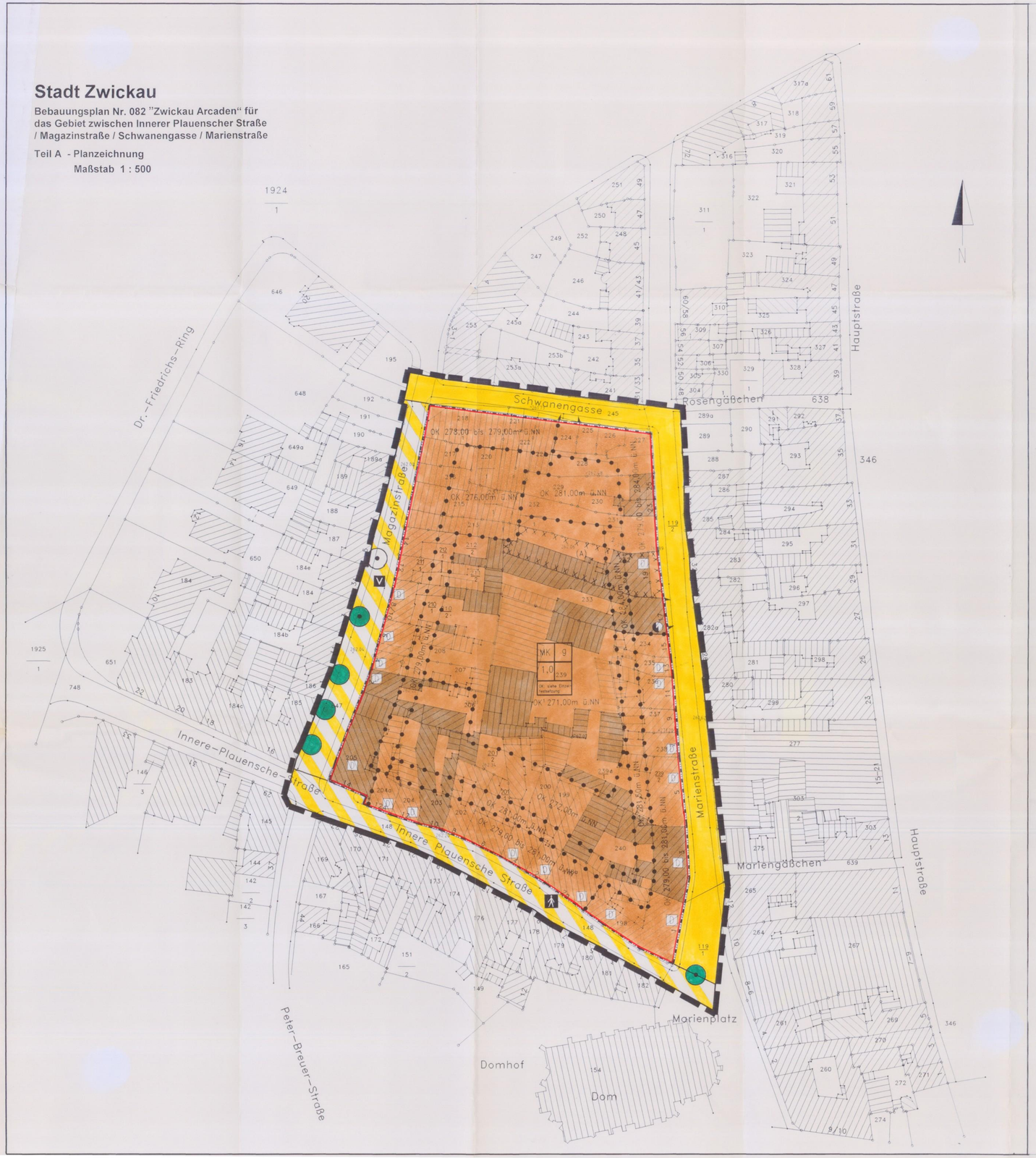
Stadt Zwickau

Bebauungsplan Nr. 082 "Zwickau Arcaden" für das Gebiet zwischen Innerer Plauenscher Straße / Magazinstraße / Schwanengasse / Marienstraße

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1 : 500



Teil A Planzeichnung

Zeichenerklärung

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

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. I.1)

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

1.0 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO

OK OK* — Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) gem. § 16 BauNVO, Bezugspunkt : Höhe über NN * (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

OK z.B. 270,00 bis 271,00m ü. NN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) gem. § 16 BauNVO als Mindest- und Höchstmaß, Bezugspunkt : Höhe über NN *

* Ausgenommen von dem Mindest- und Höchstmaß sowie von der maximalen Höhe baulicher Anlagen sind betriebstechnisch erforderliche und untergeordnete Bauteile.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

g — geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO (i.V.m. II. Bauordnungsrechtliche Festsetzung)

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO; zugleich Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

V — verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrtbereich

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Transformatorenstation

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 9 (6) BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Erhaltungssatzung, welche am 26.04.1996 in Kraft getreten ist.

Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

(A) — Verdachtsflächen ohne weiteren Handlungsbedarf

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze

x 30,00 — Höhenpunkt

z.B. 229 — Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

Teil B Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

1. MK Kerngebiet
(§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Ausschluß von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben
(i.S.d. § 7 (2), Nr. 2 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Kerngebiet MK von den unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungsarten, die im folgenden näher bestimmten Nutzungsarten nicht zulässig sind:

- Anlagen, wie Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.s. der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- Verkaufsräume und Verkaufsflächen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

1.2 Ausschluß von Tankstellen im Kerngebiet MK (i.S.d. § 7 (2), Nr. 5 BauNVO und i.S.d. § 7 (3), Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 7 Abs. 2, Nr. 5 allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sind.

1.2.2 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 7 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im Kerngebiet MK ab dem 3. Obergeschoß
(i.S.d. § 7 (3), Nr. 2 BauNVO)

1.3.1 Gem. § 1 Abs. 6, Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet MK ab dem 3. Obergeschoß allgemein zulässig sind.

2. Gebäudehöhen (i.S.d. § 9 (1), Nr.1 BauGB)
Auf der mit OK[1] 271 m ü.NN bezeichneten Fläche sind zwei Rotunden in einer Höhe von maximal 273,5 m ü.NN mit einem Außenradius von maximal 6,50 m zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen zur Flachdach- und Fassadenbegrünung (i.S.d. § 9 (1), Nr. 25 a BauGB)
Soweit Flachdachbereiche für die Unterbringung von Stellplätzen auf Parkdecks und die Unterbringung notwendiger haustechnischer Anlagen nicht in Anspruch genommen werden, sind diese vollflächig mindestens extensiv zu begrünen.
Darüber hinaus sind die Fassaden von Einhausungen haustechnischer Dachaufbauten vollflächig zu begrünen. Die Stützpfeiler offener Parkdecks sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Errichtung von Gebäuden ist gem. § 6 SächsBO ohne Grenzabstand möglich.

III. Hinweise

Bodenarchäologie
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, so sind diese unverzüglich dem archäologischen Landesamt Sachsen, Abt. Bodendenkmalpflege in Dresden anzuzeigen.

Altlasten
Sofern bei Abbrucharbeiten, Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen werden, die sich nach Art, Beschaffenheit und Menge umwelt- oder gesundheitsgefährdend auswirken können, sind diese gem. § 10, Abs. 3 EGAB unverzüglich dem Umweltamt der Stadt Zwickau als untere Abfallbehörde anzuzeigen. In einem solchen Fall können die zuständigen Fachbehörden weiterreichende Schutz-, Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen fordern.

Bei Bauarbeiten im Straßenbereich (bekannt im Straßenabschnitt der Inneren Plauenschen Straße) muß mit dem Antreffen von radioaktivem Haldenmaterial gerechnet werden. In verseuchtem Zustand gilt von diesem Material keine unmittelbare Gefahr aus.
Bei Straßenbauarbeiten ist die Zustimmung des Sächs. Landesamtes für Umwelt und Geologie einzuholen.

Bergbauliche Einwirkungen
Infolge Bergbausenkungen im Zentrum von Zwickau kommt es im Abwasserkanalnetz zu Fließrichtungsänderungen und Tiefpunkten mit Aufianlungen, sowie zu Veränderungen des Grundwasserspiegels infolge Flutung der ehemaligen Anlagen.

Hydrologische Hinweise
Das Plangebiet liegt im Überflutungsbereich der Zwickauer Mulde.
Aufgrund der speziellen hydrologischen Standortsituation (Korrespondenz des Grundwasserstroms mit dem Wasserstand der Zwickauer Mulde) werden vor Baumaßnahmen hydrologische Gutachten empfohlen. Auf die Mitteilungs- und Anzeigepflicht beim Sächsischen Landesamt für Umwelt und Geologie wird hingewiesen.

Grundwasserentnahmen sowie die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die geeignet oder dafür bestimmt sind, das Grundwasser aufzustauen, abzusenken oder umzuleiten bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 3 i.V.m. §§ 2 und 7 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Erdaufschlüsse, die eine Freilegung des Grundwassers besorgen lassen, sind gemäß § 45 Sächsisches Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist bei Grundwasserentnahme sowie für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen, die geeignet oder dafür bestimmt sind, das Grundwasser aufzustauen, abzusenken oder umzuleiten, durch geeignete Untersuchungen der Nachweis zu führen, daß durch die Eingriffe in das Grundwasserregime während der Bauphase und für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage keine negativen Auswirkungen auf den benachbarten Mariendom sowie auf die gesamte Bebauung, die sich im Einflußbereich der zu erwartenden Grundwasserstandsänderungen befindet, zu besorgen sind.

Hinweis zur Plangrundlage
Maßstab: 1 : 500
Stand: 3/97
erstellt durch das Bauverwaltungsamt / Sachgebiet Kartographie und Vermessung auf der Grundlage der Liegenschaftskarte des Staatlichen Vermessungsamtes: 11.03.1998

Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 082 "Zwickau Arcaden" für das Gebiet zwischen Innerer Plauenscher Straße / Magazinstraße / Schwanengasse / Marienstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl.I S. 2141) sowie nach § 83 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Juli 1994 (Sächs. GVBl. S. 1401) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat vom 26.11.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 082 "Zwickau Arcaden" für das Gebiet zwischen Innerer Plauenscher Straße / Magazinstraße / Schwanengasse / Marienstraße, 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

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen
Hinweise

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 11.11.1997.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.12.1997 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Bau- und Verkehrsausschuß hat am 09.06.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.06. bis zum 27.07.1998 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 17.06.1998 im "Zwickauer Pulschlag" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zwickau, den 16.12.1998 (Siegel/Stadtdruck) Der Bürgermeister

7. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte mit Gebäuden, Grundstücksnummern und Grenzen) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 17.12.1998.

Zwickau, den 17.12.98 (Siegel/Stadtdruck) Unterschrift

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Träger öffentliche Belange am 26.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, den 16.12.1998 (Siegel/Stadtdruck) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.11.1998 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 26.11.1998 gebilligt.

Zwickau, den 16.12.1998 (Siegel/Stadtdruck) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.03.1999 Az.: 51-2511.20-98/67-05 mit Auflagen und Hinweisen erteilt.

11. ~~Die Auflagen wurden durch den notarisch beurkundeten ergänzenden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.~~

Zwickau, den 07.04.1999 (Siegel/Stadtdruck) Der Oberbürgermeister

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

Zwickau, den 07.04.1999 (Siegel/Stadtdruck) Der Oberbürgermeister

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 21.04.1999 im "Zwickauer Pulschlag" 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 (§§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.04.1999 in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr.046 für das Gebiet Zwickau, Historischer Stadtkern/Nordwestliche Innenstadt in Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.082 außer Kraft.

Zwickau, den 22.04.1999 (Siegel/Stadtdruck) Der Bürgermeister

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

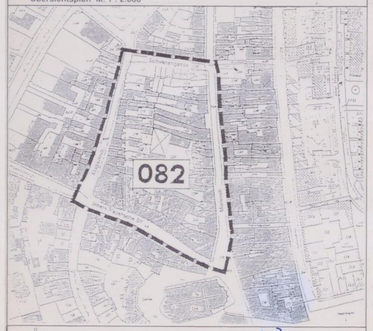
- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen: Verkehrsuntersuchung Zwickau - Arcaden, Mai 1998
- IVV - Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung Aachen: Schalltechnische Berechnungen für das Einkaufszentrum Zwickau - Arcaden -Straßenlärm- , Mai 1998
- TÜV Rheinland Sicherheit und Umweltschutz GmbH: Prognose zur Geräuschsituation in der Umgebung der Zwickau - Arcaden, April 1998
- IBES Baugrundinstitut Freiberg GmbH: Hydrogeologisches Gutachten Zwickau - Arcaden, Juli 1998
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: GMA - Standortgutachten: Aktualisierung des Zentrenkonzeptes und Bewertung des geplanten Einkaufszentrums "Zwickau - Arcaden" in der Stadt Zwickau, August 1998

Stadt Zwickau

Bebauungsplan Nr. 082 "Zwickau Arcaden"

für das Gebiet zwischen Innerer Plauenscher Straße / Magazinstraße / Schwanengasse / Marienstraße

Übersichtsplan M. 1 : 2.000



Mai 1998
Änderung: Oktober 1998

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstr. 34 • 44139 Dortmund