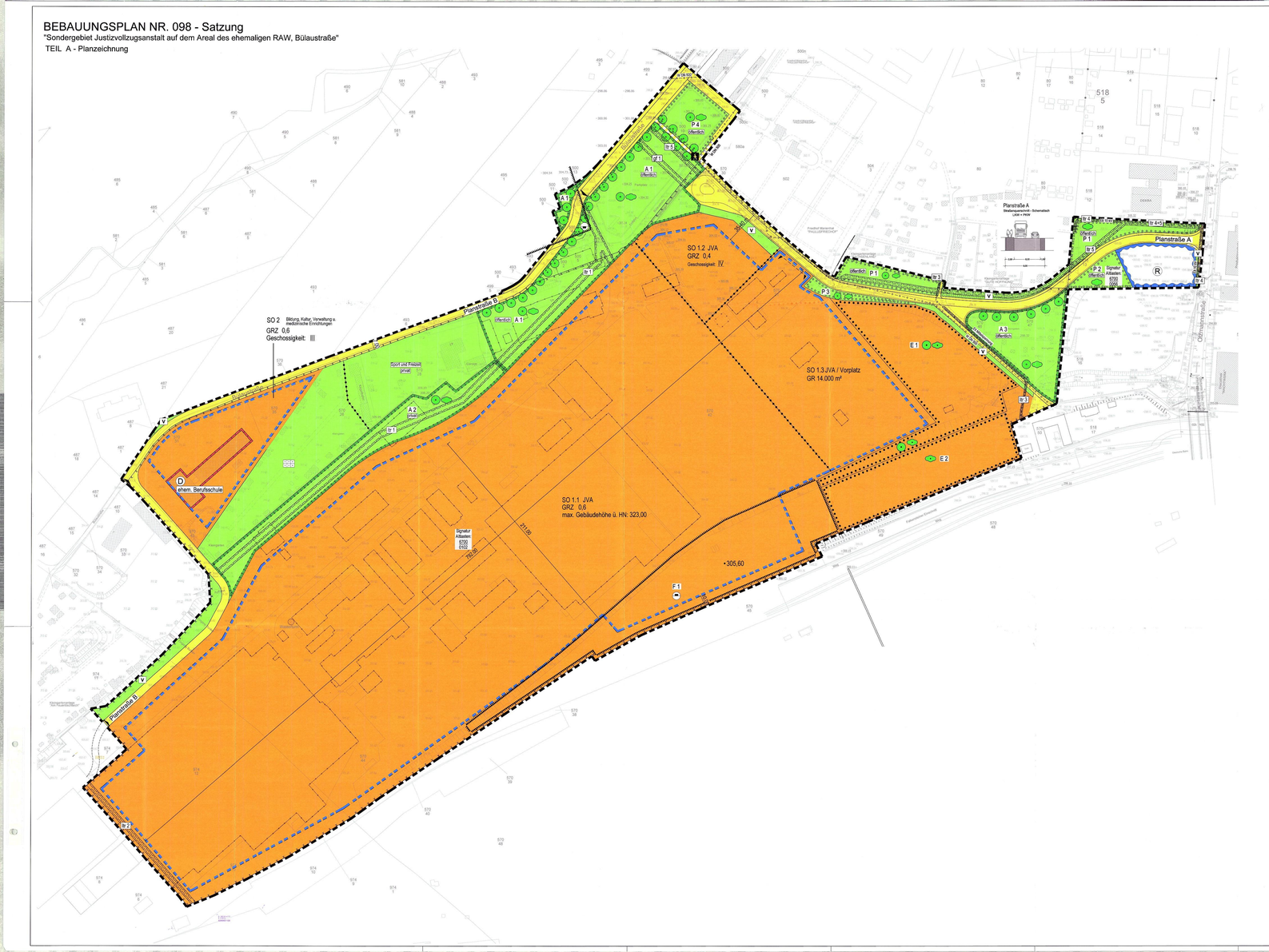
BEBAUUNGSPLAN NR. 098 - Satzung

"Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülaustraße"

TEIL A - Planzeichnung



1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO 1.2

Art der Nutzung:

z. B. Sonstiges Sondergebiet, Nummerierung

JVA – Justizvollzugsanstalt
OH / Vorplatz
Bildung, Kultur, Verwaltung u. medizinische Einrichtungen

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze
Abmaße in m

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ
z. B. 0,6

Grundfläche GR
14.000 m²

Grundfläche als Höchstmaß.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
z. B.: III

als Höchstmaß.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
max. Gebäudehöhe

Gebäudehöhe als Höchstmaß (Bezugen auf HN)

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

Straßenverkehrsflächen, u.a. Planstraße A, Planstraße B

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V - Verkehrsinsel
F - Fußweg
E/A - Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Bezeichnung der Leitung

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:
V - Verkehrsgrün
S - Sportplatz
Sport und Freizeit - Sport und Freizeitflächen
öffentlich - öffentliche Grünfläche
privat - private Grünfläche

6. Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltebecken, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
RW - Regenwasserrückhaltebecken

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Bezeichnung
z. B.: F 1

max. Höhe der Aufschüttung (bezogen auf HN)
z. B.: •305,60

Flächen für Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen (als ohne Signatur)

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 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Nummerierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
z. B.: A 1

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nummerierung der Maßnahmen für Pflanzflächen
z. B.: P 1

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Nummerierung der Maßnahmen für Erhaltungsflächen
z. B.: E 1

9. Regelungen für die Straßenführung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks der ehemaligen DB Netze Personenbahnhofsgesellschaft Leipzig mbH, Trinkwasserleitung; z. B. Gebäude: Grube 4 u. der zur Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende seitliche Abstand von der Außenkante der Leitungen beträgt 2 m)

Leitungsrecht zugunsten der DB AG (Bahnkörperentwässerung; Breite 4 m, von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Leitungsrecht zugunsten der ZEV (Breite 2 m; von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Leitungsrecht zugunsten der ZEV (10 kV-Trasse; Breite 2,5 m; seitlicher Abstand Achse des äußersten Kabels (a mind. 60 cm; von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Leitungsrecht zugunsten der ZEV (Gas-Mittelstromleitung und Niederdruckleitungen für externe Kleinkunden; Breite 8 m; von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Geh- und Fahrrecht zugunsten Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste

Umgrenzung der Flächen, deren Bilden erhalten mit unverbindlichem Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten und Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen ohne Rechtsfolge / Nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

z. B. Kegelbahn
Nutzung

Gebäudeabbruch

Beginn / Ende Ausbau Planstraße B

Signatur Altlasten
6700
6702
6703

Nummer lt. Altlastenverzeichnis

Böschung

TEIL B - Textliche Festsetzungen

Baurechtsrechtliche Festsetzungen

1. **Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9Abs.1 Nr.1 BauGB)**

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1.1 - JVA (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Zweckbestimmung
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Justizvollzugsanstalt.

1.1.2 Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind
Die Unterbringung von Gebäuden einschließlich aller dieser Funktion dienenden notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen.
Dies betrifft insbesondere Gebäude und Anlagen der zeitweisen Unterbringung, der gewerblichen Tätigkeit, Verwaltung, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit, soweit die geweblichen Bestimmungen des Schutzes vor Lärmimmissionen eingehalten werden.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für alle nach 1.1.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.1.4 Die festgesetzte Geschossfläche darf nicht als Höchstmaß festgesetzt und bezieht sich auf Oberkante Gebäude, die heißt, auf die Höhenlinie des höchsten Punktes von First bzw. Attika. Die Höhe der JVA darf die Höhe von 323,00 m ü. HN einschließlich technischer Anlagen, wie Antennen und Sendeanlagen, und von dieser Begrenzung ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1.2 - JVA (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Zweckbestimmung
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Funktionen des Justizvollzuges

1.2.2 Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind
Unterbringung von Gefangenen, sowie Unterbringung von damit in Zusammenhang stehenden sozialen Einrichtungen sowie Einrichtungen der Landschaftspflege und des Gartenbaus einschließlich aller für diese Nutzungen notwendiger Gebäude und baulicher Anlagen sowie Nebenanlagen.

1.2.3 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit für alle nach 1.2.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 1.3 - JVA-Vorplatz (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3.1 Zweckbestimmung
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von dem Justizvollzug dienenden Funktionen.

1.3.2 Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind
Unterbringung von Gebäuden für Kraftfahrzeuge aller Art und für Fahrräder, die Unterbringung von der Zugangsbereiche und der Information dienenden Gebäuden und Anlagen sowie von maximal 70 m² Verkaufsverkaufsfläche einschließlich aller für diese Nutzungen notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen, sowie die Errichtung und Unterhaltung der dieses/zugehörigen Wasserturms aus SO 1.1 in dieser Fläche sowie bauliche Anlagen für den Artenschutz.

1.3.3 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für alle nach 1.3.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Eingeschossige Garagen/Carports und Bauwerke sind zulässig, wenn ihre Grundfläche in Summe 300 m² nicht überschreitet. Die Überschreitung der Eingrenzfrequenzzahl ist für folgende Bauwerke zulässig:
1. Denkmalgeschützter Wasserturm
2. Vogelturme

1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 2 - Bildung, Kultur, Verwaltung und medizinische Einrichtungen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.4.1 Zweckbestimmung
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen der Bildung, Kultur, Verwaltung und Medizin.

1.4.2 Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind
Die Unterbringung von Einrichtungen der Bildung, Kultur, Verwaltung und Medizin einschließlich aller dieser Funktionen dienenden Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen, soweit die gesetzlichen Bestimmungen des Schutzes vor Lärmimmissionen eingehalten werden.

1.4.3 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit aller nach 1.4.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

2. **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Sonstige Sondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 und SO 2

2.1.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 und SO 2 sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile wie Eingangsüberdachungen und Dachvorsprünge bis zu 2,00 m überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. **Nichtüberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche der SO 1.1, SO 1.2 und SO 1.3 sind Anlagen, die der Sicherheit und der Wahrung der vorgenannten SO dienen, zulässig.

3.2 Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen in den SO sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4. **Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

4.1 Der Abfluss dient auf den Dächern der Gebäude und den befestigten Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschlagswassers ist durch Maßnahmen der Regenrückhaltung zu verpflichtmäßigen.

4.2 Alle Dachflächen und unterpunktet genutzte befestigte Flächen in den SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 und SO 2 sind Punktuelle und Flächenhaft Zisterne, mit einem Abflussbeiwert von psi=0,3 zu versiegeln. In den mit „A" bezeichneten Flächen sind Durchwegungen mit einer max. Breite von 2,5 m und einem max. Abflussbeiwert von psi=0,5 zulässig.

5. **Führung von Versorgungsleitungen- und Leitungen sowie mit Gas, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)**

5.1 Zur unterirdischen Führung der im Plangebiet nachrichtlich übernommenen bzw. der geplanten Leitungen werden Leitungsrechte festgesetzt.

5.2 Für die in Plangebiet nachrichtlich übernommenen und neu zu bauenden Hauptversorgungsleitungen der Wasserwerke Zwickau, der Zwickauer Energieversorgung und anderer wird eine von jeglicher Überbauung und von Bepflanzungen freizuhaltende Fläche als Leitungsrecht festgesetzt.
Die Breite dieser Leitungsrechte richtet sich nach der jeweiligen Leitungsdimension und den Vorgaben der jeweiligen Leitungsversorgungsunternehmens.
Grundsätzlich gilt für die festgesetzten Trassen (lt. 1 und lt 2) für die elektrotechnische Versorgung der westlich angrenzenden Planstraße der DB.

5.3 Im Bereich des lt1 und offene Regenwasserrückhaltebecken zulässig, soweit sie der wasserwirtschaftlich Vorgaben genügen (geöffnete Gräben, Rigolen). Die Oberflächenwasserableitung erfolgt gemäß Grundwasserflurabstand 3,0.

5.4 Alle 2. Zufahrt für den Katastrophenfall ist ein Geh- und Fahrrecht (gT) für Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienste als Verbindung zwischen Bülaustraße und Planstraße A festgesetzt. Die Zufahrt ist mit einer begrünbaren Befestigung auszubauen. Der eligemeine Gebrauch ist durch wirksame Maßnahmen zu unterbinden.

6. **Festsetzungen für Flächen, deren Bilden erhalten mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

Für den Bereich der Planstraße A und dies dazu gehörenden Regenwasserrückhaltebecken gelten die Vorgaben der Sanierungsplanung zum Altlastenareal Zwickau, Kz. 1394-7/20-024/1994 und Az. 963615 zum Umgang mit den schädlichen Bodenverändrungen in diesem Bereich.

Grünordnerische Festsetzungen

1. **Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)**

1.1 Die in Plan durch Einzel- bzw. Flächenzeichnungen gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und ihre Vitalität ist über die Dauer der Baumaßnahmen hinaus langfristig zu sichern.

1.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Für die in Plan mit E gekennzeichneten Flächen werden folgende Erhaltungsziele festgesetzt:

1.2.1 Erhaltungsfläche E 1: Ruderalfläche mit Gehölzzauwuchs
Die Bereich ist als stuflges Hälchen zu entwickeln. Die gesamte Fläche E1 ist durch Einfriedung von dem Bereiter zu sichern. Anlagen für den Artenschutz sind zulässig.

1.2.2 Erhaltungsfläche E2:
Die Flächen sind als naturnahe Offenlandbereiche mit Gehölzinseln zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Rohbodenbereiche sind zu belassen und die Lebensräume, Indikatorarten für Trockenrasen und Magerrasen zu entwickeln. Die Flächen sind von Anlagen für den Artenschutz sind zulässig. Die Fläche ist mittels Einfriedung vor Betreten zu schützen.

2. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)**

2.1 Alle mit Planeintrag festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten, zu schützen und zu entwickeln.

2.2 Die festgesetzten Bepflanzflächen sind standortlich variabel, wenn dies aufgrund von Leitungsführungen notwendig wird.

2.3 Anpflanzungsfläche P 1:
Die aufstehende Baulastdürre ist komplett abzutreichen und die Flächen sind zu entsiegeln. Die Flächen sind an den Grundstücksgrenzen zur Kleingartenanlage mit 150 Großbäumchen (80-100 cm) als Ausgleich gem. Beschluß Nr. 65-45-08/3835-73 zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

2.4 Anpflanzungsfläche P 2:
Die Fläche ist als Gehölzfläche mit 80 % Deckung (Pflanzdichte 80-100 cm) als Ausgleich gem. Beschluß Nr. 65-45-08/3835-73 anzulegen und zu pflegen. Notwendiger Pflegeaufwand dürfen einen max. Abfuhraufwand von qm/0,3 verzehren.

2.5 Anpflanzungsfläche P 3:
Die Fläche P 3 ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Geeignete einheimische Salix-Arten (Weiden) können zur Hangbefestigung verwendet werden.

2.6 Anpflanzungsfläche P 4:
Die Fläche P 4 ist als Ruderalfläche mit Baum- und Strauchgruppen (max. 25 % der Gesamtfläche) anzubilden. Die Unterpflanzung von max. 20 Stellplätzen einschließlich Zufahrt mit einem Versickerungsgrund von qm/0,4 ist zulässig.

2.7 Pro 5 Stellplätze ist ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen.

2.8 Verkehrsgrün
Wenn im Plan Planzeichnung nicht anders dargestellt, ist ohne weitere Begründung mit Sträuchern und Gräsern bis 80 cm Höhe zulässig.
Hochstamm-Laubbäume sind zulässig, wenn es die Sichtbeziehungen und Leitungsrechte zulassen.

2.9 Baumpflanzungen
Die Mindestpflanzentwicklung ratz zu pflanzender Bäume muss 14/16 cm betragen. Für Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen der jeweiligen Beschlüsse.

2.10 Baumsorten an den Planstraßen A, B und den Zufahrtsen
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) in Sorten
- Platanus hispanica (Platane)
- Tilia cordata in Sorten, Tilia x europaea 'Pallida' (Linde)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

Es ist jeweils nur eine Art pro Straßenseite/Allee zulässig.

3. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

3.1 In allen mit „A" und „P" bezeichneten Flächen ist ausschließlich die Pflanzung heimischer Arten zulässig. Für Gehölzen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

3.2 Alle mit „E" bezeichnete Flächen werden als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt.

3.3 In den mit „A" bezeichneten Flächen sind Bauwerke für den Artenschutz zulässig.

3.4 Fläche A1: ehemaliger Parkplatz, Bauhofgelände, Eingangsgebäude, Straßen
Entwicklungszel: naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil
Fläche A1 wird als Vorrangfläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 BauhaftsSTO für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.
Die Fläche ist komplett zu entsiegeln und mit Erde zu überdecken.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu vernetzen. Ziersträucher und Nadelgehölze sind schrittweise zu entnehmen und mit Blumen und Sträuchern zu ergänzen. Der Offenlandanteil soll 30-50% der Gesamtfläche betragen, ist mit krautverreichen Landschaftsrasen einzusäen und entwicklung zu pflegen.

3.5 Fläche A2
Entwicklungsziel: Bahnsteigsfläche (RWA)
Entwicklungsziel: naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil auf Rohböden als Lebensraum für Zauneidechsen. Fläche A2 wird als Vorrangfläche für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 BauhaftsSTO für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.
Die Fläche ist zu entsiegeln und nicht mit Oberboden abzudecken. Notwendige Ausbauungen und Ausbesserungen sind zulässig. Die Bestimmung der Hangneigung ist zu ermitteln und zu entwickeln. Eine Einfriedung ist zulässig.

3.6 Fläche A 3
Entwicklungs-Zielvorsorgen: Die aufstehende Baulastdürre ist komplett abzutreichen und zu entsiegeln und mit extensiver Offenlandbereich mit Gehölzinseln zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen dürfen als Ausgleich gem. Beschluß Nr.65-45-08/3835-73 -Bildegsplung und Ersuse in A3 werden als Vorrabnaufnahmen. Für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 BauhaftsSTO für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.

Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Gestaltung der Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)**

1.1 In SO 1.1 sind Einfriedungen in Form von Maueren und Sichtwetschutzen nur innerhalb der Baugrenze mit maximal 7,00 m Höhe zulässig. In Eingangsbereichen / Toren ist eine Erhöhung der Mauer bis 10,00 m Höhe ausnahmsweise zulässig. Die Ausstattung mit Stäbe und Überwachungsfunk ist zulässig.

1.2 In SO 2 sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe in Form transparenter Zäune aus mitz oder Metall sowie Hecken zulässig.

1.3 Für die Flächen E1, E2 und A2 sind transparente Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Denkmalrechtliche Festsetzungen (§ 5 SächsDSchG)

1. Der denkmalgeschützte Wasserturm im Gebiet SO 1.1 ist bodgerecht zu dokumentieren, zu demontieren und im Gebiet SO 1.3 wieder aufzubauen.

Hinweise zur Planung

1. Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

Schallschutz:
Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan vom 23.12.2014, GAF, Zwickau;
Die Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose enthaltenen Festlegungen sind im baurechtsgenehmigtem Verfahren bzw. in der jeweiligen Bettebsgenehmigung zu sichern.

Bodenverwertung:
Bodenuntersuchungen der Ausgleichsfläche A2 des ehem. RAW Zwickau vom 27.11.2015, G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau.

Entwässerungskonzeption:
Entwässerung - Äußere Erschließung Neubau Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal; Ingenieurvorgutachten Architekten und Ingenieure, Falkenstein, 05.12.2016

hydrogeologisch ins Regenwasserpotentiens der geplanten Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal, einschließlich Anlage A, Geoinfoter, IWL Leipzig, 30.11.2016

2. Geodätische Festpunkte
Die geodätischen Festpunkte des amtlichen Lagebezugssystems sind zu schützen und zu erhalten.

3. Schutz des Mutterbodens
gemäß § 202 BauGB gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Bauwegen grasnobel zu lagern und nach Bauabschluss den Gebiet einmal wieder auszöhlen.
Die Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei trockenem Boden, d.h. Kulturbodenzustand und Mitgrüstbed vorgenommen werden. Auf Bodenverdichtung, ist zu achten.

4. Bodenschutz
Bodenverwertungsplan gemäß § 4 BauGB soll bei Vorhabenbzgl Mell.zu bearbeiten. Bei Ausaufbringen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß den Forderungen der §§ 4 Abs. 1 und 3 Satz 1,5 sowie 2 Abs. 5 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs, wie z.B. Schadstoffeintrage oder Verschaufung mit Kiesen, vermieden werden.

5. Erneuerbare Energie
Bei der Bebauung der Gebäude und Anlagen sollen die Möglichkeiten der alternativen Energiegewinnung (z.B. Photovolta, Geothermie, Windenergie) geprüft werden.

6. Archäologische Denkmale
Vor Beginn von Bodenarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA, im vom Bauherrn beauftragten Auftrag archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Aufkeimende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.
Die Bauherren müssen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der Unterer Denkmalschutzbehörde, Stiz: Hauptmarkt 28, 08056 Zwickau, Telefon: 03750/41111 oder das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 03318/8280-870 zu benachrichtigen.
Die Fund und das Fundobjekt sind bis zum Ablauf der vierten Tragen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die sofortige Denkmalfachbehörde mit einer Verlängerung der Frist einverstanden ist. Bodenfunde, das sind insbesondere auffällige Bodenverfärbungen, Gebäudereste, Knochen, Gerätte aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Siemenbungen u.ä.

7. Altlasten
Ein Großteil des Bebauungsplangebietes ist altlastenverdächtige. Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Es besteht noch Untersuchungsbedarf und Orientierung BBodSchV / BBodSchm. Indizierte und die Freiflächenplan unter Nummer 6 zu beachten.

Werden im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des BBodSchG angetroffen oder verursacht, sind diese gemäß § 9 Abs. 2 Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) unverzüglich dem Landratsamt Zwickau, Umweltamt, Sachgebiet Altlast, Altlasten, Bodenschutz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise anzuzeigen.

8. Lagerstättengesetz
Gemäß § 4 des Lagerstättengesetzes in Verbindung mit Artikel 3 der VO zur Ausführung des Lagerstättengesetzes bedarf für jeden, die eine Bohrung ausführt (z. B. Anlagen Schurfarbeiten), die Pflicht der Anzeige der Bohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten wenn Bohrungen, die Erkenntnisse über den Untergrund erbringen, die Bohrungsdatenbank zu ergänzen und die Geologische Landesanstalt.

9. Munitionsfunde
Das Plangebiet liegt im Bereich von Bombenabwurfgebieten im 2. Weltkrieg. Mit Munitionsfunden und Auffindungen von Bombenblindlitern ist zu rechnen. Sofern bei der Bauausführung Kampfmittel oder andere explosionsfähige Körper gefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen. Die nächste Polizeidienststelle ist sofort zu informieren.

10. Radonbelastung
Bei der Planung von Neubauten sind zum vorsorglichen Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

11. Störfallverordnung
Das Plangebiet befindet sich im Einzelfahrbereich der Fa. Arkema GmbH, die aufgrund der dort zum Einsatz kommenden Gefahrstoffe unter die erweiterten Pflichten der §§ 9 ff. der Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Es sind daher für das Gebiet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und der verursachenden Firma Verhaltens- und Evakuierungsplänen zu erstellen.

12. Einfahrsperren
Die Stadtbezirk Zwickau, ist gemäß Sächsisches Ambtsblatt - Sonderdruck Nr. 2 vom 21.2.2014 - Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen (VwVTB) vom 11.02.2014 (Anlage D) - Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Windzonen 1 und 2 nach DIN 4149: 2005-04 der Windzonenkarte 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Felsgestein, Fels) zugeordnet.

13. Die Lage der Versorgungsleitungen der ZEV und WWZ werden nachrichtlich übernommen.

Hinweise zur Planungsdauer

Plangrundlage: Stadtgrundkarte der Stadt Zwickau mit Höhenangaben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 20. October 2015 (BGBl. I S 1722)

Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. December 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186, 187)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. March 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 26. April 2015 (SächsGVBl. S. 349).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. October 2016 (BGBl. I S. 2258)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BestSchV) vom 16. February 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. October 2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) vom 17. March 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2015 (BGBl. I S. 1509)

Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz- SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 25. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. December 2018 (SächsGVBl. S. 706), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234)

Satzung zum Schutz des Geh/Bestandsbäumes in der Stadt Zwickau (GehSchSt) vom 30. Oktober 2002, in der Fassung der 1. Änderung vom 08. Oktober 2011

Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 098 für das Gebiet Zwickau - Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülaustraße
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. October 2015 (BGBl. I S 1722) und § 9 Abs.1 der Sächsischen Bauordnung in der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. Seite 200), zuletzt geändert durch Art. 1, Zweites Gesetz zur Änderung der SächsBO, § 470 Abs. 2Nr.8 SG wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 15.12.2016 (Beschluss-Nr. 0-1795-16) und der Satzung zur Verwaltungsvorschrift, folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 098 für das Gebiet Zwickau - Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülaustraße beschlossen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung
Blattanzahl 1 - 1000
Planzeichenerklärung
Darstellungen ohne Rechtscharakter (Planungs und Bestand)

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen
Hinweise

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 15.02.2006. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§2 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 22.03.2006.
Zwickau, den 06.03.2017 Die Oberbürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 18 Abs. 1 BauGb/LPG mit Schreiben vom 09.03.2006 beteiligt worden. Die Gemeinde wurde über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses mit Schreiben vom 20.03.2006 informiert.
Zwickau, den 06.03.2017 Die Oberbürgermeisterin

3. Die Frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürgern sowie Äußerung zum Umfang der UP (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (BauGB) wurde durchgeführt. Die Ergebnisse wurden am 07.05.2014 und die Behörden über Ergebnisse informiert.
Zwickau, den 06.03.