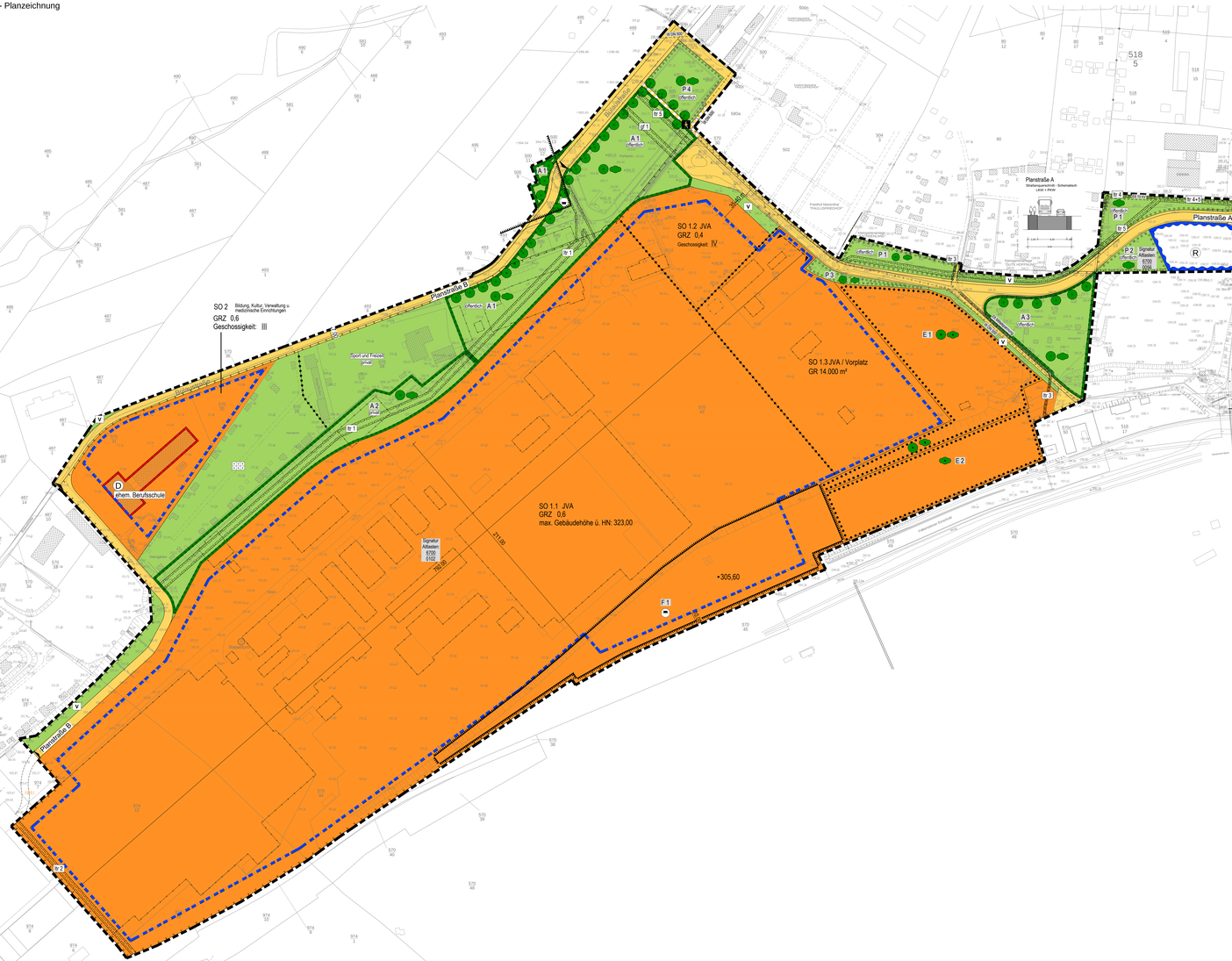
BEBAUUNGSPLAN NR. 098 - Satzung

"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

z. B. Sonstiges Sondergebiet, Nummerierung

Art der Nutzung

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

1.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

z. B. ... 20,00 m

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

Grundfläche als Höchstmaß

2.2 Zahl der Vollgeschosse

z. B. III

als Höchstmaß

2.3 Höhe baulicher Anlagen

max. Gebäudehöhe

Gebäudehöhe als Höchstmaß (bezogen auf HN)

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

Straßenverkehrsflächen, u.a. Planstraße A, Planstraße B

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußweg

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

Verkehrsgrün

Dauerkleingärten

Sport- und Freizeitfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Zweckbestimmung

Regenrückhaltebecken

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

Flächen für Aufschüttungen

Bezeichnung

max. Höhe der Aufschüttung (bezogen auf HN)

Flächen für Abgrabungen oder für Gewinnung von Bodenschätzen (als offene 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

z. B. A 1

Nummerierung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

z. B. P 1

Nummerierung der Maßnahmen für Pflanzflächen

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

z. B. E 1

Nummerierung der Maßnahmen für Erhaltungsflächen

9. Regelungen für die Gestaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 4, § 31 Abs. 1 BauGB)

D

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 5 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 Fahrzeuginstandsetzung (Abwasserleitung / Rigolen / Trinkwasserleitung u. a. Medien; Breite 6 m; der von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende seitliche Abstand von der Außenkante der Leitungen beträgt 2 m)

Leitungsrecht zugunsten der DB AG (Betriebsgrenzbeleuchtung; 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 zu mind. 80 cm; von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Leitungsrecht zugunsten der ZEV (Sauberwasserleitung und Leitungskennkabel für andere Medien; Breite 4 m; von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten)

Geh- und Fahrrecht zugunsten Polizei, Feuerwehr und Rettungsdienste

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden 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 Normencharakter / Nachrichtliche Übernahmen

Grundstücksgrenze

Gebäudebestand

z. B. Kegelbahn

Nutzung

Gebäudeeintritt

Beginn / Ende Ausbau Planstraße B

Nummer lt. Altlastenverzeichnis

Böschung

TEIL B - Textliche Festsetzungen

Baugebietsspezifische Festsetzungen

1. Zweckbestimmung, Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs.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 Gefangenen einschließlich aller dazu Funktion dienenden notwendigen Gebäuden und Anlagen.
Dazu zählt insbesondere Gebäude und Anlagen der zeitweisen Unterbringung, der gewerblichen Tätigkeit, Verwaltung, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit, soweit die gesetzlichen Bestimmungen des Schutzes von 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.
Die festgesetzte Grundfläche darf max. 14.000 m² nicht überschreiten.
Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Überschreitung von 50 % überschritten werden.

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 Justizvollzugs

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 notwendigen Gebäude und baulichen 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 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge aller Art und für Fahrräder, die Unterbringung von der Zugangskontrolle und der Information dienenden Gebäuden und Anlagen sowie von maximal 70 m² Verkaufsnutzfläche einschließlich aller für diese Nutzungen notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen. Zulässig sind außerdem die Umsetzung des dezentralen/dichten Wasserturms aus SO 1.1 in diese Fläche sowie bauliche Anlagen für den Artenschutz.

1.3.3 Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossigkeit für alle nach 1.3.2 zulässigen baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Eingeschossige Überdachungen und Bauwerke sind zulässig, wenn ihre Grundfläche in Summe 300 m² nicht überschreitet. Die Überschreitung der Eingeschossigkeit ist für folgende Bauwerke zulässig:
1. Fluchttreppe
2. Vogelvoliere

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 ist
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 (§ 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 Grundstücksfläche (§ 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 Wartung 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 (§ Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Der Abfluss des auf den Dächern der Gebäude und den befestigten Flächen im gesamten Gebiet anfallenden des Niederschlagswassers ist durch geeignete Maßnahmen der Regenrückhaltung, zu vergleichmäßigen.

4.2 Alle befestigten oberirdisch gelegten befestigte Flächen in den SO 1.1, SO 1.2, SO 1.3 und SO 2, wie Fußwege und Feuerwehrflächen, sind maximal mit einem Abflussbeiwert von ψ=0,5 zu versiegeln. In den mit „A" bezeichneten Flächen sind Durchwegungen mit einer max. Breite von 2,5 m und einem max. Abflussbeiwert von ψ=0,8 zulässig.

5. Führung von Versorgungsleitungen- und Leitungen sowie mit Geh-, 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 im Plangebiet nachrichtlich übernommenen und neu zu bewinden Hauptversorgungsleitungen der Westnetze Zwickau, der Zentralen Energieversorgung und anderer wird eine von jeglicher Überbauung und von Baumpflanzungen freizuhaltende Fläche als Leitungsrecht festgesetzt.
Die Breite des Leitungsrechtes richtet sich nach der jeweiligen Leitungsdimension und den Vorgaben der jeweiligen Leitungsbetreiber.
Gleiches gilt für die festgesetzten Trassen für 1 und für (b) für die elektrische Versorgung der westlich angrenzenden Flurstücke der DB.

5.3 Im Bereich des b1 sind offene Regenwasserrückhaltekanäle zulässig, soweit sie den wasserrechtlichen Vorschriften genügen (natürliche Ufer, Rigolen). Die Oberflächenausbildung erfolgt gemäß Grünordnerischer Festsetzung 7.1.

5.4 Ab 2. Zufahrt für den Kalalichtschacht ist ein Geh- und Fahrrecht (gF 1) für Feuerwehr, Polizei und Rettungsdienste als Verbindung zwischen Südausfahrt und Planstraße A festgesetzt. Die Zufahrt ist mit einer begrünbaren Bodenplatte herzustellen. Der allgemeine Gebrauch ist durch wirksame Maßnahmen zu unterbinden.

6. Festsetzungen für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Für den Bereich der Planstraße A und des dazu gehörenden Regenwasserrückhaltebeckens gelten die Vorgaben der Stellungnahme des Landratsamtes Zwickau Az. 1384.720.2200-410614 und Az. 963/2015 zum Umgang mit den schädlichen Bodenveränderungen 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 im Plan durch Einzel- bzw. Flächensignatur gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand 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 im Plan mit E gekennzeichneten Flächen werden folgende Erhaltsmaßnahmen festgesetzt:

1.2.1 Erhaltungsfläche E1: Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs
Der Bereich ist als stufige Waldzone zu entwickeln. Die gesamte Fläche E1 ist durch Einfriedung vor dem Betreten zu sichern. Anlagen für den Artenschutz sind zulässig.

1.2.3 Erhaltungsfläche E2:
Die Flächen sind als naturnahe Offenlandbereiche mit Gehölzinseln zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Rohbodenbereiche sind zu belassen und als Lebensraum, insbesondere für Zauneidechsen zu entwickeln und während der Bauzeit zu sichern. 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 Baumpflanzungen sind standörtlich variabel, wenn dies aufgrund von Leitungsführungen notwendig wird.

2.3 Anpflanzungsfläche P 1:
Die aufgelassene Bausubstanz ist komplett abzubrechen und die Flächen sind zu entsorgen.
Die Flächen sind an den Grundstücksgrenzen zur Kiesgrubenanlage mit 192 Großbäumen (80-100 cm) als Ausgleich gem. Bescheid Az 36-40-08/085-15 zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

2.4 Anpflanzungsfläche P 2:
Die Fläche ist als Gehölzfläche mit 50 % Deckung (Pflanzabstände 80-100 cm) als Ausgleich gem. Bescheid Az 36-40-08/085-15 anzulegen und zu pflegen. Notwendige Pflegeschnitten dürfen einen max. Abflussbeiwert von ψ=0,3 besitzen.

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

2.6 Anpflanzungsfläche P 4:
Der Fläche P 4 ist als Ruderalfläche mit Baum- und Strauchgruppen (max. 20 % der Gesamtfläche) auszubilden. Die Unterdrückung von max. 20 Stieltriebarten einschließlich Zudrift ist einem Pflegeeingriff von alle 5 Jahren.

2.7 Pro 8 Stellplätze ist ein Hochstamm-Laubbaum zu pflanzen.

2.8 Verkehrsgrün.
Wenn in der Planzeichnung nicht anders dargestellt, ist eine niedrige Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen bis 80 cm Höhe zulässig.
Hochstamm-Laubbäume sind zulässig, wenn es die Sichtbeziehungen und Leitungsbestände zulassen.

2.9 Baumpflanzungen
Der Mindestabstandsmessung neu zu pflanzender Bäume muss 14/16 cm betragen. Für Ausgleichsmaßnahmen gelten die Festlegungen der jeweiligen Bescheide.

2.10 Baumreihen an den Planstraßen A, B und den Fußwegen

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn) in Sorten
- Platanus hispanica (Platane)
- Tilia cordata in Sorten, Tilia × europaea 'Pallida' (Linde)
- Sorbus aucuparis (Eberesche)

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

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 5 BauGB)

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

3.2 Alle mit „A" bezeichnete Flächen werden als Ausgleiche- und Ersatzflächen für Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

3.4 Fläche A1: ehemaliger Parkplatz, Bushaltestelle, Eingangsgebäude, Straßen
Entsiegelungsart: Naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil
Fläche A1 wird als Vorrangfläche für Eidechsenhabitate gem. § 9 Sächsische NVO für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die Fläche ist komplett zu entsiegeln und mit 15 cm Oberboden abzudecken.
Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu vervielen. Zweiseitsche und Nadelgehölze sind schrittweise zu entnehmen und mit Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Der Offenlandanteil mit 30-50% der Gesamtfläche betragen, ist mit kulturarischem Landschaftsrasen einzusäen und einarbeiten zu pflegen.

3.5 Fläche A2:
Teil des ehemaligen Bestandsgebäudes (NKM)
Entsiegelungsart: naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil auf Fehlböden als Lebensraum für Eidechsen und Vögel, die auf eine vorhandene Trockenmauerkante gem. § 9 Sächsische NVO für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.
Die Fläche ist zu entsiegeln und nicht mit Oberboden abzudecken. Notwendige Abdeckungen sind mit mineralischen Substraten/Kies durchzuführen. Die Bedeutung der Hangkante ist zu schützen und zu entwickeln. Eine Einfriedung ist zulässig.

3.6 Fläche A 3:
Ehemalige Gerberanlage: Die aufstehende Bausubstanz ist komplett abzubrechen und zu entsorgen. Die Fläche ist zu entsiegeln und mit 15 cm Oberboden abzudecken. Entsiegelungsart und Maßnahmen als Ausgleich gem. Bescheid Az 36-40-08/085-15. Entsiegelung und Einsaat in A3 werden als Vorratsmaßnahmen für Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Sächsische NVO für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt.

Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Im SO 1.1 sind Einfriedungen in Form von Mauern und Sichtschutzbauten nur innerhalb der Baugrenze mit maximal 7,50 m Höhe zulässig. In Eingangsbereichen / Toren ist eine Erhöhung der Einfriedung auf bis zu 9,00 m ausnahmsweise zulässig. Die Ausstattung mit Spitz- und Überwegschutz ist zulässig.

1.2 Im SO 2 sind Einfriedungen bis max. 1,80 m Höhe in Form transparenter Zäune aus Holz 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 (§ 9 SächsDSchG)

1. Der denkmalgeschützte Wasserturm im Gebiet SO1.1 ist fachgerecht zu dokumentieren, zu sichern 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 baurechtsgenehmigten Verfahren bzw. in der sonstigen Betriebsgenehmigung zu sichern.

Bodenuntersuchung
Bodenuntersuchungen über die Ausgleichsfläche A2 des ehem. RAW Zwickau vom 27.11.2015, G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau.

Entwässerungskonzeption
Entwässerung - Äußere Erschließung Neubau Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal, Ingenieurbüro Kanalbau und Hydrologie, Radebeul, Aktenzeichen: 05.12.2016

Notwasserwege des Regenwassersystems der geplanten Justizvollzugsanstalt Zwickau-Marienthal, erschließbüro Anlage A, Stuttgart, Nr. 1955, Leipzig, 30.11.2016

2. Gestalterische Festsetzte
Die gestalterischen Festsetzungen des örtlichen Legebauvorschriften sind zu schützen und zu erhalten.

3. Schutz des Mutterbodens
gemäß § 202 BauGB gebührt den Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baubeginn gesondert abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. Siehe auch § 1a Abs. 2 BauGB.
Sonstige nicht bebaute Erdmassen der Aufschüttung sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwertung abzugeben.

4. Bodenschutz
Bodenverdichtungen sind gemäß § 1 a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei Bauausführungen ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass gemäß der Forderungen der §§ 4 Abs. 1 und 5 Satz 1, 5 sowie 2 Abs. 5 BBodSchG und des § 7 SächsABG schädliche Bodenveränderungen des Untergrundes und des Erdaushubs, wie z.B. Schadstoffeintrags oder Vermischung mit Abfällen, vermieden werden.

5. Erneuerbare Energie
Bei der Bebauung der Gebäude und Anlagen sollen die Möglichkeiten der alternativen Energieerzeugung (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Windenergie) genutzt werden.

6. Archäologische Denkmale
Vor Beginn von Bodenarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im vom Baubeginn betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden.
Der Beginn der Arbeiten ist dem Landesamt für Archäologie, Dresden, Telefon: 035/8925-0, Beim Aufstehen von Bodenfunden (Bodenfund gem. § 20 SächsDSchG) ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, Str. Hauptmarkt 28, 09599 Zwickau, Telefon: 0375/83-4111 oder das Landesamt für Archäologie, Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Telefon: 035/8925-670 zu benachrichtigen.
Die Funde und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten und zu schützen, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bodenfunde, das sind insbesondere auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Knochen, Geräte aus Stein oder Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen u.ä.

7. Altlasten
Ein Großteil des Bebauungsplangebietes ist Altlastenverdachtsfläche. Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen sind im Altlastenkataster des Landkreises Zwickau erfasst. Es handelt sich um weitere Einzelvorgänge auf dem Gelände des BWU/SVG / BBodSchV. Insbesondere sind die Leitungen unter Nummer 5 zu beachten.
Werden im Zuge von Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) oder Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) vorerzeigleich dem Landratsamt Zwickau, Umweltamt, Sachgebiet Altlast, Altlasten, Bodenschutz zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise einzuregen.

8. Lagerstättengesetz
Gemäß § 6 des Lagerstättengesetzes in Verbindung mit Artikel 3 der VO zur Ausführung des Lagerstättengesetzes bedarf für jeden, der eine Bohrung ausführt (z. B. im Bohrunternehmer), das Recht der Anzeige der Bohrungen spätestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten sowie gemäß § 5 Absatz 2 des Lagerstättengesetzes die Pflicht der Mitteilung der Bohrergebnisse an die Geologische Landesanstalt.

9. Monitoringkonzept
Ein Monitoring liegt im Bereich von Bestandsgebäuden im 2. Wellkreig. Mit Monitoringkonzept und Auflösungen von Bestandsgebäuden ist zu rechnen. Sollten bei der Baumaßnahme Auffälligkeiten oder andere unbekannte Körper gefunden werden, so sind die Arbeiten einzustellen. Die nächste Polizeidienststelle ist sofort zu informieren.

10. Radonbelastung
Bei der Planung von Neubauten und zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Straßenbelastung durch Zudrift von Radon in Aufenthaltsräume entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

11. Gefahrenabwehr
Das Plangebiet befindet sich im Sicherheitsbereich 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 verantwortlichen Betriebsleitung und Evakuierungsplänze zu erarbeiten.

12. Erdbebenzone
Das Stadtgebiet Zwickau, ist gemäß Sächsisches Amtsblatt - Sonderdruck Nr. 2 vom 21.2.2014 - Bekanntmachung der Sächsischen Landesdirektion vom 13.12.2013 zum Erlass der Verwaltungsvorschrift Technischen Baubestimmungen (VwVTB) vom 17.02.2014 (Amtsbl.sg. 02 - Zuordnung von Gemeinden im Freistaat Sachsen zu Erdbebenzonen 1 und 2 nach DIN 4149: 2005-04 der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Festgestein, Fels) zugeordnet.

13. Die Lage der Versorgungsleitungen der ZEV und WMZ wurden nachrichtlich übernommen.

Hinweise zur Plangrundlage

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 4 des Gesetz vom 20. Oktober 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. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. 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. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 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. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundesbodenschutzgesetz (BBSchG) vom 17. März 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 2016 (BGBl. I S. 1839)

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 25 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege des Kulturdenkmals im Freistaat Sach