Bebauungsplan Nr.077 für das Gebiet Zwickau-Pölbitz, zwischen Leipziger Straße und Zwickauer Mulde (Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes Zellstoff- und Papierfabrik Crossen)

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1000

Teil A - Planzeichnung (B-Plan Nr.077)

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs.1,2,5,6,7 BauGB)

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

- GEe — Gewerbegebiet - eingeschränkt
- GIe — Industriegebiet - eingeschränkt (bezüglich FSP)

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

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 7.0 — Baumassenzahl (BMZ)
- z.B. OK 12m — maximale Oberkante baulicher Anlagen
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (bezüglich Gebäudehöhen)

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

- nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksflächen
- Baugrenze
- 20.0 — Abstandsbemaßung in Meter

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

- Schutzfläche für Ferngasleitung

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

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Zweckbestimmung:

- F+R — Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Stadtbahn
- Industriegleis

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15. BauGB)

- öff.Grünfl. — Grünflächen (öffentlich)

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsgrün in Verbindung mit Verkehrsflächen
- priv.Grünfl. — Grünflächen (privat)

Zweckbestimmung:

- Muldenaue — naturnahe Auenlandschaft
- Stadtbahn — Freifunktionsfläche für Stadtbahn SVZ
- Dauerkleingärten
- Abgrenzung zwischen öffentl. und privaten Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

- Flächen für Wald (Bestand)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

- Auenlandschaft — Entwicklungsziel: Naturnahe Auenlandschaft
- Sukzession — Fläche für natürliche Vegetationsentwicklung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zweckbestimmung:
Anpflanzen:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Zweckbestimmung:
Erhaltung:

- Bäume
- Sträucher
- Sonstige Bepflanzungen

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

- Lr1 - Lr3 — mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche

zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Einwirkungen zu treffende baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

- FSP60/45 — maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) in dB(A)/m² [Tagwert/Nachtwert]
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten baulicher Nutzung (bezüglich FSP und Baugebiete)

Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 Abs.2 BauGB)

- 257,00 — Höhe der max. Aufschüttung in Meter über NN (Planstraße A)

Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 BauGB)

- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung Elt 110 kV Freileitung
- Hauptversorgungsleitung Ferngasleitung
- Wasserflächen (Pölbitzer Bach)
- Bachrenaturierung — Renaturierung des Pölbitzer Bachs

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
- Industriegleis
- Mauer
- Zaun
- Straßenbord
- Laubbaum
- Nadelbaum
- Baumreihe
- Hecke
- Grünland
- Böschung
- Flurstücksgrenze
- 1600e — Flurstücksnummer
- Treppe
- Stütze
- Trafo
- TP 5240/17110, AP 3424/13 — geodätische Festpunkte

Darstellung ohne Normcharakter (Planung)

Planstraße A

- 0,50m Sicherheitsstreifen
- 6,50m Fahrbahn
- 1,50m Fußweg
- 0,25m Sicherheitsstreifen

Planstraße B

- 0,50m Sicherheitsstreifen
- 6,50m Fahrbahn
- 1,50m Fußweg
- 0,25m Sicherheitsstreifen

Planstraße C

- 5,00m Fuß- u. Radweg
- 6,50m Fahrbahn
- 0,50m Sicherheitsstreifen

Wendeanlagentyp 7 nach EAE 85/95 (28,00; 1,50)

Für Gewerbegebiete:

GEe 2	Art d.baulichen Nutzung	Nummer des Baugebietes
0,8 7.0	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)

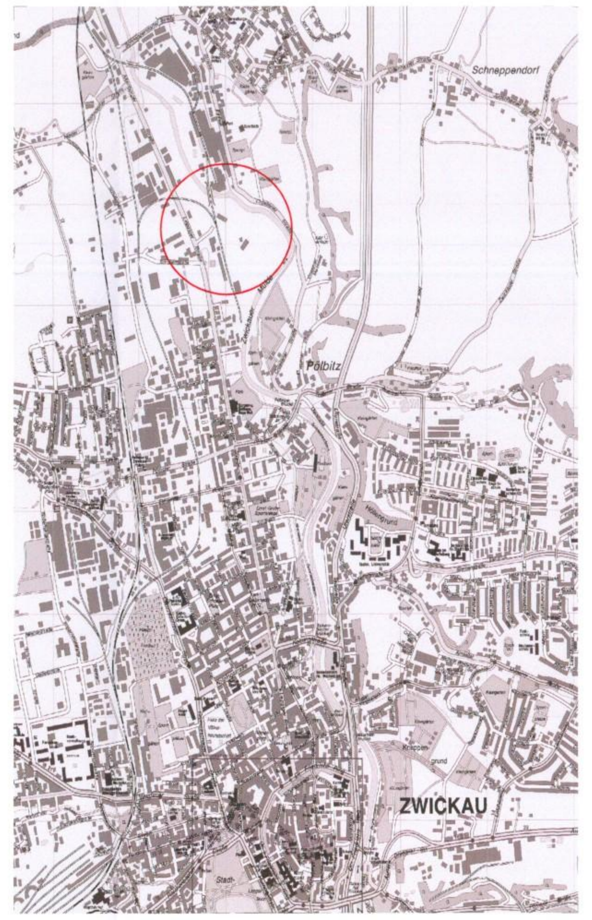
Hinweise zur Plangrundlage

Vermessungsplan
Vermessungsbüro Jörg Wilsky
Hauptstraße 96
08115 Lichtentanne
Tel. 281000

Stand: November 1996
ergänzt Oktober 1998

Anmerkung: Die Flurstücksgrenzen und Gebäude außerhalb des Meßbereiches (zugleich Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wurden aus den amtlichen Flurkarten graphisch übernommen. Sie sind zur Grenzherstellung und Gewinnung von Abstandsmaßen nur bedingt geeignet.

Übersichtsplan
Lage des Plangebietes



Teil B - Text (B-Plan Nr.077)

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1,2 u.4 BauGB i.V.m.§ 83 Abs.1 SächsBO)

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.1-3 sind von den nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen
- Gewerbebetrieben,
- Geschäftsgebäuden
alle die Betriebsarten und Anlagen
nicht zulässig, die
Einzelhandels- oder Großhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe sind.
(§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

1.1.2 In den Gewerbegebieten 1-3 können ausnahmsweise zugelassen werden
- Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

1.1.3 In den Gewerbegebieten 4 und 5 sind an der Leipziger Straße die nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerplätze erst ab 30 m nach der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
(§ 1 Abs.5 i.V.m. Abs.8 BauNVO)

1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

1.2.1 In den Industriegebieten sind von den nach § 9 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen
- Gewerbebetrieben
alle die Betriebsarten und Anlagen
nicht zulässig, die
Einzelhandels- oder Großhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und andere Gewerbebetriebe sind.
(§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

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.
(§ 16,17,18,19,21 BauNVO)

2.2 Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Planstraße A. (§ 18 BauNVO)

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

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Gewerbegebieten
- Werbeanlagen, außer Fahnenmasten für Werbung,
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO
nicht zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)

3.2 Für die Abstandsflächen gilt die SächsBO.
(§ 23 Abs.5 BauNVO)

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

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)

5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

5.1 Für die im Plangebiet befindlichen Anlagen der Ferngasleitung wird eine von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Diese beträgt parallel zur Leitungsachse nach beiden Seiten jeweils 10,0m.

5.2 Innerhalb dieser Fläche wird ein Schutzstreifen, parallel zur Leitungsachse nach beiden Seiten von jeweils 4,00m festgesetzt. Der Schutzstreifen ist als Grünstreifen (Rasen) anzulegen. Er ist begeh- bzw. befahrbar und sichtfrei zu halten.

5.3 Für die Ferngasleitung sind folgende Sicherheitsabstände einzuhalten:

* Gebäude	20,00 m
* Garagen, Parkdecks, bzw. Carports	10,00 m
* Parkflächen für den ruhenden Verkehr	5,00 m
* Bepflanzung: - Tiefenwurzler und kleinkronige Bäume	5,00 m
- Großkronige Bäume	10,00 m
- Sträucher und Hecken	außerhalb des Schutzstreifens

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

6.1 Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 8,75m (Regelquerschnitt mit Sicherheitsstreifen) festgesetzt.

6.2 Die Planstraße B wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 8,75m (Regelqerschnitt mit Sicherheitsstreifen) festgesetzt.

6.3 Die Planstraße C wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 7,00m (Regelquerschnitt mit Sicherheitsstreifen) festgesetzt.

6.4 Für den Muldenradwanderweg wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung " Fuß- und Radweg " in einer Ausbaubreite von 5,00m festgesetzt.

6.5 Für die Wegeverbindung zwischen Muldenradwanderweg und Leipziger Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in einer Ausbaubreite von 3,00m festgesetzt.

6.6 Für die Führung einer Stadtbahnlinie wird ein Korridor von 3,50m (Regelquerschnitt eingleisig) festgesetzt.

7. Führung von Versorgungsanlagen und - leitungen sowie Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.13 und 21 BauGB)

7.1 Zur oberirdischen Führung der beiden 110 kV-Freileitungen wird zusätzlich je ein Leitungsrecht "Lr1" und "Lr2" in einer Breite von 18,0m bzw. 20,0m zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Planung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Bereiche sind mit dem Versorgungsbetrieb abzustimmen.

7.2 Zur unterirdischen Führung einer Ferngasleitung wird zusätzlich ein Leitungsrecht "Lr3" in einer Breite von 8,00m zugunsten des Versorgungsträgerers festgesetzt.

8. ......die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte zum flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) in dB (A)/m² [Tagwert/Nachtwert] sind Maximalwerte. (§ 1 Abs.4 BauNVO)

Grünordnerischen Festsetzungen

9. Allgemeines

9.1 Alle Pflanzungen, insbesondere aber Baumscheiben müssen wirkungsvoll gegen Überfahren sowie gegen Verdichtung durch übermäßiges Betreten geschützt werden. Bei der Pflanzung sind Bewässerungs- und Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6qm auszubilden.

9.2 Die festgesetzten Pflanzungen sind standörtlich bis zu 3m variabel, wenn eine Verschiebung aufgrund von notwendigen Leitungsdurchführungen und Zufahrten begründbar ist.

9.3 Artenlisten sind Bestandteil der grünordnerischen Festsetzungen. Es sind vorzugsweise einheimische bzw. heimisch gewordene Arten mit nachgewiesener Standorthärte einzusetzen.

9.4 Der Anteil von Nadelgehölzen an der Gesamtneupflanzung darf 10% nicht übersteigen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

10. Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.15 u. 25b BauGB)

10.1 Erhaltung vorhandener Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25b BauGB)

Die im Plan durch Einzel- oder Flächensignatur gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Ihre Vitalität ist über die Dauer der Baumaßnahmen hinaus langfristig zu sichern.

10.2 Erhaltung vorhandener Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Grünflächen sind mit ihrer derzeit vorhandenen Vegetation (Baum- und Strauchbestand) zu erhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Ihre Vitalität ist über die Dauer der Baumaßnahmen hinaus langfristig zu sichern.

10.3 Erhaltung von Dauerkleingärten (§ 9 Abs.1 Nr.15 und 25b BauGB)

Für die im Plan als Dauerkleingärten gekennzeichneten Flächen sind Neuanpflanzungen von Gehölzen zulässig, soweit sie dem Bundeskleingartengesetz nicht widersprechen. Für Neuanpflanzungen sind keine Nadelgehölze zu verwenden.

11. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Anpflanzungen von Alleebäumen entlang der öffentlichen und öffentlich gewidmeten Planstraßen bzw. Wegeverbindungen(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Entlang der Planstraßen A, B und C sowie entlang der Wegeverbindung zwischen Muldenradwanderweg und Leipziger Straße wird, wie im Plan gekennzeichnet,auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandt sind, ein Pflanzstreifen für die Anpflanzung von Alleebäumen festgesetzt. Der Pflanzstreifen besitzt eine Breite von mind. 5 m. Stellplätze sind in diesem Bereich unzulässig. Die Alleebäume sind in einem Abstand von 10 bis 12 m nach Artenliste 1 zu pflanzen, pro Straßenabschnitt jeweils nur eine Art.

11.2 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in der sich der Baufertigstellung anschließenden Vegetationsperiode zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Dabei ist zusätzlich zur Alleepflanzung an den Planstraßen A, B und C je 300 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 1 Großbaum der Artenliste 2 zu pflanzen, soweit dem keine andersloutenden textlichen bzw. zeichnerischen Darstellungen entgegenstehen.

11.3 Gehölzpflanzungen an Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Entlang der Grundstücksgrenzen sind, wie im Plan dargestellt, auf jeder Grundstücksseite mindestens 3 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen sind soweit dem keine anderslautenden zeichnerischen Festsetzungen entgegenstehen. Dafür sind vorzugsweise heimische bzw. heimisch gewordene Arten mit nachgewiesener Standorthärte nach der Artenliste 3 einzusetzen. Zusätzlich ist innerhalb der Pflanzflächen je angefangener 50 qm mindestens ein einheimischer Laubbaum nach Artenliste 3 zu pflanzen.

11.4 Gehölzpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen die dem Muldenufer zugewandt sind - GE 4, GI 1,2,3 - (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die dem Muldenufer zugewandten Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch gruppenweise Baumpflanzungen mit Unterpflanzung durch Sträucher/Bodendecker zu begrünen. Auf allen Flächen ohne Gehölzanpflanzungen wird Rasen angesät (kräuterreiche Saatgutmischung). Für Strauchpflanzungen ist Pflanzmaterial mit den Mindestanforderungen: 2x verpflanzter Strauch, mindestens 60-80 cm zu verwenden (ausschließlich heimische Straucharten mit nachgewiesener Standorthärte). Für Baumpflanzungen sind einheimische Laubbäume nach Artenliste 7 einzusetzen.

11.5 Begrünung von Stellflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Stellflächen sind teilversiegelt und in nichtkontaminierten Bereichen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Dies gilt nicht für LKW-Stellflächen. Je 5 Stellflächen ist ein Laubbaum zu pflanzen. Überfahrbare Baumscheiben sind zulässig.
Die Bäume sind nach Artenliste 4 zu verwenden.

11.6 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Für die Dächer bis max. 10° Dachneigung wird eine vollflächige extensive Dachbegrünung festgesetzt. In begründeten Fällen kann von dieser Festsetzung abgesehen werden. (§ 31 Abs1. BauGB)

11.7 Fassadenbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude sind ab 100qm geschlossener zusammenhängender Wandfläche mit Kletterpflanzen nach Artenliste 5 zu begrünen, wobei die gewählten Rankkonstruktionen den artspezifischen Ansprüchen gerecht werden müssen. In begründeten Fällen kann von dieser Festsetzung abgesehen werden. (§ 31 Abs.1 BauGB)

11.8 Verkehrsbegleitendes Grün (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der Gleiskörper der Stadtbahn (SVZ) ist in einer begrünbaren Bauweise anzulegen und mit geeigneten Pflanzarten extensiv zu begrünen ("Grüngleis").
Die im Plan als Verkehrsbegleitgrün ausgewiesenen Flächen zwischen Industriegleis und Planstraße A sind durch Rasenansaat (kräuterreiche Saatgutmischung) zu begrünen.
Für Strauchpflanzungen (1 Strauch pro m²) ist Pflanzmaterial mit den Mindestanforderungen:
2x verpflanzter Strauch, mindestens 60-80 cm zu verwenden (ausschließlich heimische Straucharten mit nachgewiesener Standorthärte)

11.9 Als Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und angrenzendem Wald sowie den Dauerkleingärten ist als Schutzpflanzung eine Strauchpflanzung von

mind. 10 m Breite auszubilden. Diese Fläche wird zum Anpflanzen von Sträuchern nach Artenliste 3 festgesetzt. Sie ist als Schutzpflanzung stufig zu pflegen, zu entwickeln und zu unterhalten. Mit dem Bauantrag ist ein Pflanzschema vorzulegen.

12. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

12.1 Naturnahe Auenlandschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Für die im Plan gekennzeichneten Flächen ist der ursprüngliche Landschaftscharakter mit den typischen Biotopstrukturen wieder herzustellen. Mit Ausnahme der Bereiche der Halde sind sie als Auenlandschaft mit einem Wechsel von Wiesen und auwaldartigen Arealen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Die Haldenflächen sind als Sukzessionsflächen zu belassen und extensiv zu beweiden.

In Abhängigkeit vom jeweiligen Standort (nicht im Bereich von Überflutungsflächen) sind Bäume nach Artenliste 6 (Weichholzaue)

bzw. Artenliste 7 (Hartholzaue) sowie Sträucher nach Artenliste 3 zu pflanzen. Auf den Haldenflächen werden keine Anpflanzungen vorgenommen.

12.2 Bachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Der Pölbitzer Bach ist entsprechend der eigenständigen und genehmigten Planung vom 15.07.1999 zur Bachrenaturierung in seinem Verlauf wiederherzustellen (nördlicher Teil) bzw. naturnah zu gestalten. Die Uferstreifen und angrenzenden Flächen sind mit standorttypischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Artenliste 1

Art	Mindestqualität
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' (Einblattesche)	H 4 xv, STU 18-20 cm
Ulmus x hollandica 'Groeneveld' (Feldulme x Bergulme)	"
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)	"
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)	"
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)	"

Artenliste 2

Art	Mindestqualität
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	H 3 xv, STU 16-18 cm
Acer platanoides (Spitzahorn)	"
Aesculus hippocastanum (Rokastanie)	"
Betula pendula (Sandbirke)	"
Carpinus betulus (Hainbuche)	"
Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Zierkirsche)	"
Quercus robur (Stieleiche)	"
Quercus rubra (Roteiche)	"
Quercus petraea (Traubeneiche)	"
Fagus sylvatica (Rotbuche)	"
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)	"
Tilia cordata (Winterlinde)	"

Artenliste 3

Art	Mindestqualität
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	H STU 14 - 16 cm
Acer campestre (Feldahorn)	Hei 100-150 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Quercus robur (Stieleiche)	H STU 14 - 16
Quercus petraea (Traubeneiche)	
Ulmus minor (Feldulme)	Hei 100-150 cm
Tilia cordata (Winterlinde)	H STU 14 - 16 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hei 100-150 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	
Malus sylvestris (Holzapfel)	
Corylus avellana (Haselnuß)	Str., 2 xv, 60-100 cm
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Str., v, 60-100 cm
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Str., v, 60-100 cm
Rubus idaeus (Himbeere)	Auläufer, 2j., 60-100 cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Str., v, 60-100 cm
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	Str., v, 60-100 cm
Euonymus europaeus (Europäisches Pfaffenhütchen)	Str., 2xv, 60-100 cm
Rosa canina (Hundsrose)	Str., v, 60-100 cm

Artenliste 4

Art	Mindestqualität
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)	H 3 xv, STU 16-18 cm
Fraxinus excelsior 'Diversifolia' (Einblattesche)	"
Ulmus x hollandica 'Groeneveld' (Feldulme x Bergulme)	"
Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Kirsche)	"
Aesculus hippocastanum 'Baumannii' (Gefülltblüh. Roßkastanie)	"
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)	"

Artenliste 5

Art	Mindestqualität
Parthenocissus tricuspidata 'Veichii' (Dreispitzige Jungfernrebe)	Co 2-5 l, 3-4 Tr.
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii' (Fünfspitzige Jungfernrebe)	"
Fallopia aubertii (Knöterich mit Kletterhilfe)	"

Artenliste 6

Art	Mindestqualität
Salix alba (Silberweide)	Forstbaumschulware 40 - 60 cm
Salix fragilis (Bruchweide)	"
Salix viminalis (Korb-Weide)	"
Salix caprea (Salweide)	"
Alnus Glutinosa (Schwarzerle)	"
Populus nigra (Schwarzpappel)	"

Artenliste 7

Art	Mindestqualität
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Forstbaumschulware 40 - 60 cm
Ulmus laevis (Flatterulme)	"
Ulmus minor (Feldulme)	"
Quercus robur (Stieleiche)	"
Prunus padus (Traubenkirsche)	"
Acer campestre (Feldahorn)	"
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	"
Tilia cordata (Winterlinde)	"

Sonstige Festsetzungen

13. Festsetzung zur Genehmigungspflicht von Teilungen (§ 19 Abs.1BauGB)

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

Hinweise zur Planung

1. Im Vorfeld von Baumaßnahmen sollten entsprechende Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden, die neben den ingenieurgeologischen Aspekten auch die geologische/hydrologische Situation unter Einbeziehung der möglichen Grundwasserbelastung umfassend berücksichtigen. Die Auffüllungen sind im Zuge potentieller Bauvorhaben u.a. einer qualifizierten ingenieurgeologischen und altlastenrelevanten Prüfung zu unterziehen.

2. Das Plangebiet befindet sich nach Einstufung des Sächsischen Staatsministerium des Innern vom 10.04.1995 in der Erdbebenzone 1. Die Anforderungen der DIN 4149 (Technische Baubestimmungen bei Bauten in Erdbebengebieten) sind zu beachten.

3. Im Bereich der Anschlußbahn (Industriegleis) wurde in der Vergangenheit radioaktiv kontaminiertes Haldenmaterial verbaut. Wird bei Baumaßnahmen im gesamten Plangebiet derartiges Material angetroffen, ist durch ein dazu befugtes Ing.-Büro das Gefährdungspotential abzuschätzen. Der Umgang mit Haldenmaterial, dessen spezifische Aktivität für Ra - 226 > 0,2 Bq/g beträgt, ist dem dem Landesamt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

4. Sollten bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere unbekannte Körper gefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen. Die nächste Polizeidienststelle ist sofort zu informieren.

5. Sollten im Rahmen der Bauausführung archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese gemäß § 20 SächsDSchG dem Landesamt für Archäologie zu melden.

6. Mutterboden/Erdmassen
gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert zu lagern und nach Bauabschluß dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen. (z.B. zur Geländegestaltung) Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerung oder des Aushubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
Um größere topographische Veränderungen zu vermeiden, sollten Bodenbewegungen auf den Baugrundstücken möglichst gering gehalten werden.
Sonstiger anfallender unbelasteter Erdaushub ist gemäß § 1a AbfG i.V.m. § 3 AbfG in nutzbaren Zustand zu halten und einer wirtschaftlich und ökologisch sinnvollen Verwendung möglichst im Baugebiet zuzuführen.

7. Für den Planbereich des Pölbitzer Baches gilt die genehmigte Planung Vorflutschaffung "Zwickau-Nord" Pölbitzer Bach vom 15.07.1999.

8. Dem Bebauungsplan liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Problemkreis Lärm von der Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen Zwickau vom August 1999 zugrunde. Die maximalen Flächenschalleistungen der Gewerbeflächen wurden in die Planzeichnung eingetragen.

9. Bei Baumaßnahmen ist die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bei den jeweiligen Versorgungsträgern nachzufragen.

Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr.077 für das Gebiet Zwickau-Pölbitz, zwischen Leipziger Str. und Zwickauer Mulde (Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes Zellstoff- und Papierfabrik Crossen)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.August 1997 (BGBl.IS. 2141) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 18.März 1999 (Sächs.GVBl. S. 86) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 22.03.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 077 für das Gebiet Zwickau - Pölbitz, zwischen Leipziger Straße und Zwickauer Mulde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 1000
Zeichenerklärung
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
Darstellungen ohne Normcharakter
Straßenquerschnitte

Teil B - Text

Textliche Festsetzungen
Hinweise

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 25.06.1996

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 02.09.1998 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Der Stadtrat hat am 28.10.1999 den Entwurf des 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 haben in der Zeit vom 11.11.1999 bis zum 13.12.1999 während der Dienststunden nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.11.1999 im "Zwickauer Pulsschlag" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zwickau, den 24.04.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

7. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte mit Flurstücksnummern und Grenzen) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 28.03.2000

Zwickau, den 09.04.01 (Siegelabdruck) Leiter Staatliches Vermessungsamt

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.03.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, den 24.04.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

9. Der Bebauungsplan - in der Fassung vom 22.03.2000, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.03.2000 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 30.03.2000 gebilligt.

Zwickau, den 24.04.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.2000 Az.: 51-2511.20/00.019/67 - mit Maßgaben und Auflagen - erteilt.

11. Der Stadtrat hat am 23.11.2000 aufgrund der Maßgaben und Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde den Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zwickau, den 24.04.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

12. Die Entwürfe des geänderten Bebauungsplanes - in der Fassung vom 29.09.2000, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.01.2001 bis zum 19.01.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs.3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2000 im "Zwickauer Pulsschlag" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zwickau, den 24.04.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

13. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Bebauungsplan am 22.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, den 24.04.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

14. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.09.2000, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.03.2001 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan vom 07.02.2000, ergänzt durch den Beschluss des Stadtrates vom 22.03.2001 gilt fort.

Zwickau, den 25.04.2001 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

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

Zwickau, den 25.04.2001 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

16. 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 02.05.2001 im Zwickauer Pulsschlag öffentlich bekannt gemacht 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 02.05.2001 in Kraft getreten.

Zwickau, den 02.05.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

ARC ARCHITEKTUR CONCEPT
Pfaffhausen und Staudte GbR

ÄZ	MITTEILUNG	DATUM	NAME	DATUM	BEST.: AG
2.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN; TEXTL. FESTSETZUNGEN PKT. 1.1.3; 2.2; 11.4; 9.5;	29.09.2000	HOFMANN		
1.	KREUZUNG PLANSTRASSE A	22.03.2000	HOFMANN		

PLANUNG: KRÄMER & PARTNER PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
FIRMENSITZ: HERSCHELSTRASSE 10, 08060 ZWICKAU, TEL (0375)3 90 05-0 FAX (0375)3 90 05-90
BÜRO GREIZ: SCHEIBENWEG 1, 07973 GREIZ-MOSCHWITZ, TEL (03661)70 72-0 FAX (03661)70 72 12

VORHABEN: STADT ZWICKAU
BEBAUUNGSPLAN NR. 077 FÜR DAS GEBIET ZWICKAU - PÖLBITZ

GEWERK: STADTPLANUNG

BEZEICHNUNG: PLANZEICHNUNG TEIL A UND TEXT TEIL B — M 1:1000

PHASE: SP 01

BAUHERR: SEZ
STANDORTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT ZWICKAU mbH
LEIPZIGER STRASSE 240
08058 ZWICKAU

AUFTRAGSNR	S 1350798	PROJEKTLEITER HOFMANN	GEPR:	07.02.2000
CADNR	077-AUSF.PIC	BEARBEITER HOFMANN	GEPR:	07.02.2000
INFONR	077-AUSF.INF	ZEICHNER LOHSE		07.02.2000
		ENTWURFSVERFASSER HOFMANN	BEST:	07.02.2000

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN