Stadt Zwickau-Bebauungsplan Nr.067 A
für das Gebiet Zwickau – Nord
nördlich Dorotheenstraße/westlich Franz-Mehring-Straße

Teil A – Planzeichnung Maßstab 1:1000

Teil A – Planzeichnung

Zeichenerklärung (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

GE² — Gewerbegebiet – eingeschränkt (bezügl. FSP)

z.B. FSP61/46 — maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m² (Tag-/Nachtwert)

Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung (bezügl.FSP)

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

z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

(II) — Vollgeschoßzahl

z.B. OK 12m — Baumassenzahl (BMZ)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (bezügl.OK Gebäudehöhen)

Überbaubare und sonstiblerbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baulinie

Baugrenze

Hochwasserberührung in Meter

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

St — Flächen für Stellplätze auf privaten Grünflächen

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: F+R — Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15, BauGB)

priv — private Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Vs — Vereinsheim

Flächen mit Anpflanzungsverpflichtungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25, BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Gew — Entwicklung von Vegetation anlieg. von Gewässern; Sch — Schutzpflanzungen

Anpflanzen: Bäume; Sträucher; Anlehnung auf Offent. Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung: Erhalten: Bäume; Sträucher; Sonstige Bepflanzungen

mit Geh-rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21, BauGB)

mit Gehrechten zu gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche

Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)

Flächen,deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Verdachtsflächen ohne weiteren Untersuchungsbedarf

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

Einzeldenkmal die dem Denkmalschutz unterliegen

z.B. TN 265,10 — Trauflinie baulicher Anlagen über NN

Bahnanlage

Wasserflächen (Vorflutschaffung Zwickau-Nord; Pölbitzer Bach)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Darstellung ohne Normcharakter (Bestand)

Gewerbe und Nebengebäude

Wohn- und Geschäftsgebäude mit Hausnummer

leichte Überdachungen

Industrieglas

Mauer

Zaun

Straßenbord

Laubbaum

Nadelbaum

Baumreihe

Hecke

Grünland

Böschung

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Treppe

Stütze

Trafo

Darstellung ohne Normcharakter (Planung)

1,0m Fußweg

0,8m Verkehrsgrün

6,0m Fahrbahn — Planstraße A

3,0m Verkehrsgrün

1,0m Fußweg

GE 2 0,8 (7,0) — Art d.baulichen Nutzung; Grundflächenzahl (GRZ); Nummer des Baugebietes; Baumassenzahl (BMZ)

FSP61/46 — maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel (Tagwert/Nachtwert) in dB(A)m²

Übersichtsplan
Lage des Plangebietes

Teil B – Text

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In den Gewerbegebieten Nr.1,2,3 und 4 sind von den nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Geschäftsgebäuden
die die Betriebsorten und Anlagen nicht ausüben,
Einkaufszentren,großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs.3 BauNVO sind, (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

1.1.2 In den Gewerbegebieten Nr.1,2,3 und 4 sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder überwiegend an Endverbraucher wenden,zulässig, ausnahmsweise können nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebscharakters mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.3 In den Gewerbegebieten Nr.1,2,3 und 4 sind von den nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Gewerbebetriebe
die diesigen Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig, die aufgrund ihrer Lage, ombauten Bauweise (z.B.Hallenlagen,Container,IFZ und KFZ-Anhänger) zulässig sind. (§ 1 Abs.5 i.V.m.Abs.9 BauNVO)

1.1.4 In den Gewerbegebieten Nr.4 sind von den nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Gewerbebetrieben,
- Geschäftsgebäuden
die die Betriebsorten und Anlagen nicht ausüben,
- Verkaufsstellen und Verkaufsflächen,
- Vorführ- und Geschäftsräume sind,
deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Dienstleistungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
(§ 1 Abs.5 i.V.m.Abs.9 BauNVO)

1.1.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel (Tag-/Nachtwerte in dB(A)/m²) sind Maximalwerte. (§ 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

1.1.6 In den Gewerbegebieten Nr.4 sind von den nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig:
- Vergnügungsstätten
nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

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

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte zur Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Oberkante baulicher Anlagen sind Maximalwerte. (§ 16,17,18,21 BauNVO)

2.2 Der Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils die Höhenlage anbaufähiger öffentlicher Verkehrsflächen (§ 18 BauNVO)

2.3 Ausnahmsweise können technische Dachaufbauten wie Antennen,Lüftungsbauwerke,Oberlichter u.ä. die Oberkante baulicher Anlagen geringfügig überschreiten. (§ 18 BauNVO)

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,soweit sie öffentlichen Verkehrsflächen zugewendet sind,sind nicht zulässig:
- Garagen
- Stellplätze
nicht zulässig

3.2 Die Baulinie bzw. Baugrenze kann durch Gebäudeteile wie Balkone,Erker, Eingangsüberdachungen und deren Überdachungen sowie Dachvorsprünge bis zu 2,0m überschritten werden. (§ 23 Abs.2,3 BauNVO)

3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Gewerbegebieten Nr.1,2,3 und 4
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- Werbeanlagen
nicht zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO)

3.4 Die Abstandsflächen einer Gebäude sind einzuhalten.(§ 23 Abs.5 BauNVO)

3.5 In den Abstandsflächen sind baulliche Anlagen die nach § 6 Abs.11,12 SächsBO zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Flächen für Stellplätze
Auf den festgesetzten Flächen sind PKW-Stellplätze für die Nutzer der Dauerkleingartenanlage zulässig.(§ 23 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1 Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 16,50 m festgesetzt.

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

6.1 Der Pölbitzer Bach ist im Abschnitt zwischen Schubertstraße/Planstraße A und der Dauerkleingartenanlage "Gustavstraße" zu renaturieren.

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

7.1 Die Stellflächen im Freiladefreilang in allen Baugebieten dürfen nicht mehr als 1/3 der Grundstücksfläche bedecken.Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
Dies gilt nicht auf Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

8.1 Die ausgewiesene Breite ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 83 Abs.1 Nr.2 SächsBO)

9.1 Bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmales, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind oder sich die bisherige Grundstücksnutzung ändert, dürfen nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Grünordnerische Festsetzungen

10. Festsetzungen I
Erhalt und Entwicklung vorhandener Gehölzflächen (§ 9 Abs.1Nr. 25 BauGB, § 25 SächsBoNVG und §6 i.Vm.4 der Baumschutzsatzung der Stadt Zwickau)

Auf den zur Pflanzung gekennzeichneten Flächen ist die gegenwärtig vorhandene Vegetation in Baum- , Strauch- und Feldgehölzen vollständig zu erhalten und vor Jeder Art von Eingriff und Beeinträchtigungen zu schützen. Ebenso sind chemischen Beeinflussungen und mechanische Beschädigungen durch Bauarbeiten im Umfeld auszuschließen. Die Nutzung der Flächen darf keine Lagerung und zur Fressäusung von Baustoffe in sich zulassen.
Die Flächen sind durch die Grundstückseigentümer einer regelmäßigen Gehölzpflege zu unterziehen und in regelmäßiger abständen von Abfall zu reinigen.

11. Festsetzungen II
Erhalt vorhandener Einzelbäume und Baumgruppen (§ 9 Abs.1Nr. 25 BauGB, § 25 SächsBoNVG und §6 i.Vm.4 der Baumschutzsatzung der Stadt Zwickau)

Gemäß Planeintrag gekennzeichnet Einzelbäume und Baumgruppen sind unter Ausnahmeg oder erforderlichen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18 920 zu erhalten.

12. Festsetzungen I
Verbesserung Einzelbäume und Baumgruppen gemäß §9 Abs.1Nr.25 BauGB, § 25 SächsBoNVG und §6 i.Vm.4 der Baumschutzsatzung der Stadt Zwickau

Für vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen, welche im Zuge der Bauarbeiten Schäden an Stammbereichen und Kronen, sind geeignet die gefahren, neuerlich Schutzvorkehrungen,Erschließungsanlagen auf dem jeweils betroffenen Grundstück vorzunehmen.

13. Festsetzungen I
Anpflanzung von Alleebäumen auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Es ist jeweils nach Pflanzung von 3 Alleebäumen, jeweils mindestens 3 Stück Alleebäume zu pflanzen. Die Pflanzabstände der Pflanzung mit Baumsymbol gekennzeichneten Baumreihe ist von Baum nach Pflanzenbeete 1 zu pflanzen. Als Pflanzarte ist mindestens ein Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt mit 18 – 20 cm Stammumfang zu verwenden. Je Baumreihe ist jeweils nur eine Art zu verwenden.

14. Festsetzungen I
Anpflanzung von Straßenbäumen und Bäumen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Es sind 3m breite, mit erhaubtigen Gehölzen bepflanzte Streifen beidseitig der Erschließungsstraßen an der Grundstücksgrenze einzugrünen. Es ist eine Mindestgröße jeweils zusammenhängender Gehölzstreifen von 60 m² zu anzulegen.
Je pflanzen sind Gehölze gemäß Pflanzenliste 2 in einer Stütte von 2 Stück 2m mf mit einer mindestens zu verwenden Pflanzenart von 2 x verpflanzten Strauchern mit 60 – 100 cm Höhe. Es sind mindestens 5 % und maximal 20 % einer Pflanzenart auf einer zusammenhängenden Gehölzstreifen zu verwenden.
Es sind geschnittene hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m unter Verwendung nur einer Pflanzenart gemäß Pflanzliste 3 zulässig. Zu pflanzen sind Strauchen in einer Stütte von 3 Stück mindestens 60 – 100 cm Höhe.
Die Flächen zwischen den Hecken, mit Strauchern bepflanzten Streifen an der Grundstücksgrenze und der überbaubaren Grundstücksfläche werden zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Je angefangene 100m² ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Als Pflanzarte ist mindestens ein Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt mit 18 – 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind mindestens 30 % und maximal 50 % einer Baumart zu verwenden.

15. Festsetzungen I
Begrünung nicht überbauter Flächen der bebauberen Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 SächsBoO)

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baulinien sind mindestens mit einem Baum je angefangene 200m² Fläche zu anlegen.
Als Pflanzarte sind Heckenbäume, mindestens 2 x verpflanzt, mit 14 – 16 cm Stammumfang zu verwenden.

16. Festsetzungen I
Schutzpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen werden zum Anlegen von Schutzpflanzungen entsprechend der Pflanzenliste 1 festgesetzt. Es ist jeweils nach Pflanzung mit einer Stütte von mindestens 1 Stück je 2 m² zu pflanzen. Je 50 m² Schutzpflanzungen ist ein Stück Baum zu pflanzen.
Als Pflanzarten für die Sträucher ist mindestens ein Hochstamm,mind. 2 x verpflanzt mit 14 – 16 cm Stammumfang zu verwenden.
Als Pflanzarte für die Sträucher ist mindestens 2 x verpflanzte, 60 – 100 cm hohe Pflanzenart zu verwenden.

17. Festsetzungen II
Gestaltungsmaßnahmen an Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken werden je 3,0 m breite, mit Gehölzen der Pflanzenliste 4 zu bepflanzende Streifen festgesetzt. Es sind vollständig Sträucher mit einer Stütte von 1 Stück je m² zu pflanzen, je 50 m² Strauchflächen ist ein Stück Baum zu pflanzen.
Als Pflanzarten für die Sträucher ist mindestens ein Hochstamm,mind. 2 x verpflanzt mit 14 – 16 cm Stammumfang zu verwenden.
Als Pflanzarte für die Sträucher ist mindestens 2 x verpflanzte, 60 – 100 cm hohe Pflanzenart zu verwenden.

18. Festsetzungen I
Einbindung von Vegetation entlang von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

In den nach Planeintrag festgesetzten Flächen ist die Vegetation durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 6 und durch sachgerechte Pflege so zu entwickeln,daß Gehölzflächen und Gehölzpflanzungen(ohne naturschutzrechtlichen Wert) entstehen.
Die Sträucher sind mit einer Deckung von 50% in Uferstreifen und einer Stütte von 1Stück je m² zu pflanzen, je 20 lfm Uferlänge ist baubarer 1 Stück Baum zu pflanzen. Als Pflanzarten sind Heckenbäume,mind. 2x verpflanzt mit 14 – 16 cm Stammumfang bzw.Sträucher mind.2x verpflanzt und 60-100cm hoch zu verwenden.

19. Festsetzungen II
Gewässerlängsbau (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB und § 1 Abs.2 SächsWG)

Die Ufer des Pölbitzer Baches sind mit einer Breite von mindestens 5m als private Gartenflächen bis nutzbare Einfriedungen dürfen innerhalb der als private Gärten festgesetzten Flächen eine Höhe von 2,0m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Art und Anlß der Gartenzaunen haben sich nach den Bundesländergrenzpunkt zu richten. Sowell Flächen für Versickerung festgesetzt sind, sind diese mit max. einem Vollgeschoß zulässig

20. Festsetzungen II
Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Sofern die Dachflächen es zulassen, sind die Dächer vollständig mit einer Dachbegrünung mindestens extensiv zu begrünen.

21. Festsetzungen II
Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Ab 100 m² geschlossener zusammenhängender Wandfläche sind die Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 7 einzugrünen.
Als Pflanzarte sind Pflanzen mit Topfballen, mindestens 60 – 80 cm hoch oder gestützt zu verwenden.

22. Festsetzungen II
Begrünung von Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Die Stellplätze sind so mit einer Schirmpflanzung zu versehen, daß je vier angelegter Stellplätze ein Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete sind mit Bordsteinen aus Beton, Natursteinen oder ausnahmsweise aus Tölle cordata Grenzgrün zu einrahmen.
Wenn Stellplätze auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, angelegt werden, kann der Mindestabstand zwischen Gebäuden und Parkflächen auf die Festsetzungen 5 angewiesen werden.

23. Festsetzungen 14

Von den festgesetzten Baumstandorten kann abgewichen werden, sofernge die Zielvorstellung der Planung gewahrt bleibt. Die Zahl, der durch Planzeichen zu ca. pflanzend festgesetzten Bäume, gilt als Mindestzahl.

24. Festsetzungen 15

Mit der Fertige des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Baugrundstück einzureichen, mit dem neben der Erneuerung der Stellplätze und Lage-Flächen sowie vorgesehener Oberflächenbeläge auch der Nachweis über die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bröfanes zu führen ist.

Pflanzliste 1
Alleebäume

Acer pseudoplatanus, Aesculus hippocastanum "Baumann",Carpius caurina, Fraxinus excelsior, Platanus x acerifolia, Quercus robur, Tilia cordata 'Greenspire', Tilia tomentosa

Pflanzliste 2
Bäume zur Pflanzung in privat und gewerblich genutzten Grundstücken

Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Juglans nigra, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia,Tilia cordata 'Greenspire', Ulmus- Hollandia Hybriden

Pflanzliste 3
Sträucher für Pflanzungen entlang Grundstücksgrenzen

Berberis in Arten und Sorten, Calycina ordorescens, Forsythia- Hybriden, Lonicera xylosteum, Philadelphus- Hybriden, Ribes alpinum, Ribes gingimarlitia, Rosa rubiginosa, Ribes in Arten und Sorten, Spiraea in Arten und Sorten, Weigelia in Arten und Sorten

Sträucher für gewerblichen Heckenbauer campestre,Carpinus betulus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana,Lonicera xylosteum, Prunus spinosa

Pflanzliste 4
Bäume und Sträucher für Pflanzungen entlang der Flurstücksgrenzen

Acer campestre, Betula pendula, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus intermedia,Buddleia in Arten und Sorten, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Deutzia in Arten und Sorten,Forsythia in Arten und Sorten,Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Philadelphus in Arten und Sorten, Prunus in Sorten, Ribes gingimarlitia,Ribes in Arten und Sorten, Spiraea in Arten und Sorten,Weigelia in Arten und Sorten

Pflanzliste 5
Blume und Sträucher für Schutzpflanzungen

Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Fraxinus excelsior, Quercus robur, Sorbus intermedia, Tilia cordata 'Greenspire', Ulmus- Hollandia Hybriden
Ligustrum vulgare, Cornus mas, Cornus sanguinea, Lonicera xylosteum, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Crataegus laevigata, Prunus spinosa

Pflanzliste 6
Sträucher und Bäume für Pflanzungen entlang der Flächgewässer

Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Populus alba, Populus nigra, Salix alba, Salix cinerea, Salix viminalis
Cornus sanguinea, Rhamnus frangula, Ribes nigrum, Viburnum opulus
Pflanzliste 7
Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung
ohne Kletterhilfe
Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Parthenocissus tricuspidata, Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
mit Kletterhilfe
Aristolochia macrophylla, Celastrus orbiculatus, Clematis montana, Humulus lupus, Lonicera caprifolium, Lonicera henryi, Lonicera x tellmanniana, Polygonum aubertii

Festsetzung zur Gewährungsgrundlage von Tallungen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

Hinweise

zur Planung

1. Dem Bebauungsplan liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Problemkreis 1,3km von der Gaubschacht für Abzuft und Fahrtrage- meßwesen Zwickau vom September 1992 zugrunde. Die maximalen Flächenemäßnimisionen der Gewerbeflächen wurden in die Planzeichnung eingetragen.
2. Sollten im Rahmen der Bauausführung archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese gemäß § 20 SächsDSchG dem Landesamt für Archäologie zu melden.
3. Im Bereich der Anschlußbahn (Industriegleis) wurde in der Vergangenheit radioaktiv kontaminierte Hüttenschlacke verbaut. Wird bei Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet derartiges Material angetroffen, ist durch ein dazu befugtes Ing.-Büro das Gefährdungspotential abzuschätzen. Der Umgang mit Hüttenmaterial, dessen Gehalt an Radium 226 > 0,5 Bq/g ist, ist dem Amt für Umwelt und Landesamt für Umwelt und Geologie anzuzeigen. Bei Baumaßnahmen, die einen Umgang mit radioaktiv kontaminierten Hüttenmaterial mit sich bringen, ist die strahlenschutzrechtliche Genehmigung zuständig für Baugenehmigung einzuholen.
4. Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbeseitigung nicht ausgeschlossen werden. Konkrete anhaltspunkte liegen jedoch nicht vor. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten doch Kampfmittel gefunden werden, ist sofort die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
5. Die Durchführung der Bauhöhung bedarf der wasserrechtlichen Zustimmung.
6. Bei Bauarbeiten ist die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bei den jeweiligen Versorgungsträgern noch zu fragen.
7. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollten Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, um die Tragfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Im Bereich ehemaliger mit geringen Grundwasserflurabständen gerechnet werden.
8. Im Zuge von Geländeangleichungen in der Nähe der Gebäudeinsen sind die Deutsche Bahn AG und das Eisenbahnbundesamt einzubeziehen.
9. Bei geplanten Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass ein Abstand zu den Gasleitungen von 2,50m gewahrt wird.

Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr.067 A für das Gebiet Zwickau-Nord

Aufgrund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.07.1994 (SächsGBl.S.1401) in derzeit gültiger Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 20.04.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 067 A für das Gebiet Zwickau-Nord beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung

Maßstab 1:1000
Zeichenerklärung

Rechtsfeldliche Übernahmen und Kennzeichnungen
Darstellungen ohne Normcharakter

Teil B – Text

Textliche Festsetzungen
Hinweise

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 19.12.1997
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.06.1997 zur Anhörung durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Bau- und Verkehrsausschuß hat am 14.04.1999 den Entwurf Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 29.04.1999 bis zum 30.05.1999 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 20.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bürgerbeteiligung ist ordnungsgemäß durchgeführt worden.
Zwickau, den 14.06.2001 Dr. Pickenhahn Bürgermeister
7. Die Kartenauszüge (Katasterplan mit Flurstücksnummern und Grenzen) entsprechen den Bebauungsplanes dem Stand vom 29.04.99
Zwickau, den 14.06.2001 (Dienstsiegel) Bürgermeister
8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.04.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zwickau, den 14.06.2001 (Dienstsiegel) Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.04.1999 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 20.04.1999 gebilligt.
Zwickau, den 14.06.2001 (Dienstsiegel) Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes ist erteilt worden aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.2000 az: 05-2601.20-16/67-03 – mit Auflagen – erteilt.
Die Auflage wurde erfüllt am 22.12.2000
Zwickau, den 14.06.2001 (Dienstsiegel) Bürgermeister
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Zwickau, den 03.09.2001 (Dienstsiegel) Bürgermeister
13. 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 04.09.2001 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 04.09.2001 in Kraft getreten.
Zwickau, den 23.09.2001 (Dienstsiegel) Bürgermeister

2.	Ergänzung Hinweise	15.03.1999	Hofmann		
1.	Streichung Festsetzung zur Gewährung, Pflanzliste 3 Grünordnerische Festsetzungen, Ergänzung Hinweise	20.11.1998	Hofmann		
Lfd	Änderung	Datum	Name	Datum	Bearb. Ä1

re –plan
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Freiligrathstraße 39
99096 Erfurt
Tel: 0361/345 34 00 /345 10 96
Fax: 0361/345 10 43

Erfüllung der redaktionellen Auflagen: 22.06.1999

Krämer & Partner Planungsgesellschaft
Bauplanung HLS-Technik Elektroplanung

Bebauungsplan Nr.067 A
-Zwickau Nord-

Maßstab 1:1000

Bearbeiter: Stadtverwaltung Zwickau — Bestätigt am: — Datum: 15.03.1999 — Gezeichnet: Lohse — Geprüft am: — Bearbeitet: 15.03.1999 — Dipl.-Ing.G.Hofmann

Planungsbüro re-plan Erfurt Auftrag-Nr. 161 048 Blatt-Nr. SP 01

Stadtverwaltung Zwickau
Stadtplanung
Rbt Katharinenstraße 9-11
Postfach 200053
08058 Zwickau