Bebauungsplan Nr. 090
für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Mosel "Am Teichweg"
Teil A – Planzeichnung Maßstab 1:500

Teil A – Planzeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG (§ 9 Abs.1,2,7 BauGB)

– gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 – PlanzV 90 –

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA – Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GFZ = (0,8) – Geschossflächenzahl
GRZ = 0,4 – Grundflächenzahl
I – Zahl der Vollgeschosse
38° – 45° – Dachneigung

BAUWEISE/BAUGRENZEN

o – offene Bauweise
Baugrenze
ED – Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig
SD – Satteldach
KWD – Krüppelwalmdach

VERKEHRSFLÄCHEN (öffentlich)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinie

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

Zweckbestimmung:

LÄRMSCHUTZWALL – Lärmschutzwall

MASSNAHMEN ZUR NATUR- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

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

Anpflanzen:

Sträucher

Erhaltung:

Bäume

MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (Gleis)

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall)

Birkenweg – 1,0 m – 1,0 m – 4,5 m – 12,0 m – Querschnitt Lärmschutzwall

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER (Bestand)

vorh. Gebäude
geplanter Gebäudeabriss
400/20 – Flurstücksgrenze mit Nummer
DB – Gleiskörper Deutsche Bundesbahn AG
Löschwasserhydrant

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

unterirdisch / Art der Leitung lt. Bezeichnung
(vorh. RW – Regenwasserkanal DN 300 B)
(vorh. SW – Schmutzwasserkanal DN 250 Stzg.)
(vorh. TW – Trinkwasserleitung 150 GG)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER (Planung)

PLANSTRASSE

Sicherheitsstreifen 0,25 m
Fahrbahn 4,00 m (lokale Ausweichstelle + 0,75m)
Sicherheitsstreifen 0,25 m

AUSBAU EINMÜNDUNG TEICHWEG/BIRKENWEG

Sicherheitsstreifen 0,25 m
Fahrbahn 4,75 m
Sicherheitsstreifen 0,25 m

· 256.50 Höhenpunkt in m ü. HN

Teil B – Text

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

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO).

1.1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4, Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

1.2.1 Es gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablone

1.2.2 Die Traufhöhe baulicher Anlagen darf 4,50m, gemessen ab Niveau der Planstrasse, nicht überschreiten. Als Traufbezugspunkt gilt der gedachte 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 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§23 Abs.1 BauNVO).

1.3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch keine Nebenanlagen i.S. §14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach §6 Abs.11, 12 SächsBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig.
Dies gilt nicht für Stützmauern §6 SächsBO (§ 23 Abs.5 BauNVO).

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

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

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

1.5.1 Für die Verkehrsflächen wird entsprechend EAE 85/95 festgesetzt:

Planstrasse 4,00m breit zuzüglich 2x0,25m Sicherheitsstreifen, ohne Fussweg. Als Oberfläche wird eine bituminöse Versiegelung zugelassen.

1.5.2 Ausbau der Einmündung Teichweg/Birkenweg:

Verbreiterung ab Einmündung Birkenweg bis Einmündung der Planstrasse in den Teichweg, auf eine Breite von 4,75m zuzüglich 2x0,25m Sicherheitsstreifen.

1.5.3 Ausbau der Einmündung Birkenweg/Schlunziger Strasse:

Gehwegbau (1,50m breit) ab Einmündung Planstrasse in den Birkenweg bis zur angrenzenden Schlunziger Strasse.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Für die Bemessung und Lage der Abstandsflächen gilt §6 SächsBO.

2.2 Garagendächer: Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°–45° oder Dächer mit Mansarde. Die Materialart und Farbe der Dacheindeckung müssen mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.

2.3 Die Zufahrten und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster o.ä.)

3.0 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Beidseitig der Planstrasse sind in den betreffenden privaten Grundstücksbereichen 1 bis 2 Sträucher pro m^2 in arttypischer Pflanzdichte (2xverpflanzt,80 bis 100 cm hoch mit Ballen) gemäß Pflanzliste zu pflanzen, um eine Nistmöglichkeit verschiedener Vogelarten zu schaffen. Eine Unterbrechung der Pflanzgebotsflächen ist nur durch max. eine Grundstückszufahrt zulässig.

3.2 Der Flächenanteil für Sträucher und Strauchgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss bei mind. 25% liegen. Es wird festgesetzt,pro $300m^2$ Grundstücksfläche, einen Hochstammobstbaum zu pflanzen.

3.3 Der Lärmschutzwall ist entsprechend Pflanzliste (Gehölze für den Lärmschutzwall) auf der dem Birkenweg zugewandten Seite zu bepflanzen.

4.0 Sonstige Festsetzungen

4.1 Immissionsschutz

4.1.1 Einbau von Fenstern nach dem Stand der Technik in die zukünftigen Wohngebäude. Die Schlafräume und die Kinderzimmer sind auf der dem Schienenverkehrsweg abgewandten östlichen Gebäudeseite anzuordnen.

PFLANZLISTE

GEHÖLZE

Blutroter Hartriegel
Schwarze Heckenkirsche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Gemeiner Schneeball
Kornelkirsche
Fünffingerstrauch
Blaue Hechtrose
Pracht Spiere
Flieder
Bocksdorn
Schneebeere
Pfaffenhütchen

GEHÖLZE FÜR GESCHNITTENE HECKEN

Weissdorn
Schneebeere
Feldahorn
Hainbuche
Liguster

KLETTERGEHÖLZE

Klettergurke
Baumwürger
Waldrebe
Efeu
Kletterrose
Wilder Wein
Hopfen
Geißschlinge

BÄUME–KLEINKRONIG

Vogelkirsche
Traubenkirsche
Vogelbeerbaum

BÄUME–GROSSKRONIG

Bergahorn
Stieleiche
Winterlinde
Berg–Ulme

HOCHSTAMMOBSTBÄUME

Kirschen:	Altenburger Melonenkirsche Große schwarze Knorpel Teikners
Äpfel:	Boskoop Carola Bittenfelder Roter Eiserapfel
Pflaumen:	Wangenheim Cacoks Schöne Hanita
Birnen:	Phillipsbirne Gute Graue Marianne

GEHÖLZE ZUR BEPFLANZUNG DES LÄRMSCHUTZWALLS

Schneeball	Bibernell–Rose	Besen–Ginster
Roter Holunder	Hundsrose	Silber–Kriech–Weide
Wilde Brombeere	Schlehe	Efeu
Kartoffelrose	Kornelkirsche	

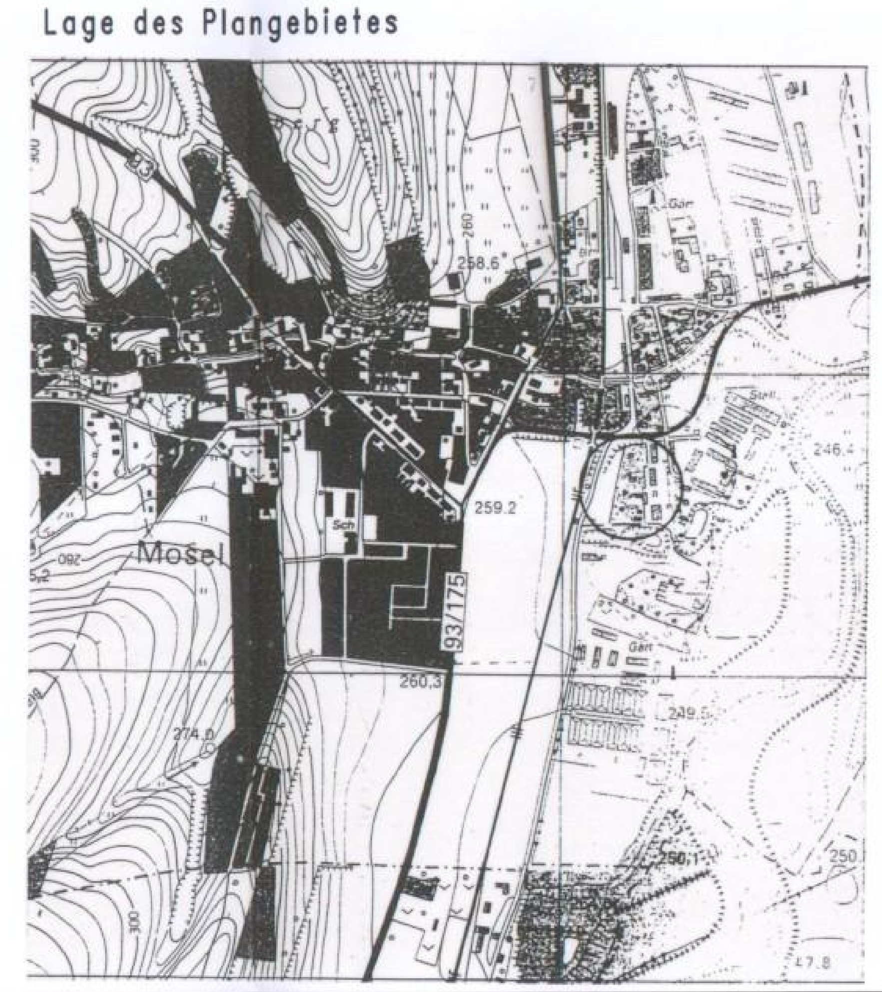
HINWEISE

Zum Bebauungsplan wurde durch die Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmeßwesen mbH (GAF) ein Lärmschutzgutachten erstellt (19.01.2000).

Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen durch das Landesamt für Archäologie Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

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

ÜBERSICHTSPLAN
Lage des Plangebietes



Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr.090 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Mosel " Am Teichweg "

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 22.02.2001 und mit dem Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde zur Anzeige, folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 090 für das Gebiet Zwickau, Stadtteil Mosel " Am Teichweg " 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 Aufstellungsbeschusses vom 23.11.1999

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.01.2000 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.2000 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 der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2000 bis zum 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 von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.03.2000 im "Zwickauer Pulsschlag" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zwickau, den 28.02.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

6. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte mit Flurstücksnummern und Grenzen) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 01.22.00 zuzüglich Änderungen in "rot".

Zwickau, den 23.02.01 (Siegelabdruck) Leiter Staatliches Vermessungsamt

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

Zwickau, den 28.02.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

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 28.02.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

9. Die Anzeige dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.12.2000 Az: 51–2511.20/00.057/67 – mit Maßgaben und Auflagen – beschieden.

10. Die Maßgaben und Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2001 erfüllt.

Zwickau, den 28.02.2001 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

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

Zwickau, den 28.02.2001 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

12. Der Bescheid zur Anzeige 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 09.03.2001 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 (§44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.03.2001 in Kraft getreten.

Zwickau, den 09.03.2001 (Siegelabdruck) Bürgermeister Bauen und Wohnen

Stadtverwaltung Zwickau
Stadtplanungsamt
Sitz: Werdauer Straße 62
Postfach 200933
08009 Zwickau

ibh INGENIEURBÜRO HECHT
Flurweg 1
08129 Mosel
Tel./Fax. 037604/3196

	Tag	Name
entw.	20.01.2000	Hecht
gez.	20.01.2000	Parthum
geä.	28.07.2000	Hecht
geä.	20.12.2000	Hecht
Maßstab:	1 : 500	

Bebauungsplan Nr. 090
Stadt Zwickau – Stadtteil Mosel
"Am Teichweg"

Zn.-Nr. 1