacht worden.

23.06.92
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

7. Die Richtigkeit der Flurstücksnummern wird bestätigt bzw. Änderungen eingetragen.
Die Darstellung der Grenzen ist vollständig.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Staatlicher Vermessungsamt

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.6.92.... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, 30.6.92
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.

Punkt 9 entfällt, wenn keine Änderungen erfolgen.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan, 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 Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.6.92.... gebilligt.

Zwickau, 30.6.92
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 03.08.1992, Az. 5?-?-?5?1?-?-0600-?192 - mit Nebenbestimmungen und/oder Hinweisen - erteilt.

Zwickau 24.08.1992
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.

Zwickau 24.08.1992
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 28.08.1992 in Zwickau Publikationsorgan 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 27.08.1992 in Kraft getreten.

Zwickau 27.08.1992
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

15. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird ab 27.08.1992 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Zwickau 27.08.1992
Ort, Datum, Siegelabdruck — Unterschrift Oberbürgermeister

# Bebauungsplan 011
## Gewerbepark Reichenbacher Straße/ Maxhütte

STADTVERWALTUNG ZWICKAU
Dezernat Bauen und Wohnen
Stadtplanungsamt

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Sennewald — Maßstab: 1:1000
Leiter: Hofstein — Datum: 29.5.92