TEIL B - TEXT

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Baugebiete (Cluster) 1 bis 8 und 11:
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO in diesen Baugebieten nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.1.2. Baugebiete (Cluster) 9, 10.1, 12.1 und 12.3:
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sowie

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in diesen Baugebieten nicht zulässig.

1.1.3. Baugebiete (Cluster) 10.2 und 12.2:
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO, Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 sind zulässig. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 7 und 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in diesem Baugebiet nicht zulässig.

1.1.4. Gewerblich genutzte Einrichtungen und Anlagen der Tierhaltung sind entsprechend § 15 Abs. 1 BauNVO im gesamten Plangebiet unzulässig.

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

1.2.1. Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß. Dachausbau ist zulässig.

1.2.2. Die in der Tabelle „Art, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die mittlere vorhandene (natürliche) Geländeoberfläche. In den Clustern 1 bis 8 ist ausnahmsweise eine Firsthöhe von 12,0 m zulässig.

1.2.3. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gemäß Tabelle „Art, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" als Höchstmaß festgesetzt. Dabei entspricht die Clusterfläche abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen der Grundstücksfläche. Eine ungleiche relative Verteilung der GRZ innerhalb eines Clusters, bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke, ist zulässig. Dabei darf das Einzelgrundstück eine GRZ von 0,7 nicht überschreiten (inkl. Stellplätze etc. gem. § 19 Abs. 4 Satz 1).

1.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1. Offene Bauweise nach § 22 BauNVO im gesamten Plangebiet.

1.3.2. Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend Planeintrag so vorzusehen, daß die Hauptfirstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. rechtwinklig dazu verläuft. Ausnahmen dazu sind in den Baugebieten (Clustern) 9 bis 12 möglich.

1.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.4.1. Garagen und Carports sind nur innerhalb, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.4.2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Clustern 1 bis 7 sind je Wohngebäude (Einzelhaus, Reihenhaus, Doppelhaushälfte) höchstens 2 Wohnungen zulässig.

1.6. Verkehrsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind durch Planeintrag festgesetzt. Ergänzend dazu sind in der graphischen Planfassung die Regelprofile der einzelnen Straßen dargestellt. Die Straßen B, sowie D bis H werden einschließlich der Wendeanlagen und der privaten Wohnwege als verkehrsberuhigte Bereiche definiert. Die Bordausrundungen an den Einmündungen der Straßen D bis H in die Straße C sind mit einteiligen Bögen R ≥ 10 m auszuführen. Anordnung und Grundmaße der Wendeanlagen sind entsprechend Planeintrag zu planen und auszuführen. Zwischen den öffentlichen Straßen und angrenzenden Privatgrundstücken ist ein Sicherheitsabstand vorzusehen. Die Straßenentwässerung ist getrennt von der Oberflächenwasserableitung der privaten Grundstücke und der gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen in einem gesonderten Kanalnetz zu realisieren.

1.7. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Das auf den Flurstücken 160/10 und 160/11, Gemarkung Eckersbach, im Plangebiet befindliche Umspannwerk („UW Eckersbach") hat Bestandsschutz. Bauliche und technische Veränderungen der Anlage, in deren Folge sich die Immissionswirkung auf die Gebietsumgebung erhöht, erfordern entsprechende Schallschutzmaßnahmen.

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

1.8.1. Park- und Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.8.2. Für Seniorenwohnheime, medizinische Einrichtungen und Lebensmittelbetriebe ist die häusliche Verwendung von Dachablaufwasser auszuschließen.

1.8.3. Das auf den versiegelten, privaten Grundstücksflächen (Dächer, Terassen, Hauszuwegungen etc.) und auf den gemeinschaftlich genutzten, privaten Verkehrsflächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, Fußwege, Stellplätze) anfallende Oberflächenwasser ist über ein System offener Rinnen in die 30 cm tiefen Versickerungsmulden (MRE = Mulden-Rigolen-Elemente) zu leiten. Anfallendes Überlaufwasser aus den Mulden und das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in einen offenen Wassergraben (ÜWG) einzuleiten, in mehreren hintereinander angeordneten und 1,0 m tiefen Zentralen Mulden-Rigolen-Elementen (MRE-Z) zu drosseln und über geeignete Energievernichtungsbauwerke (Absturzschacht, Kaskaden) im Bereich des Flurstückes 12/3 (Gem. Eckersbach) in den verrohrten Abschnitt des Eckersbaches einzuleiten. Dabei beträgt die maximale Einleitmenge in den Eckersbacher Bach 25 l/s bei einer Überflutungshäufigkeit von n = 0,2. Die dem unter Punkt 5.8 erwähnten hydrologischen Nachweis der Oberflächenentwässerung zugrundeliegenden weiteren Ausgangsparameter sind bei der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie bei der Realisierung zu berücksichtigen und nachvollziehbar nachzuweisen.

1.8.4. Die Zentralen MRE sind mit geeigneten Mitteln (Verdichten, Bentonitmatten) *nach unten abzudichten und der entlang der westlichen und nördlichen* Gebietsgrenze geplante Fußweg mindestens 0,30 m aufzuschütten und zu verfestigen. Außerdem sind zwischen den MRE-Z sogenannte „Schwellen", z.B. durch erhöhte Anlage der Fußwegquerungen, zu schaffen. Die genauen Vorgaben zur Erhöhung der Fußwege ergeben sich aus der wasserrechtlichen Genehmigung.

1.8.5. Je Wohngrundstück bzw. im Bereich der Mehrfamilienhäuser je 500 m² Grundstücksfläche ist eine Nisthilfe für Vögel, Fledermäuse oder Insekten anzubringen.

1.9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

1.9.1. Die Maßnahmen des Immissionsschutzes beschränken sich entsprechend Planeintrag gegen den Anlagenlärm vom Umspannwerk auf *lärmorientierte Raumaufteilung* in den Gebäuden im Cluster 12.1 und 12.3, die Maßnahmen gegen den Verkehrslärm auf den Einsatz von *Fenstern der Schallschutzklasse* 2 (SSK 2) in Verbindung mit der Installation von *Belüftungseinrichtungen* an den straßenzugewandten (Straße C) Gebäudefronten der Cluster 4 und 8.

1.9.2. Die Anlieferzone für die Handelseinrichtung im Cluster 10.2 ist auf der östlichen, dem Umspannwerk zugewandten Seite anzuordnen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

2.1.1. Dachform und Dachneigung sind in der Tabelle „Art, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise" festgesetzt.

2.1.2. Bei Garagen und Carports sind in den Baugebieten (Cluster) 1 bis 8 Flach- bzw. Pultdächer zulässig. Dabei ist die Dachform bei Grenzbebauung der von bereits vorhandenen benachbarten Garagen anzupassen.

2.1.3. Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Ihre Länge darf 2/3 der Firstlänge nicht über-, ihr Abstand zur seitlichen Dachbegrenzung 1 m nicht unterschreiten.

2.1.4. Wohnhausdächer sind innerhalb der Cluster einheitlich in roten bzw. rotbraunen oder in grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbtönen auszuführen.

2.1.5. Teilflächen in nichtreflektierender Blechausführung sowie Dachflächenfenster sind zugelassen.

2.1.6. Solaranlagen mit Sonnenkollektoren auf den Dachflächen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

2.2. Fassaden

Die Fassaden sind als Putz- und oder Holzfassaden herzustellen. Im Mischgebiet sind auch Stahl-/Glasfassaden zulässig. Grelle Farben sind unzulässig. Bei Doppelhäusern wird eine einheitliche Farbgestaltung gefordert.

2.3. Sockel

Die Sockelhöhe bezogen auf die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche der Gebäude darf die Höhe von 5 Stufen nicht überschreiten.

2.4. Garagen, Carports und Stellplätze

2.4.1. Je Wohnungseinheit sind mindestens 1,0 Stellplätze / Garagen / Carports zu errichten. Die Aufstellfläche vor den Garagen wird nur dann als Stellplatz angerechnet, wenn dadurch keine Zufahrtbehinderung für benachbarte Garagenzufahrten entsteht. An bereits vorhandene Garagen oder Carports an der Grundstücksgrenze ist vom Nachbar anzubauen.

2.4.2. Der Ausstattungsgrad für öffentliche Parkplätze wird mit 0,25 / WE festgesetzt.

2.4.3. Je Cluster ist 1 Behindertenparkstand vorzusehen.

2.4.4. Für die Stellplätze in der Ladenzone im Cluster 10 ist durch geeignete Vorkehrungen eine nächtliche Benutzung auszuschließen.

2.5. Einfriedungen

Einfriedungen der Hausgärten sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Mauern sind als Einfriedungen unzulässig. Gemauerte oder betonierte Sockel dürfen eine Höhe von 0.30 m nicht überschreiten.

2.6. Beheizung

Beheizung ist nur mit gasförmigen oder flüssigen Heizstoffen möglich. Ausnahmsweise zugelassen ist Holz für den Betrieb von Nebenheizungen.

2.7. Müllentsorgung

2.7.1. Für die Sammlung, Bereitstellung und Abholung von Receyclingmaterialien (Altglas, Altpapier) ist gemäß Planeintrag ein zentraler Standort vorgesehen.

2.7.2. Die Hausmüllentsorgung erfolgt an Bereitstellungsplätzen an den öffentlichen Erschließungsstraßen innerhalb der Cluster.

2.8. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der bei der Errichtung der baulichen Anlagen auszuhebende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und ggf. auf dem Plangelände zu verwenden. Der sonstige anfallende Erdaushub ist bei Eignung für erforderliche Geländeausgleichsmaßnahmen, nach Möglichkeit zur Landschaftsgestaltung, vor Ort wieder einzubauen.

2.9. Waldabstand

Zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und den Baugrenzen ist entsprechend § 25 Abs. 3 SächsWaldG ein 30 m - Mindestabstand zu sichern.

2.10. Abstandsflächen

2.10.1 Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt § 6 SächsBO.

2.10.2 Die Allgemeinen Freihaltebereiche für die Bebauung unter der 110 kV- Hochspannungsfreileitung sind mit Planeintrag festgesetzt. Ausnahmsweise ist im Cluster 12.3 eine Unterschreitung des geforderten Abstandsmaßes auf 5 m bei einer Gebäudehöhe von ≥ 9,20 m zulässig und durch Planeintrag (Baugrenze) festgelegt.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1. Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- u. Entsorgungsleitungen

Zu den vorhandenen und geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen ist beiderseits ein Pflanzabstand für Bäume von mindestens 2,50 m einzuhalten. Unterschreitungen dieses Abstandes sind nur in Verbindung mit entsprechenden Schutzmaßnahmen möglich; dabei beträgt der Mindestabstand 1,50 m (Allgemein gelten hierzu die Vorschriften der RAS-LG 4, DIN 18 920 und der ATV DVGW FGSV Hinweisblatt H 162). Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich im öffentlichen bzw. privaten Verkehrsraum einzuordnen und nur bei notwendigen Querungen in Grünflächen zu verlegen.

3.2. Straßenbäume

Entlang der Erschließungsstraßen A und C und am zentralen Platz sind Neupflanzungen von verschiedenen, einheimischen Laubbaumarten festgesetzt. Die dafür in der graphischen Planfassung eingetragenen Standorte sind nur beispielhaft. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheibengröße wird mit mindestens 6 m² festgesetzt.

Feld-Ahorn	*Acer campestre*	H. 3 x v	18 - 20
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*	H. 3 x v	18 - 20
Hainbuche	*Carpinus betulus*	H. 3 x v	18 - 20
Eberesche	*Sorbus aucuparia*	H. 3 x v	18 - 20
Wildapfel	*Malus sylvestris*	H. 3 x v	18 - 20
Wild-/ Stadt-Birne	*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*	H. 3 x v	18 - 20

3.3. Private Gemeinschaftsgrünflächen

3.3.1. Solitärbäume
Auf den Gemeinschaftsgrünflächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind (je 500 m² Freifläche 1 Baum) verschiedene Bäume erster Ordnung im Einzelstand zu pflanzen.

Winter-Linde	*Tilia cordata*	H. 3 x v	14 - 16
Stiel-Eiche	*Quercus robor*	H. 3 x v	14 - 16
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	H. 3 x v	14 - 16
Schwarz-Erle [1)]	Alnus glutinosa	H. 3 x v	14 - 16
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*	H. 3 x v	14 - 16
Bergulme	*Ulmus glabra*	H. 3 x v	14 - 16

[1)] an feuchten Standorten

3.3.2. Spielplätze
Rund um die Spielplätze ist eine einreihige Strauchbepflanzung vorzusehen:

Purpur-Weide	*Salix purpurea*	Str. 2 x v	100 - 150
Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Str. 2 x v	100 - 150
Schwarz. Holunder	*Sambucus nigra*	Str. 2 x v	100 - 150
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*	Str. 2 x v	100 - 150
Wald-Hasel	*Corylus avellana*	Str. 2 x v	100 - 150
Wild-Rose	*Rosa canina*	Str. 2 x v	100 - 150

3.4. Wasserläufe

Entlang der im Plan dargestellten Überlaufwassergräben (ÜWG) sind wechselseitig, vereinzelte Strauchgruppen zu pflanzen.

Salweide	*Salix caprea*	Hei. 2 x v	100 - 150
Purpurweide [1)]	*Salix purpurea*	Hei. 2 x v	100 - 150
Korbweide [1)]	*Salix viminalis*	Hei. 2 x v	100 - 150
Grauweide [1)]	*Salix cinerea*	Hei. 2 x v	100 - 150
Wald-Hasel	*Corylus avellana*	Str. 2 x v	100 - 150
Kornelkirsche	*Cornus mas*	Str. 2 x v	100 - 150

[1)] an feuchten Standorten

3.5. Zentrale Mulden-Rigolen-Elemente (MRE-Z)

An den wasserseitigen Böschungen der MRE-Z ist *Landschaftsrasen A* der Regel-Saatgut-Mischung 7 mit Beimischungen von Binsen- und Seggen sowie von Flutendem Schwaden *(Glyceria fluitans)* anzusäen (Gesamtsaatgutmenge ca. 160 g / 10 m²).

3.6. Sickerflächen (MRE-D und MRE-K)

Auf den mit Humusboden eingedecktem Sickerflächen ist *Landsberger Gemenge* (Gesamtsaatgutmenge ca. 75 g / 10 m²) auszusäen. Zur Erhöhung der Frostresistenz sind anstelle von 5 g / 10 m² Welschem Weidelgras *(Lolium multiflorum)* 5 g / 10 m² von Ausdauerndem Weidelgras *(Lonium perenne)* dem Saatgut beizumengen.

3.7. Grenzbepflanzung

Die unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze befindlichen Laubbäume sind zu erhalten. Eine zusätzliche Bepflanzung wird wegen der damit zu erwartenden Beschattung der nördlich angrenzenden Kleingärten ausgeschlossen.

3.8. Grundstücksfreiflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Auf den Grundstücksfreiflächen der bebauten Grundstükke sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu pflanzen und zwar je angefangener 250 m² Grundstücksfläche im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bzw. je angefangene 500 m² im Bereich der Mehrfamilienhäuser und der Mischgebiete ein *hoch- oder halbstämmiger Laub- bzw Obstbaum*, für jeweils 50 m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Strauch.

3.9. Allgemeine Grünflächen

Intensiv genutzte Grünflächen (Spielplätze, Grillplätze, Liegewiesen, Wäschetrockenplätze) können als häufig gemähter Gebrauchsrasen angelegt werden.

3.10. Fassadenbegrünung

Fensterlose Außenwände sowie eine Außenwand freistehender Einzelgaragen sind auf je 2 m Wandlänge mit 1 nachstehend genannten Pflanze zu begrünen.

① Efeu	*Hedera hedelix*
② Wilder Wein	*Parthenocissus „Veitchii"*
③ Waldreben	*Clematis vitalba und Hybriden*

3.11. Dachbegrünung

Dachbegrünung (extensive Begrünung) ist allgemein zulässig, wird für Flachdächer ausdrücklich empfohlen und für Garagenflachdächer zwingend festgesetzt.

3.12. Allgemeine Pflanzhinweise

3.12.1. Die Bepflanzungen im privaten Bereich sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens abzuschließen. Die Anpflanzungen sind generell auf Dauer zu unterhalten. Dies schließt auch Neupflanzungen bei Ausfällen in der darauffolgenden Pflanzperiode in der festgesetzten Qualität ein.

3.12.2. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtneupflanzung darf max. 5 % betragen.

3.12.3. Die vollzogenen Anpflanzungen in Übereinstimmung mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Stadtverwaltung (Umweltamt) anzuzeigen.

3.12.4. Die detaillierte Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) ist mit der Stadtverwaltung (Garten- und Friedhofsamt) abzustimmen.

3.12.5. Neben der Fertigstellungspflege ist eine zweijährige Entwicklungspflege der öffentlichen Grünanlagen durch den Ausführungsbetrieb durchzuführen.

3.12.6. Großgrün ist in den Privatgrundstücken so anzuordnen, daß der Lichtraum der Straßen nicht beeinträchtigt wird.

4. Festsetzung zur Genehmigungspflicht von Teilungen

Die Teilung eines Grundstückes bedarf zu ihrer Wirksamkeit entsprechend § 19 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Zwickau.

5. Hinweise

5.1. Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und für die unmittelbar angrenzenden Gebiete liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor. Die ehemals im Nordosten des Plangebietes betriebene Ziegelei läßt lediglich Vermutungen auf vorhandene Aufschüttungen von Ziegelbruch und Mineralboden im Randbereich zu. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannte Altablagerungen angeschnitten werden, besteht zur Vermeidung von Gefährdungen und zur ordnungsgemäßen Beseitigung unverzügliche Meldepflicht beim Umweltamt der Stadt Zwickau, Sachgebiet Abfallwirtschaft.

Sollte sich im Verlauf von Bauarbeiten ein Verdacht auf radioaktiv kontaminiertes Haldenmaterial ergeben und die Beseitigung aus bautechnischen Gründen erforderlich werden, so sind die Festlegungen gemäß „Anordnung zur Gewährleistung des Strahlenschutzes bei Halden und industriellen Absetzanlagen und bei der Verwendung darin abgesetzter Materialien" (HaldAO) vom 17.11.19980 (GBl. I, Nr. 34 S. 347) in Verbindung mit dem Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II, S. 885) zu beachten. Gemäß § 5 HaldAO setzen Veränderungen an Bauobjekten aus Haldenmaterialien oder Materialien aus Absetzanlagen sowie die Liquidierung solcher Bauobjekte die Zustimmung des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie voraus.

5.2. Denkmalschutz und Bodenfunde

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind meldepflichtig beim Büro für Denkmalpflege / Archäologie der Stadt Zwickau. Vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen durch das Landesamt für Archäologie im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.

5.3. Bodenbewegungen

Im südlichen Teil des geplanten Bauvorhabens wurde Steinkohle in größerer Tiefe abgebaut. Die abbaubedingten Bodensenkungen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Bei einer im Jahre 1996 durchgeführten Messung wurden ebenfalls im südlichen Teil des plangebietes geringfügige flächenhafte Hebungen der Tagesoberfläche (am konkreten Standort ca. 5 cm) im Zusammenhang mit dem Grundwasseranstieg im Zwickauer Revier festgestellt. Die aus dem beobachteten maximalen Hebungswert ermittelte möglicherweise bauwerksschädigende Bodenbewegung (Parameter Krümmung) liegt nur in der Größenordnung von einem Prozent der Bodenbewegung, die aus der maximalen abbaubedingten Bodensenkung resultierte.

5.4. Brand- und Katastrophenschutz

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung - Rohrnetz / Löschwasser des DVGW entsprechend der baulichen Nutzung nach §17 BauNVO ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (26,7 l/s) erforderlich. Diese Löschwassermenge muß mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit und des ungehinderten Einsatzes der Lösch- und Rettungstechnik sind die Festlegungen nach DIN 1072 zu beachten. Zufahrtwege sind für Fahrbelastungen von 10 t Gesamtgewicht zu befestigen und so anzulegen, daß der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist (DIN 14090).

5.5. Wasserrechtliche Verfahren

Folgende wasserrechtliche Verfahren sind zu führen:

- Bau und Betrieb von Abwasseranlagen (Schmutzwasser und Niederschlagswasser),
- Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Eckersbacher Bach,
- Errichtung einer Anlage an einem Gewässer (Auslaufbauwerk),
- Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser,
- Genehmigung zur Querung des Eckersbacher Baches durch eine Schmutzwasserleitung (Anbindung an den Sammler Amseltal).

5.6. Häusliche Regenwassernutzung

Bei der Installation der häuslichen Regenwassernutzungsanlagen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1986, DIN 1988), VDE und Richtlinien des DVGW einzuhalten. Direkte Verbindungen zwischen Trinkwasser- und Regenwasseranlagen sind unzulässig (Trinkwasserverordnung gültig ab 01.01.91, BGBl. 1990, Teil I S. 2613). Beschilderung der Entnahmestellen nach DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2. und Installation der Brauchwasserzapfstellen mit Ventilen mit Kindersicherung sind Pflicht. Bei Verwendung von Regenwasser für WC und Waschmaschinen sind die Installationsarbeiten nur von einem konzessionierten Sanitärfachbetrieb durchzuführen.

5.7. Freiflächengestaltungsplan

Für die einzelnen Cluster sind vor Baubeginn entsprechende Freiflächengestaltungspläne zu erarbeiten und mit dem Umweltamt der Stadt Zwickau abzustimmen. Mit den Bauantragsunterlagen ist der Nachweis der Einhaltung des Freiflächengestaltungsplanes für den jeweiligen Cluster zu führen.

5.8. Gutachten

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- **„Baugrundgutachten** Zwickau 66/92 Wohnbebauung - Zwickau Trillerberg" vom 04.06.1992 mit Nachtrag vom 01.02.1993 vom Baugrundbüro Dr. Hallbauer + Dressel, Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Zwickau.
- **„Hydrologischer Nachweis** der Oberflächenentwässerung für das Bebauungsplangebiet Nr. 026 Zwickau Trillerberg" vom 04.02.99 und Ergänzung zum Erläuterungsbericht vom 19.07.99 der Ingenieur- Consult Haas & Partner GmbH Hannover (Bearbeiter Dr. Volker Huhn).
- **Schalltechnische Untersuchungen** im Rahmen der Bauleitplanung für das Vorhaben: 1. Änderung des Bebauungsplanes Zwickau Nr. 026 „Trillerberg" Nr. 2029-99-A vom 01.03.99 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf.

SATZUNG DER STADT ZWICKAU

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 026 für das Gebiet Zwickau „Trillerberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 83 der Sächs. Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.März 1999 (Sächs.GVBl. S. 85) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 28.10.1999 und mit Genenmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet Zwickau „Trillerberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
Darstellungen ohne Normcharakter
Straßenquerschnitte

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen

Hinweise

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses vom 15.09.1998
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Der Bau- und Verkehrsausschuß hat am 13.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.04.1999 bis zum 31.05.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.04.1999 im „Zwickauer Pulsschlag" ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Zwickau, den 23.11.1999 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte mit Flurstücksnummern und Grenzen) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 10.11.99

   Zwickau, den 16.11.99 (Siegelabdruck) Unterschrift

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Zwickau, den 23.11.1999 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.10.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 28.10.1999 gebilligt.

   Zwickau, den 23.11.1999 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.02.2000 Az.: 51-2511-2-1-06-1/94 ~~mit Auflagen und Hinweisen~~ erteilt.

9. ~~Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden bzw. ergänzenden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.~~

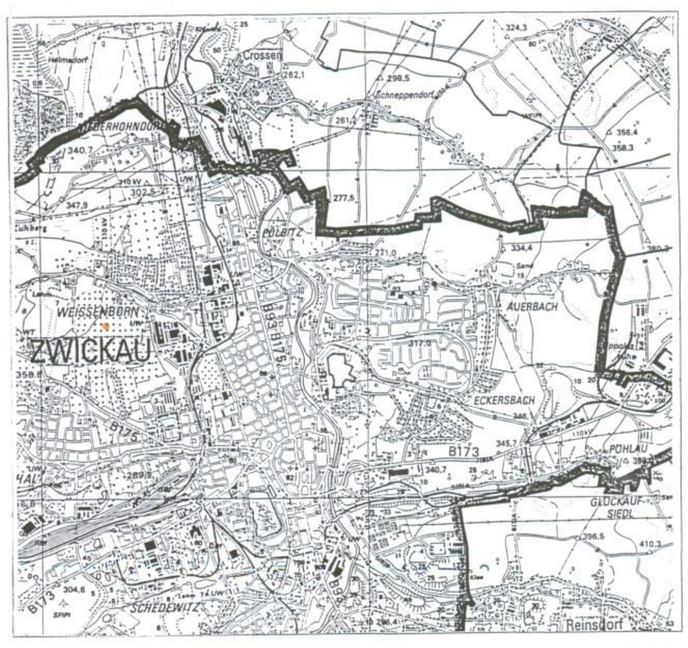
   Zwickau, den 28.02.2000 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

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

    Zwickau, den 28.02.2000 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.03.2000 im „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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.03.2000 in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 026 für das Gebiet Zwickau „Trillerberg" vom 01.09.1995 außer Kraft.

    Zwickau, den 08.03.2000 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister



1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 026 für das Gebiet Zwickau „Trillerberg"

(mit integrierter Grünordnung)

vom 30. August 1999

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser:

ARCHITEKTURBÜRO ENGELHARDT
Dipl.-Ing. Michael A. Engelhardt
Hördlertorstraße 13, 91126 Schwabach
Tel.: 09122 - 93 50-0
Fax: 09122 - 93 50 23

INGENIEURBÜRO MEWES
Dipl.-Ing. Edgar E. Mewes
Sterzelstraße 27, 09117 Chemnitz
0371 - 85 69 12
0371 - 85 21 50