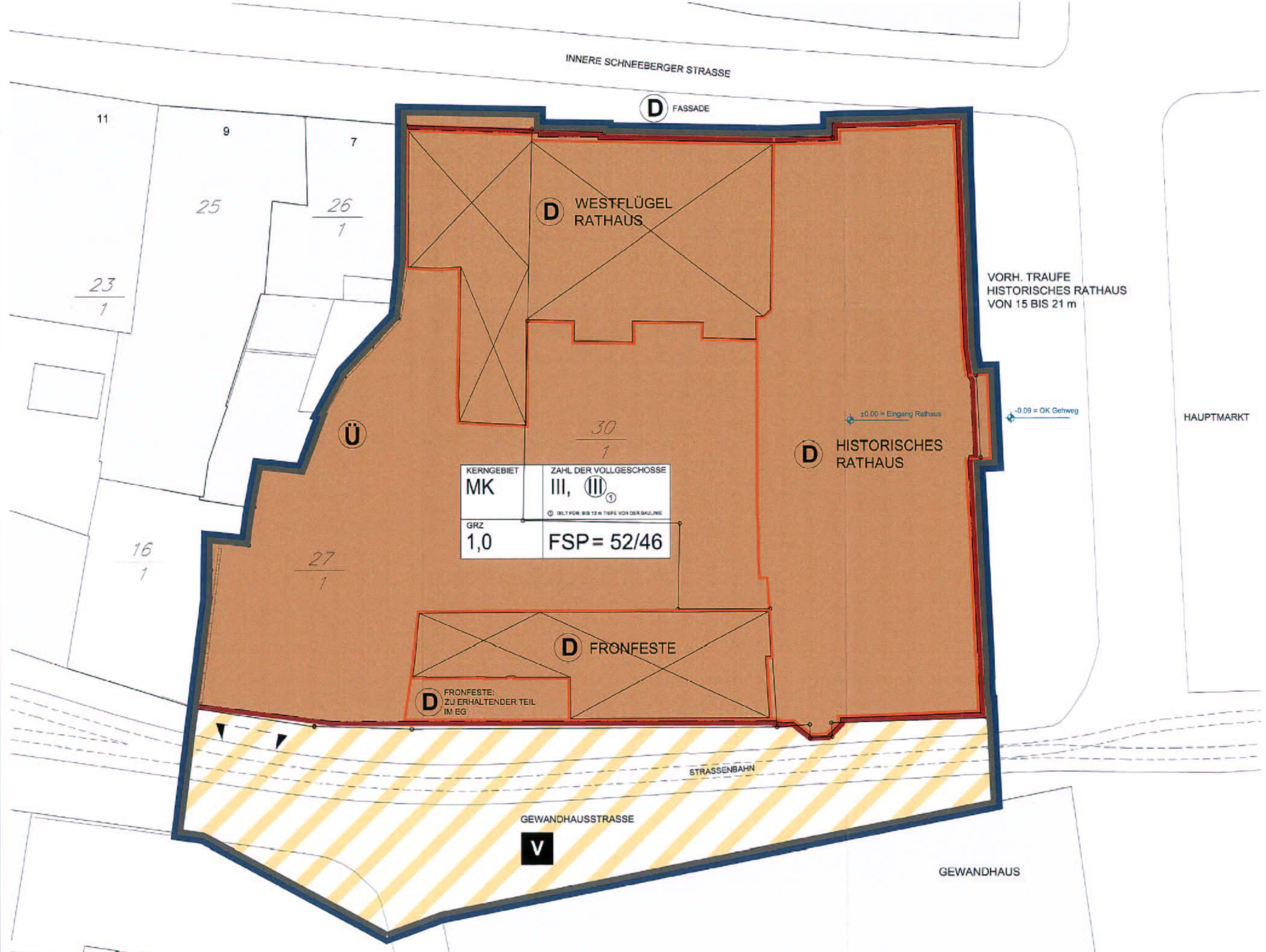
STADT ZWICKAU

BEBAUUNGSPLAN "ZWICKAU - RATHAUS" NR.097

SATZUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:200



TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)

Gebietskategorie

MK — Kerngebiet nach § 7 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Art der baulichen Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse, im Kreis zwingend
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 maximaler flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) in dB (A) / m² [Tagwert / Nachtwert]

3. Bauweise, Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Baulinie

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereiche zulässig bis 3t

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze des Bebauungsplanes

Abbruch zulässig bei Erhalt
der Fassade Innere Schneeberger Str.
und Teilen der Fronfeste

Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

HINWEISE

vorhandene Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches

Flurstücksgrenzen

1240/1 — Flurstücksnummer

Straßenbahn

202.3 — Höhenkote vorhandene Höhe

Nordpfeil

7 - 11 — Hausnummer Innere Schneeberger Str.

DATUM	PLANSTAND	VERFAHRENSSTAND
13.03.2008	ENTWURF	TÖB-BETEILIGUNG, ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
06.06.2008	SATZUNG	ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO)
Kerngebiete nach § 7 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach §7 (2) BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank - und Speisewirtschaften
3. Anlagen für kulturelle Zwecke

Alle anderen Nutzungen nach § 7 BauNVO (2) und (3) sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig bis zu einer Geschossfläche von unter 1200 m² und nur im Erdgeschoss.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, n§ 17 Abs. (2) und (3) BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ)
beträgt 1,0

Die Zahl der Vollgeschosse
ist mit 3 Vollgeschossen zwingend, straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von mindestens 12 m von der Straße aus festgesetzt.
Sonst beträgt die Zahl der Vollgeschosse höchstens drei.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe)
beträgt mit Ausnahme des historischen Rathauses straßenbegleitend bis zu einer Tiefe von mind. 12 m von der Straße aus 12,0 - 16,0 m über dem festgesetzten +/- 0,00 Niveau.
Das +/- 0,00 Niveau ist die Oberkante Fußboden Haupteingang historisches Rathaus.
Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) darf in jedem Fall die Oberkante der Zinnen, der Haupttraufe am Fuß des Daches, des historischen Rathauses nicht überschreiten.

Die festgesetzte Obergrenze der Höhe der baulichen Anlagen darf von Technikaufbauten max. um 4,00 m überschritten werden, wobei die Wände der Technikaufbauten mindestens 1,5 m von der Baulinie nach innen entfernt sein müssen.

Die Grundfläche der Technikaufbauten darf 500 m² nicht überschreiten.

Ausnahmsweise darf die Höhe der baulichen Anlagen entlang der Gewandhausstraße auf bis zu 5,00 m über +/- 0,00 auf einer Maximallänge von 5,00 m unterschritten werden.

1.3 Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baulinien definiert.
Im Erdgeschoss sind Rücksprünge von max. 3,00 m auf max. 12 m Fassadenlänge zulässig.
In den Obergeschossen sind Vorsprünge bis 1,50 m zulässig.
In der Gewandhausstraße ist ein Rücksprung von max. 12,0 m auf einer Länge von max. 5,00 m in den Obergeschossen, südlich des historischen Rathauses gegenüber der Jakobskapelle zulässig.

1.4 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Bis zu einer Tiefe von mindestens 12 m von der Straße aus ist zwingend ein Anbau mit den 3 Vollgeschossen an die südliche Brandwand, Haus Innere Schneeberger Str. bzw. Grundstücksgrenze Flurstück 16/1 erforderlich.

Alle Baumaßnahmen sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB hochwasserangepasst auszuführen.

1.5 Immissionsschutz
(BImSchG, DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, §§ 1 BauNVO)

Für den Geltungsbereich werden die nachfolgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (FSP- Werte) festgesetzt:
$L_{WA'',tags}$ = 52 dB (A)
$L_{WA'',nachts}$ = 46 dB (A)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, hier das historische Rathaus sowie die Bauteile Fassade an der Inneren Schneeberger Straße sowie das Erdgeschoss der ehemaligen Fronfeste an der Gewandhausstraße aus der Kulturdenkmalliste des Freistaates Sachsen / Stadt Zwickau. (BauGB §9 (6))
- Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Innenstadt an der Zwickauer Mulde gemäß § 100 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz. Bei Sanierung und bei Neubau sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag wassergefährdender Stoffe bei Überschwemmung zu verhindern (gemäß § 100 Abs. 7 SächsWG).

HINWEISE

- Auszug aus der Stadtgrundkarte / Geodaten v. 06.12.07 (Stadtverwaltung Zwickau, Bauplanungsamt) Dieser Lageplan ist Grundlage der Planzeichnung.
- Es gilt die Schalltechnische Begutachtung GI081326 des Ingenieurbüros für Bauphysik Dr. Blechschmidt Zwickau vom April 2008 zur Festsetzung von Emissionskontingenten. Die dem Gutachten zugrunde liegenden technischen Bauparameter sind im Baugenehmigungsverfahren verbindlich umzusetzen.
- Zu Beachten ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten vom Februar 2006.
- Die im Merkblatt zu Belangen des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen aufgeführten altlasten- und bodenschutzfachlichen Anforderungen sind im Rahmen der Bauausführung grundsätzlich zu beachten.
- Die Vorgaben der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) von 2005 werden beachtet.
- Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht gemäß §20 SächsDSchG.

SATZUNG

SATZUNG DER STADT ZWICKAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 097 „ZWICKAU - RATHAUS " FÜR DAS GEBIET ZWICKAU ZWISCHEN INNERER SCHNEEBERGER STRASSE / HAUPTMARKT / GEWANDHAUSSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenstadtentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28. Mai 2004 (Sächs.GVBl. S. 200) in den derzeit gültigen Fassungen wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 26.06.08 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 097 „Rathaus Zwickau" für das Gebiet Zwickau zwischen Innerer Schneeberger Straße / Hauptmarkt / Gewandhausstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:200
Planzeichenerklärung
Nachrichtliche Übernahmen
Hinweise

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen
Hinweise

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 05.02.2008 und Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 22 Abs. 1 SächsLPIG beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 01.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zwickau, den 30.07.2008 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung ~~und Umweltbericht~~ haben in der Zeit vom 17.04.2008 bis zum 19.05.2008 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 09.04.2008 im "Zwickauer Pulsschlag" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zwickau, den 30.07.2008 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

6. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke bezüglich ihrer Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Stand vom 08.07.08 bestätigt.

Zwickau, den 08.07.08 (Siegelabdruck) Leiter Staatliches Vermessungsamt

7. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zwickau, den 30.07.2008 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.06.2008 von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung ~~und der Umweltbericht~~ zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 26.06.2008 gebilligt.

Zwickau, den 30.07.2008 (Siegelabdruck) Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.08.2008 Az.: 1512.621.41.416 - mit ~~Maßgaben,~~ Auflagen und Hinweisen - erteilt.

Zwickau, den 16.09.2008 (Siegelabdruck) **Die Oberbürgermeisterin**

10. Die Auflagen wurden ~~durch den satzungsändernden bzw. ergänzenden Beschluss des Stadtrates vom~~ .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Zwickau, den 16.09.2008 (Siegelabdruck) **Die Oberbürgermeisterin**

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

Zwickau, den 16.09.2008 (Siegelabdruck) **Die Oberbürgermeisterin**

12. 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 24.09.2008 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 24.09.2008 in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 046 für das Gebiet Zwickau „Historischer Stadtkern / Nordwestliche Vorstadt" in den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 097 außer Kraft.

Zwickau, den 24.09.2008 (Siegelabdruck) **Die Oberbürgermeisterin**

Erfüllung der redaktionellen Auflage : 05.09.08

LAGE IM STADTGEBIET

BEBAUUNGSPLAN "ZWICKAU - RATHAUS "

SATZUNG

M 1:200

PLANVERFASSER:

KOTTUSCH ARCHITEKTEN
INNERE SCHNEEBERGER STR. 17
08056 ZWICKAU

DATUM:	UNTERSCHRIFT PLANVERFASSER DR.-ING. ANDREAS KOTTUSCH	UNTERSCHRIFT AMTSLEITER BAUPLANUNGSAMT
06.06.2008		