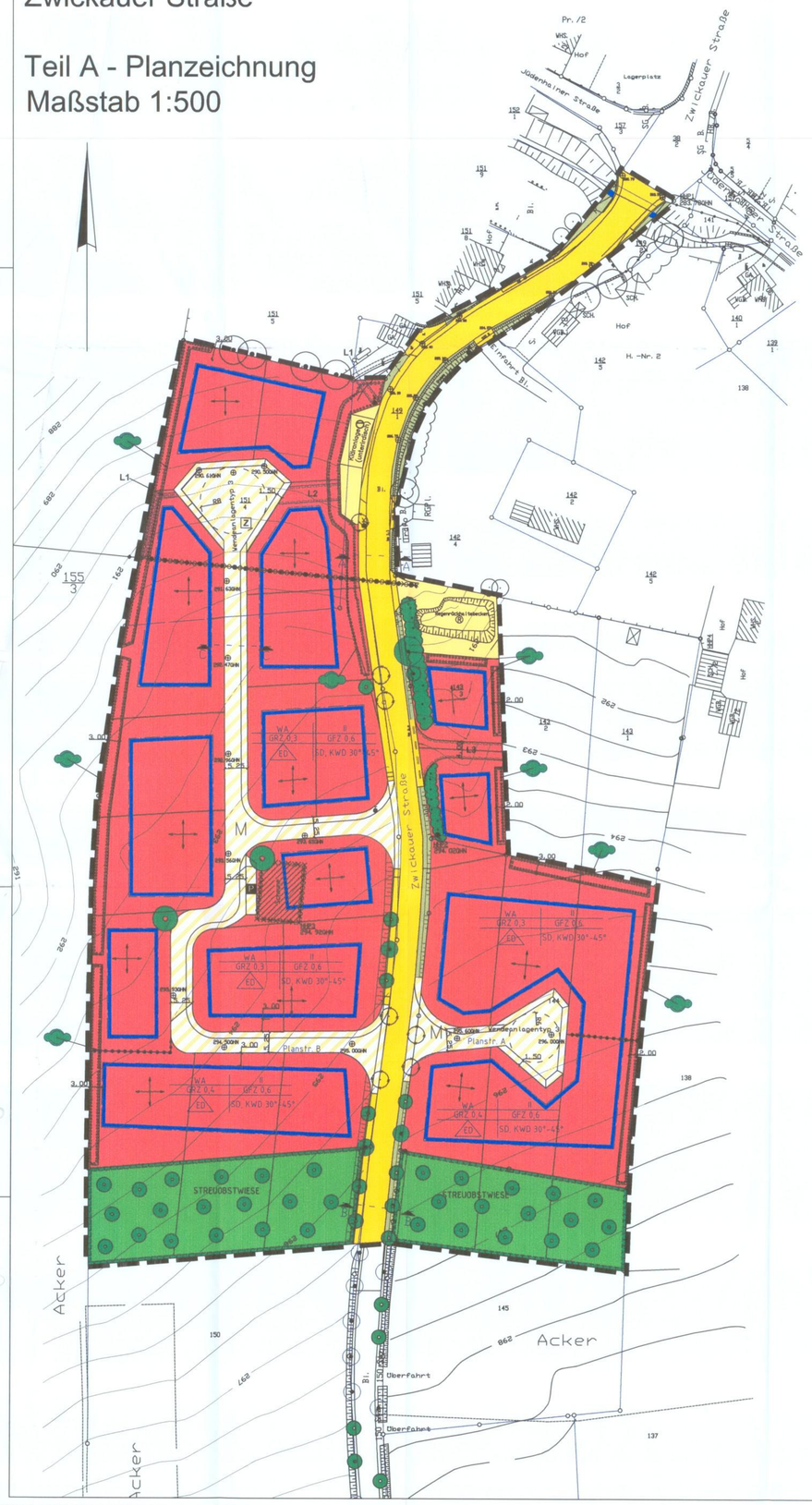
Bebauungsplan Nr. 086
für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Schneppendorf, an der Zwickauer Straße

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:500



Teil A - Planzeichnung
Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

0,6 — GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,3 — GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschoss als Höchstgrenze
TH 4,10m — Traufhöhe (TH) als Maximalwert (als Traufbezugspkt. gilt dabei der
GDKFB — Schnittpkt. zwischen Außenwand und Dach)
FH 9,00m — Firsthöhe (FH) als Maximalwert
GDKFB

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

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

Straßenverkehrsfläche öffentliche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
P — öffentliche Parkfläche
M — Mischverkehrsflächen (öffentlich)
Grünfläche im öffentlichen Straßenraum

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abwasserbehandlung öffentlich
R — Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

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

Baum zu pflanzen (Großbaum/ Kleinbaum)
Hecke zu pflanzen
Baum zu erhalten
Hecke zu erhalten
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

9. Sonstige Planzeichen

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

L1 — zugunsten envia Energie Sachsen Brandenburg AG, ZEV Zwickauer EnergieVersorgung

L2 — zugunsten envia Energie Sachsen Brandenburg AG, Wasserwerke Zwickau, Fa. Flechsig Breitbandkabel, Telekom AG, Primagas

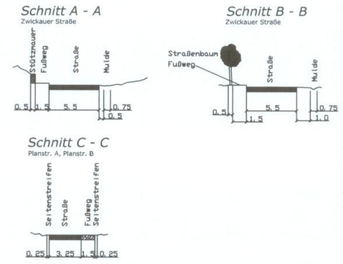
L3 — zugunsten envia Energie Sachsen Brandenburg AG, Wasserwerke Zwickau, Fa. Flechsig Breitbandkabel, Telekom AG, Primagas + Flurstücke 143/1 und 143/2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung
Böschung
OK öffentliche Verkehrsfläche (ü.HN)
6,16 — Maßangabe

Hinweise

Freileitung (zum Rückbau vorgesehen)
Flurstücksgrenzen
129 — Flurstücksnummern
bestehendes Gebäude (zum Abbruch vorgesehen)
geplante Parzellierung
Baum zu beseitigen
294 — Höhenlinie (mit Höhenangabe bezogen auf HN)
HP1 — Höhenfestpunkt
Betonmast
Gittermast
Überflurhydrant
Unterflurhydrant
Z — Löschwasserzisterne

Straßenquerschnitte
M 1 : 250



Teil B - Text
Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Festetzung zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt (§§ 16, 19 BauNVO).

1.2.2 Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt (§§ 16, 20 BauNVO).

1.2.3 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal II (zwei) festgesetzt.

1.2.4 Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt und bezieht sich auf die durchschnittliche Höhe der ausbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche.

1.2.5 Die maximale Höhe wird mit 0,60m festgesetzt.

1.2.6 Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 4,10 m, gemessen ab Oberkante Erdgeschoßfußboden, nicht überschreiten. Als Traufbezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (§§ 16, 18, 20 BauNVO).

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

1.3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planeintrag zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

1.3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Eingangs-treppenüberdachungen und Dachvorsprünge bis 1,2m überschritten werden (§ 23 Abs. 2, 3 BauNVO).

1.3.4 Für die Bemessung der Abstandsflächen gilt § 6 SächsBO.

1.3.5 Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

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

1.4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Zufahrten zu Stellplätzen, Carports, Garagen und die Stellpätze selbst sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen.

1.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.5.1 Haupterschließungsstraße (Zwickauer Straße) entspr. EAE 85 / 95 und RAS als Sammelstraße nach dem Trennungsprinzip, Fahrbahnbreite für Begegnungsfall LkW / LkW, 5,50m

1.5.2 Nebenerschließungsstraßen entspr. EAE 85 / 95 und RAS als Anwohnerstraße nach dem Mischprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung (30km/h), Fahrbahn mit optisch abgesetztem Gehweg mit einer Gesamtbreite von 4,75m für den Begegnungsfall LkW / PKW.

1.6 Flächen für Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.6.1 Flächen für die Abfall- und Wertstoffentsorgung sind in ausreichendem Umfang auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 83 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

2.1.1 Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad zulässig.

2.1.2 Als Eindeckung sind Betondachsteine, Tonpfannen, Biberschwanzziegel oder Naturschiefer in den Farben rot bis rotbraun oder schiefergrau zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachfläche einnehmen. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 1,20m betragen.

2.1.4 Die Dachüberstände am Ortgang müssen mindestens 10cm und höchstens 60cm und an den Traufseiten mindestens 30cm und höchstens 80cm betragen.

2.2 Notwendigkeit, Art und Gestaltung der Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

2.2.1 Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton sind unzulässig.

2.2.2 Die maximale Einfriedungshöhe beträgt 1,40m.

2.2.3 Einfriedungen sind als Hecken, Holzzaun oder als Flechtzaun (Draht) zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Allgemein

3.1.1 Die öffentlichen und privaten Grün- und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Terrassen, etc. mindestens in dem durch die Pflanzgebote vorgesehenen Umfang zu begrünen.

3.1.2 Von den festgesetzten Pflanzstandorten für Bäume kann um max. 3m abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung gewahrt bleibt. Die Zahl der dargestellten zu pflanzenden Bäume gilt als Mindestanzahl.

3.1.3 Die festgesetzte Bepflanzung ist fach- und artgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend den Qualitätsanforderungen gemäß Artenliste zu ersetzen.

3.1.4 Die Größe der Baumscheiben in Verkehrsflächen hat mindestens 9m² zu betragen. Die Baumscheiben sind als Vegetationsfläche oder mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 In den Privatgrundstücken ist für je 200 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. bis III. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen. Das Pflanzgebot entfällt oder reduziert sich entsprechend, sofern sich auf dem Grundstück ein als zu erhaltend festgesetzter Baum befindet.

3.2.2 Für die als zu pflanzen festgesetzten Hecken sind einheimische Straucharten gemäß Artenliste zu verwenden. Pflanzabstand: 1m x 1m (mehrreihig).

3.2.3 Für je 500m² angefangene Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem Nadelgehölz zulässig.

3.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.3.1 Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind als extensiv gepflegte Streuobstwiesen anzulegen, Obstbaumarten und -größen gemäß Artenliste. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig. Die maximale Anzahl der Wiesenschnitte darf 2 pro Jahr nicht überschreiten.

3.3.2 Je Baugrundstück sind zwei Nisthilfen für heimische geschützte Tiere, davon einer für Fledermäuse anzubringen.

3.4 Wege und Straßen

3.4.1 Für die Neupflanzung und die Ergänzung der festgesetzten Allee entlang der Zwickauer Straße ist die Baumart Pyrus communis (Wildbirne) zu pflanzen. Mindest-Stammumfang: 16-18cm.

3.5 Artenliste

3.5.1 Festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken gemäß Pkt. 3.2.1 und 3.3.1:

Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus *(Berg-Ahorn)*
Fraxinus excelsior *(Esche)*
Quercus petraea *(Trauben-Eiche)*
Quercus robur *(Stiel-Eiche)*
Tilia cordata *(Winter-Linde)*

Bäume II. und III.Ordnung:

Acer campestre *(Feld-Ahorn)*
Carpinus betulus *(Hainbuche)*
Malus in Sorten *(Zierapfel)*
Prunus avium *(Vogelkirsche)*
Sorbus aucuparia *(Eberesche)*
Sorbus intermedia *(Schwedische Mehlbeere)*

Obstbäume:

regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- und Kirschbäumen als Hochstamm

Pflanzgrößen — Bäume I. bis III. O.: Hochstämme, Mindest-Stammumfang 14-16cm
Obstbäume: Hochstämme, Mindest-Stammumfang 12-14cm

3.5.2 Festgesetzte Baumpflanzungen auf Streuobstwiesenflächen gemäß Pkt. 3.2.1 und 3.3.1:

Obstbäume:

regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Zwetschgen- und Kirschbäumen als Hochstamm
Empfehlung: Spieering, Klapa Liebling, Gellerts Butterbirne

Pflanzgrößen — Obstbäume: Hochstämme, Mindest-Stammumfang 12-14cm

3.5.3 Festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Zwickauer Straße gemäß Punkt 3.4.1:

Pyrus communis *(Wildbirne)*

Pflanzgrößen — Hochst., Mindest-Stammumfang 16-18cm

3.5.4 Festgesetzte Strauchheckenpflanzungen gemäß Punkt 3.2.2:

Cornus sanguinea *(Roter Hartriegel)*
Corylus avellana *(Hasel)*
Crataegus in Arten *(Weißdorn)*
Euonymus europaea *(Pfaffenhütchen)*
Malus sylvestris *(Wild-Apfel)*
Ligustrum vulgare *(Liguster)*
Lonicera xylosteum *(Heckenkirsche)*
Rhamnus frangula *(Faulbaum)*
Prunus padus *(Traubenkirsche)*
Prunus spinosa *(Schlehe)*
Rosa in Sorten *(heimische Wildrosen)*
Viburnum opulus *(Schneeball)*
Salix caprea *(Strauchweide)*

Pflanzgrößen: mindestens 60-100cm

Hinweise

1. Zur sinnvollen Verwendung von Niederschlagswasser sollten die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung in Zisternen genutzt werden.

2. Zur Vermeidung größerer topographischer Veränderungen sollten Bodenbewegungen auf den Grundstücken möglichst gering gehalten werden

3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches beziehen sich auf 21 Straßenbäume entspr. Pkt. 3.4.1

4. Für die Bevorratung von Energieträgern außerhalb von Gebäuden sind unterirdische Tanks zu bevorzugen.

5. Südlich des Bebauungsgebietes besteht das Bergwerksfeld Schneppendorf Süd, Feldkennziffer II/a-E-083/91 - entsprechend Bergamt Chemnitz - Vorbehaltsfläche für Kies- und Sandabbau.

6. Das freizuhaltende Durchfahrtsprofil von 2,5m darf auch in engen Kurven oder Durchfahrten nicht eingeschränkt werden (z.B. durch Baumpflanzungen).

7. Entsprechend den Bekanntmachungen des Sächsischen Staatministeriums des Inneren - Technische Baubestimmungen - vom 10.04.1995 ist das Bebauungsplangebiet in die Erdbebenzone 1 nach DIN 4149 einzustufen.

8. Im Plangebiet befindet sich zwischen Planstr. A und Regenrückhaltebecken der Trigonometrische Pkt. 5241/17200. Dieser Festpunkt darf weder beschädigt noch entfernt werden.

9. Entsprechend SächsDSchG sind 4 Wochen vor deren Beginn die Erdarbeiten schriftlich beim Landesamt für Archäologie anzuzeigen.

10. Folgende wasserrechtliche Verfahren sind zu führen:
- Anzeige der Schmutzwasser- u. Niederschlagswasserableitung - § 67 SächsWG
- Gehnehmigung zum Bau und Betrieb der Rückhaltebeckens - § 67 SächsWG
- Genehmigung zum Bau und Betrieb der Kläranlage
- Erlaubnis zur Einleitung von Abwasser in ein Gewässer - § 3 WHG
- Bau und Betrieb eines Einleitbauwerkes - § 91 SächsWG

11. Zu Anlagen der Deutschen Telekom AG ist beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Mindestabstand von 2,50 m zu beachten.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

Baugrundgutachten Wohngebiet Schneppendorf - Zwickauer Straße
Baugrundbüro Dr. Haltbauer & Dressel
Spiegelstr. 31, 08056 Zwickau, Nr. 50/99 vom 26.07.1999

Ökologische Begleituntersuchung für das Wohngebiet Zwickauer Straße in Zwickau OT Schneppendorf
IFUS planen+beraten GmbH
Grabbeallee 41, 13156 Berlin, Stand: 14.07.1999

Konzept Oberflächenentwässerung Zwickauer Straße / OT Schneppendorf
G.U.B.Zwickau
Georgenstraße 2, 08056 Zwickau, Proj.-Nr. B 20 014 vom Januar 2000

Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 086 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Schneppendorf, an der Zwickauer Straße

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 27.09.2001 ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 086 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Schneppendorf, an der Zwickauer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:500
Planzeichenerklärung
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
Darstellungen ohne Normcharakter
Straßenquerschnitte

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen
Hinweise

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 25.05.1999.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.08.1999 im Ortsteil Schneppendorf durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 28.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau- und Verkehrsausschuß hat am 07.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2000 bis 03.05.2000 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 22.03.2000 im "Zwickauer Pulsschlag" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Zwickau, den 28.11.2001 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke bezüglich ihrer Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird mit Stand vom 06.9.2001 bestätigt. Der Geltungsbereich beinhaltet nur Flurstücke der Gemarkung Hain.

Zwickau, den 26.10.01 (Siegelabdruck) Unterschrift

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belang am 28.09.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, den 28.11.2001 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.09.2000 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 28.09.2000 gebilligt.

Zwickau, den 28.11.2001 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.02.2001 Az.: 51- 2511.20/00.061/67 - mit Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Maßgaben,
10. Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden bzw. - ergänzenden Beschluß des Stadtrates vom 27.09.2001 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Zwickau, den 28.11.2001 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

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

Zwickau, den 28.11.2001 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebaugsplanes 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 12.12.2001 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 12.12.2001 in Kraft getreten.

Zwickau, den 12.12.2001 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Vorhabenträger:
Thomas Krauß
Beteiligungs- und Verwaltungs GmbH
Thurmer Str. 33
08066 Zwickau

Planung:
PMK Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Straße 48
08058 Zwickau
Telefon: 0375 / 292917
Telefax: 0375 / 294048
E-Mail: PMK-Zwickau@t-online.de

Übersichtsplan
Maßstab ca. 1:20.000

Bebauungsplan Nr. 086

Stand 12.06.2001

für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Schneppendorf an der Zwickauer Straße