

Vermerk über die baurechtliche Zulässigkeit nach § 77 SächsBO

	Maßnahme/ Kenndaten
	<p>Kapitel 1406 Titel 739 52 Maßn.-Nr.: 0606260 E 1401 JVA Zwickau-Marienthal GBM Neubau</p> <p>GBK: 171.500,0 T€ (einschließlich Baufeldfreimachung und vorgezogene Leistungen)</p> <p>Gegenstand der Maßnahme ist die Errichtung einer Justizvollzugsanstalt auf einem unerschlossenen Grundstück (ehemaliges Reichsbahnausbesserungswerk). Im Vorfeld der Baumaßnahme wird als <u>separates</u> Vorhaben die Baufeldfreimachung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch ein Teil der medientechnischen Erschließung (Trinkwasser/ Abwasser) realisiert und die neubaubezogene Altlastenbeseitigung sowie die Umsetzung des Wasserturms durchgeführt.</p> <p>Fertigstellung ES/EW-Bau: 03/2017 Ausführungszeitraum geplant: 06/2018 – 06/2020</p>
	Beteiligte
	<p>SIB NL Leipzig 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ HB2: SB: Fr. Reiber, SGL: Fr. Kruse ▪ BT1/2: SB: HLS Hr. Geißler, Med./ Küchentechnik Hr. Hilbig, GLT Hr. Mika, Elt Hr. Voigt; SGL: Hr. Kirst ▪ IB: SB: Hr. Gehre, Hr. Haube; SGL: Hr. Rischpeter <p>fbT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektsteuerung: DU Diederichs Projektmanagement AG&Co. KG, Leipzig, Hr. Zenker <p>Generalplaner: ARGE Justiz-Planungen (PLAN2 Frick Krüger Nusser und IB Rathenow):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Architektur: PLAN2, München, Hr. Nusser, Hr. Steinhoff ▪ Tragwerksplanung: Ingenieurgruppe Bauen, Stuttgart, Hr. Dr. Egner, Hr. Allers ▪ Brandschutz: HHP West Beratende Ingenieure, Bielefeld, Hr. Zies ▪ Heizung, Lüftung, Sanitär: IB Rathenow, Dresden, Hr. Weber ▪ GLT: IB Rathenow, Dresden, Hr. Weber ▪ Elektrotechnik: IB Rathenow, Dresden, Hr. Ruge, Hr. Schwarze ▪ Werkstattplanung: IB Brückner, Breitenbrunn/ Erzgebirge, Hr. Brückner ▪ Medizintechnik: IB für Medizintechnik Dresden GmbH, Dresden, Hr. Haufe ▪ Küchentechnik: IB Schramm, Einhausen, Hr. Schramm ▪ Ing.bauwerke: fugmann+ fugmann Architekten und Ingenieure, Falkenstein, Hr. Zemmrich ▪ Freianlagen/ Verkehrsanlagen: RSP Freiraum Landschaftsarchitektur, Dresden, Hr. Ritter ▪ Bauphysik/ EnEV/ Energiekonzept: Ingenieurgruppe Bauen, Stuttgart, Hr. Dr. Egner, Hr. Allers <p>Weitere</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugrundgutachten: IB Eckert GmbH, Chemnitz, Hr. Weinhold ▪ Altlasten/ Abfall: G.U.B. Ingenieur AG, Zwickau, Hr. Tynior ▪ Schallimmission: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH, Zwickau, Hr. Grundke ▪ Radonschutz: GEOPRAX Bergtechnisches Ingenieurbüro, Chemnitz, Hr. Leißing ▪ Prüfung Tragwerksplanung: Prüfenieur Dr.-Ing. Saliba Toutounji, Leipzig ▪ Prüfung Brandschutz: Dipl.-Ing. MEng. Matthias Otto, Leipzig
	Maßgeblicher Rechtsstand
	<p>SächsBO i.d.F. der Bek. vom 11. Mai 2016 SächsDSchG i.d.F. der Bek. vom 03. März 1993, zuletzt geändert am 15.12.2016</p>

A	Formelle Rechtmäßigkeit
1	Genehmigungspflicht
	<p>Bei der Maßnahme handelt es sich um ein Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB, sie hat die Errichtung von baulichen Anlagen i. S. d. § 2 SächsBO zum Gegenstand. Somit besteht grundsätzlich nach § 59 SächsBO Baugenehmigungspflicht, soweit keine Ausnahmetatbestände nach den §§ 60 – 62, 76 und 77 SächsBO vorliegen. Nicht zutreffend sind § 60 (Vorrang anderer Gestattungsverfahren), § 61 (Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen), § 62 SächsBO (Genehmigungsfreistellung) und § 76 (Genehmigung Fliegender Bauten).</p> <p>Erfüllt sind jedoch die Voraussetzungen des § 77 (Bauaufsichtliche Zustimmung), siehe Abschnitt 2.</p> <p>Einordnung der baulichen Anlagen:</p> <p>1.1 Gebäude 1.2 Sonstige bauliche Anlagen</p> <p>s. nachfolgende Tabelle</p>

Einordnung der baulichen Anlagen

1.1 Gebäude

Es handelt sich bei den nachstehenden baulichen Anlagen um **Gebäude i.S.v. § 2 Abs. 2 SächsBO**:

Bezeichnung	Gebäudeklasse (Kriterien gem. § 2 Abs. 3 SächsBO)		Sonderbau (§ 2 Abs. 4 SächsBO)	
Hafthäuser				
Gebäude A + B (Hafthaus 1 + 2, über UG verbun- den)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 9,33 m (>7m, ≤13m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 43 Größe der Teilnutzungseinheiten (BGF): 24-193m² (≤400m²) → Nutzungseinheiten jedoch > 400m²	GKL. 5	<ul style="list-style-type: none">Nr. 3 (mehr als 1.600m² Grundfläche des Ge- schosses mit der größten Ausdehnung) Die Grundfläche des Gebäudes im UG beträgt 2.817m² (ohne unterirdische Verbindungsgän- ge).Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
	Unterirdische Gänge zu Gebäude A (283m²) und B (225m²); unterirdische nicht überbaute Flächen (Erweiterung KG: 229m²)	5		
Gebäude C (Hafthaus 3)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 9,33m (>7m, ≤13m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 20 Größe der Teilnutzungseinheiten (BGF): 18-167m² (≤400m²) → Nutzungseinheiten jedoch > 400m²	GKL. 5	<ul style="list-style-type: none">Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
	Unterirdischer Gang zu Gebäude C (296m²)	5		
Gebäude D (Hafthaus 4)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 9,33m (>7m, ≤13m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 20 Größe der Teilnutzungseinheiten (BGF): 18-165m² (≤400m²) → Nutzungseinheiten jedoch > 400m²	GKL. 5	<ul style="list-style-type: none">Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
	Unterirdischer Gang zu Gebäude D (225m²)	5		
Gebäude E (Hafthaus 5)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 9,33m (>7m, ≤13m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 20 Größe der Teilnutzungseinheiten (BGF): 18-178m² (≤400m²) → Nutzungseinheiten jedoch > 400m²	GKL. 5	<ul style="list-style-type: none">Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
	Unterirdischer Gang zu Gebäude E (225m²)	5		
Gebäude F (Hafthaus 6/7)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 9,33m (>7m, ≤13m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 20 Größe der Teilnutzungseinheiten (BGF): 61-154m² (≤400m²) → Nutzungseinheiten jedoch > 400m²	GKL. 5	<ul style="list-style-type: none">Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
Gebäude O (Offener Vollzug/ GaLa-Bau)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 9,70m (>7m, ≤13m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 23 Größe der Nutzungseinheiten (BGF): 21-426m² (>400m²)	GKL. 5	<ul style="list-style-type: none">Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja

Weitere Gebäude				
Gebäude G (Sporthalle)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 0m (≤ 7 m)	GKI.	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 7 (Versammlungsstätten) Die Sporthalle wird regulär für den Sportbetrieb genutzt, d.h., durch weniger als 200 Personen. Ausnahmsweise (ca. 2 pro Jahr) ist eine Veranstaltungsnutzung mit max. 800 Personen vorgesehen. Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Die Sporthalle ist ein Versammlungsraum i.S.d. § 2 Abs. 3 SächsVStättVO, der zugehörige Teil ist damit eine erdgeschossige Versammlungsstätte (§ 2 Abs. 2 SächsVStättVO). Sonderbauverordnung: SächsVStättVO.	Sonderbau: ja
	Anzahl der Nutzungseinheiten: 2 Größe der Nutzungseinheiten (BGF): 198-1052m ² (>400m ²)	3		
Gebäude H (Kultur-/ Schulzentrum, Besucherzentrum, Verwaltung, Personalbereich)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 7,20m (>7m, ≤ 13 m)	GKI.	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 3 (mehr als 1.600m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung) Die Grundfläche des Gebäudes im EG beträgt 3.506m². Nr. 6 (Räume für mehr als 100 Personen) Der Mehrzweckraum wird durch max. 199 Personen genutzt, der Speisebereich (Kantine durch max. 199 Personen. (Diese Räume haben keine gemeinsamen Rettungswege.) Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine. (Die SächsVStättVO ist nicht anzuwenden, da die Räume einzeln weniger als 200 Personen fassen.)	Sonderbau: ja
	Anzahl der Nutzungseinheiten: 29 Größe der Nutzungseinheiten (BGF): 25-544m ² (>400m ²)	5		
	Unterirdischer Gang zu Gebäude H (116m ²)	5		
Gebäude J (Pforte)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 0m (≤ 7 m)	GKI.	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
	Anzahl der Nutzungseinheiten: 2 Größe der Nutzungseinheiten (BGF): 258-927m ² (>400m ²)	3		
	Unterirdischer Gang zu Gebäude J (102m ²)	5		

Gebäude K (Garage/ Kfz-Werkstatt/ Elektroenergieversorgung)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 0m (≤ 7 m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 4 (≤ 2) Größe der Nutzungseinheiten (BGF): 92-293 m ² (<400m ²)	GKL. 3	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Im Gebäude sind Stellplätze für Kfz vorgesehen, es handelt sich um Garagen i.S.d. § 2 Abs. 7 SächsBO: <u>Einordnung nach § 1 SächsGarStellplVO:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Busgarage: oberirdische geschlossene Mittelgarage (262m²) - Garage PKW/ Kleintransporter: oberirdische geschlossene Kleingarage (93m²) Sonderbauverordnung: SächsGarStellplVO (für die Garagen)	Sonderbau: ja
Gebäude L (Werkhallen/ Küche)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 4,48m (≤ 7 m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 22 Größe der Nutzungseinheiten (BGF): 48-824m ² (> 400m ²)	GKL. 3	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 3 (mehr als 1.600m² Grundfläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung) Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 5.920m². Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Für Teilbereiche des Gebäudes wäre nutzungsbedingt die Muster-Industriebau-Richtlinie (MIndBauRL) anwendbar. Auf Grund der Durchmischung der Nutzungsarten (z.B. Schulung) erfolgt die Beurteilung nach der SächsBO. 	Sonderbau: ja
	Unterirdische Gänge zu Gebäude C (61m ²)	5	Sonderbauverordnung: Keine.	
Gebäude M 1 (Gärtnerei/ Müll)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 0m (≤ 7 m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 1 (≤ 2) Größe der Nutzungseinheit (BGF): 221m ² (<400m ²)	GKL. 1	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
Gebäude M 2 (Stall/ Gewächshaus)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 0m (≤ 7 m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 1 (≤ 2) Größe der Nutzungseinheit (BGF): 293m ² (≤ 400 m ²)	GKL. 1	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja
Gebäude N (Schließfach/ Verkauf)	Maßgebliche Gebäudehöhe über Gelände: 0m (≤ 7 m) Anzahl der Nutzungseinheiten: 1 (≤ 2) Größe der Nutzungseinheit (BGF): 89m ² (≤ 400 m ²)	GKL. 1	<ul style="list-style-type: none"> Nr. 14 (Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug). Sonderbauverordnung: Keine.	Sonderbau: ja

Hinweis: Die unterirdischen Verbindungsgänge werden abschnittsweise den Gebäuden zugeordnet.

1.2 Sonstige bauliche Anlagen

W – Anstaltsmauer	Es handelt sich um eine bauliche Anlage i.S.v. § 2 Abs. 1 SächsBO. Auf Grund der Höhe von 6m (ab natürlichem Gelände) ist die gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7a SächsBO (Höhe bis zu 2m) nicht verfahrensfrei.
Aufschüttung (südlicher Bereich)	Es handelt sich um eine bauliche Anlage i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO. Die Abmessungen der Grundfläche (9.000m ²) und der Höhe (bis zu 5,00m) überschreiten die Grenzen für die Verfahrensfreiheit des § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO (Höhe bis zu 2m und Grundfläche bis zu 30m ²). Damit ist sie als Aufschüttung größeren Umfangs i.S.v. § 29 BauGB zu werten.
Aufschüttung (Hof WO, östlicher Bereich)	Es handelt sich um eine bauliche Anlage i.S.v. § 2 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO. Die Abmessungen der Grundfläche (650m ²) und der Höhe (bis zu 1,00m) unterschreiten die Grenzen für die Verfahrensfreiheit des § 61 Abs. 1 Nr. 9 SächsBO (Höhe bis zu 2m und Grundfläche bis zu 30m ²). Damit ist sie nicht als Aufschüttung größeren Umfangs i.S.v. § 29 BauGB zu werten.
Parkplatz	Es handelt sich um eine bauliche Anlage gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 bzw. § 2 Abs. 7 SächsBO.
Regenwasser-rückhaltebecken	Es handelt sich um eine bauliche Anlage i.S.v. § 2 Abs. 1 SächsBO.
	Im Übrigen handelt es sich bei den Freianlagen (Sportplätze, Freistundenhöfe etc., einschließlich Einbauten, z.B. Masten), Verkehrsanlagen, sowie bei den Einfriedungen um bauliche Anlagen.

2	Zuständigkeit und Genehmigungsverfahren																																										
	<p>Für die Baumaßnahme ist kein Genehmigungsverfahren erforderlich, da gem. § 77 SächsBO die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einer Baudienststelle des Landes (SIB, NL Leipzig 1) übertragen sind und die Baudienststelle über mind. einen Bediensteten mit der Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst verfügt. Es ist formell die bauaufsichtliche Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Diese Zustimmung entfällt, wenn:</p> <p>a) die Gemeinde nicht widerspricht b) die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen, soweit durch Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen ihre öffentlich-rechtlich geschützten Belange berührt werden.</p> <p><i>zu a) Zuständige Gemeinde ist die Stadt Zwickau. Die Stellungnahme ist bei der Stadt Zwickau (Bauplanungsamt) einzuholen.</i></p> <p><i>zu b) Zustimmung der Nachbarn ist nicht einholen, da deren Belange nicht durch Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen berührt werden.</i></p> <p>Die (isolierte) Einholung von Zustimmungen und Genehmigungen anderer Fachbehörden durch SIB bleibt unberührt.</p> <p><u>Erforderliche Unterlagen nach DVOSächsBO:</u></p> <table><tr><td></td><td>Anlage (Antrag Stadt):</td><td></td></tr><tr><td>▪ Lageplan mit schriftlichem Teil (ggf. Baulasten, Grunddienstbarkeiten)</td><td><input type="checkbox"/></td><td>■</td></tr><tr><td>▪ Auszug aus der Liegenschaftskarte</td><td><input type="checkbox"/></td><td>■</td></tr><tr><td>▪ Bauzeichnungen/ Baubeschreibung</td><td><input type="checkbox"/></td><td>■</td></tr><tr><td>▪ Stellungnahme der Gemeinde</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Stellungnahme der Nachbarn</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Standsicherheitsnachweis</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Brandschutznachweis</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Nachweis EnEV</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Schallschutznachweis</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Erschütterungsschutznachweis</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Stellplatznachweise (Kfz, Fahrräder)</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Statistischer Erhebungsbogen</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr><tr><td>▪ Anträge auf Abweichung nach § 67 SächsBO</td><td><input type="checkbox"/></td><td></td></tr></table>		Anlage (Antrag Stadt):		▪ Lageplan mit schriftlichem Teil (ggf. Baulasten, Grunddienstbarkeiten)	<input type="checkbox"/>	■	▪ Auszug aus der Liegenschaftskarte	<input type="checkbox"/>	■	▪ Bauzeichnungen/ Baubeschreibung	<input type="checkbox"/>	■	▪ Stellungnahme der Gemeinde	<input type="checkbox"/>		▪ Stellungnahme der Nachbarn	<input type="checkbox"/>		▪ Standsicherheitsnachweis	<input type="checkbox"/>		▪ Brandschutznachweis	<input type="checkbox"/>		▪ Nachweis EnEV	<input type="checkbox"/>		▪ Schallschutznachweis	<input type="checkbox"/>		▪ Erschütterungsschutznachweis	<input type="checkbox"/>		▪ Stellplatznachweise (Kfz, Fahrräder)	<input type="checkbox"/>		▪ Statistischer Erhebungsbogen	<input type="checkbox"/>		▪ Anträge auf Abweichung nach § 67 SächsBO	<input type="checkbox"/>	
	Anlage (Antrag Stadt):																																										
▪ Lageplan mit schriftlichem Teil (ggf. Baulasten, Grunddienstbarkeiten)	<input type="checkbox"/>	■																																									
▪ Auszug aus der Liegenschaftskarte	<input type="checkbox"/>	■																																									
▪ Bauzeichnungen/ Baubeschreibung	<input type="checkbox"/>	■																																									
▪ Stellungnahme der Gemeinde	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Stellungnahme der Nachbarn	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Standsicherheitsnachweis	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Brandschutznachweis	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Nachweis EnEV	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Schallschutznachweis	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Erschütterungsschutznachweis	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Stellplatznachweise (Kfz, Fahrräder)	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Statistischer Erhebungsbogen	<input type="checkbox"/>																																										
▪ Anträge auf Abweichung nach § 67 SächsBO	<input type="checkbox"/>																																										

B	Materielle Rechtmäßigkeit
1	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit
	<p>Die Maßnahme hat ein Vorhaben (Errichtung von baulichen Anlagen für eine Justizvollzugsanstalt) i. S. d. § 29 BauGB zum Gegenstand, es gelten daher die §§ 30 – 37 BauGB.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 098 für das Gebiet Zwickau-Marienthal (Sondergebiet Justizvollzugsanstalt auf dem Areal des ehemaligen RAW, Bülastr.), der sich in Aufstellung befindet (Abwägungs- und Satzungsbeschluss 26.01.17, im Anschluss Genehmigung durch das LRA Zwickau). Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (es handelt sich um einen „qualifizierten“ Bebauungsplan).</p> <p>Da der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) zu beurteilen, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 durchgeführt worden ist, 2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, 3. der Antragssteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger anerkennt und 4. die Erschließung gesichert ist. <p>Die Voraussetzungen sind gegeben.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans zulässig, wenn es den Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zur Art der baulichen Nutzung ▪ zum Maß der baulichen Nutzung ▪ zur überbaubaren Grundstücksfläche ▪ zu den örtlichen Verkehrsflächen <p>nicht widerspricht und wenn die Erschließung gesichert ist.</p>
	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (Nummerierung gem. B-Plan)
	SO 1.1 – Sonstiges Sondergebiet Justizvollzugsanstalt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
zu Nr.1	<p>Art der baulichen Nutzung:</p> <p>Festsetzungen:</p> <p>Zulässig sind: die Unterbringung von Gefangenen einschließlich aller dieser Funktion dienenden notwendigen Gebäude und Anlagen, soweit die gesetzlichen Bestimmungen des Schutzes vor Lärmimmissionen eingehalten werden sowie die gemäß § 14 BauNVO der Versorgung und Abwasserableitung des Gebietes dienenden Nebenanlagen.</p> <p><i>Vorhaben:</i></p> <p><i>Im Bereich des SO 1.1 befindet sich das eingefriedete Anstaltsgelände mit den der JVA dienenden Gebäuden und Anlagen und die Regenwasserrückhaltung. Zum Nachweis des Schutzes vor Lärmimmissionen wird die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan in Bezug auf die konkrete Planung (Emissionsquellen JVA: Verkehrsanlage, Gewerbeanlagen, Sport- und Freizeitanlagen) fortgeschrieben. Gemäß dem Zwischenbericht zur Schallimmissionsprognose (GAF vom 08.12.2016) sind die schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten, die im Bericht genannten Voraussetzungen (Lärmminderungsmaßnahmen) werden in der weiteren Planung präzisiert und berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen.</i></p>
zu Nr.1	<p>Maß der baulichen Nutzung:</p> <p>Festsetzungen:</p> <p>Die zulässige Grundflächenzahl GRZ für das SO 1.1 beträgt 0,6. Die Gebäudeoberkanten (First- bzw. Attikahöhe) dürfen HN 323,00m (bzw. 323,14m ü. NHN) nicht überschreiten.</p> <p><i>Vorhaben:</i></p> <p><i>Die GRZ der Planung für das SO 1.1 beträgt 0,19 (33.189m² / 174.821m²). Die maximale Attikahö-</i></p>

	<p>he (Hafthäuser) beträgt HN 320,72m (bzw. NHN 320,86m). Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen.</p>
zu Nr.2/3	<p>Überbaubare Grundstücksfläche/ Nichtüberbaubare Grundstücksfläche: Festsetzungen: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt. In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen, die der Sicherheit und Wartung der SO dienen, zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Vorhaben: Die Gebäude und baulichen Anlagen (einschließlich der Anstaltsmauer) befinden sich innerhalb der Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen befinden sich Masten (Beleuchtung, Videoüberwachung), die der Sicherheit der JVA dienen, und Wartungswege einschließlich einer Rampe zu den tiefer gelegenen Flächen. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.</p>
	<p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen und Erden und anderen Bodenschätzen (Festsetzung im Plan): Die Fläche F1 für Aufschüttungen (Auffüllfläche F1 JVA) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Aufschüttung erschließt diese Fläche für die Nutzung des SO1.1. Die maximale Höhe der Auffüllung ist mit 305,6m ü. HN festgesetzt, bzw. 305,74m ü. NHN.</p> <p>Vorhaben: Die Höhe der geplanten Aufschüttung im Bereich der Fläche F1 beträgt 305,60m ü. HN bzw. 305,74m ü. NHN. Sie befindet sich innerhalb des dafür vorgesehenen Bereichs im Bebauungsplan. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen nicht. [Weitere großflächige Auffüllungen im Bereich des SO 1.1 sind erforderlich um das geplante Geländeniveau 307,04m ü. NHN ausgehend von der natürlichen Geländehöhe (305,84m ü. NHN) zu erreichen. Diese Anhebung betrifft den Bereich innerhalb des eingefriedeten Anstaltsgeländes in SO 1.1 und den Vorbereich der JVA, s. SO 1.3. Die Grundzüge des Bebauungsplans werden hier von nicht berührt.]</p>
	<p>SO 1.2 – Sonstiges Sondergebiet Justizvollzugsanstalt (§ 11 Abs. 2 BauNVO)</p>
zu Nr.1	<p>Art der baulichen Nutzung: Festsetzungen: Zulässig sind: die Unterbringung von Gefangenen, sowie die 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 sowie Anlagen gemäß § 14 BauNVO.</p> <p>Vorhaben: Im Bereich des SO 1.2 befindet sich Gebäude O (Offener Vollzug, GaLa-Bau). Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen.</p>
zu Nr.1	<p>Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen: Die zulässige Grundflächenzahl GRZ für das SO 1.2 beträgt 0,4. Die Geschossigkeit ist auf 4 Geschosse begrenzt.</p> <p>Vorhaben: Die GRZ der Planung für das SO 1.2 beträgt 0,35 (2.460m² / 6.936m²). Das Gebäude O ist viergeschossig. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen.</p>
zu Nr.2/3	<p>Überbaubare Grundstücksfläche/ Nichtüberbaubare Grundstücksfläche: Festsetzungen: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt. In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen, die der Sicherheit und Wartung der SO dienen, zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>

	<p>Vorhaben: <i>Das Gebäude O befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Außerhalb der Baugrenzen befindet sich ein Teil der Wendefläche sowie der GaLaBau-Zufahrt mit Zaun und einer Aufschüttung (Abmessungen 249m² Fläche, 51,80m Zaun) sowie die Zufahrt zum Anstaltsgelände. Die Anlagen dienen mittelbar der Sicherheit und Wartung der JVA. Die Notwendigkeit einer Befreiung ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu klären (z.B. Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO). Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt. Das Vorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.</i></p>
	<p>SO 1.3 – Sonstiges Sondergebiet JVA-Vorplatz (§ 11 Abs. 2 BauNVO)</p>
zu Nr.1	<p>Art der baulichen Nutzung: Festsetzungen: Zulässig sind: die 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 70m² Verkaufsraumfläche einschließlich (i.S.v. zuzüglich) aller für diese Nutzungen notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen. Zulässig sind außerdem die Umsetzung des denkmalgeschützten Wasserturms aus SO 1.1 in diese Fläche sowie bauliche Anlagen für den Artenschutz.</p> <p>Vorhaben: <i>Im Bereich des SO 1.3 befinden sich die Stellplätze für die JVA und das Gebäude N (Schließfächer, Verkaufsraum mit 49,30m² netto). [Der Wasserturm ist Gegenstand der Baufeldfreimachung.] Die Art der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen.</i></p>
zu Nr.1	<p>Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen: Die zulässige Grundfläche für alle zulässigen baulichen Anlagen beträgt 14.000m². Eingeschossige Überdachungen und Bauwerke sind zulässig, wenn ihre Grundfläche in Summe 300m² nicht überschreitet. Die Höhenbegrenzung gilt nicht für Bauwerke des Artenschutzes.</p> <p>Vorhaben: <i>Die Fläche des Parkplatzes einschließlich der Zufahrt beträgt 6.428m². Das eingeschossige Gebäude N hat eine Grundfläche (einschl. Überdachung) von 209m², hinzukommt die Überdachung der Fahrradstellplätze mit 202m². Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die festgesetzte Fläche von max. 300m² für eingeschossige Bauwerke und Überdachungen in deren Summe, um 111m². Es ist eine Befreiung von der Festsetzung zu beantragen.</i></p>
zu Nr.2/3	<p>Überbaubare Grundstücksfläche/ Nichtüberbaubare Grundstücksfläche: Festsetzungen: Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt. In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Anlagen, die der Sicherheit und Wartung der SO dienen, zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Vorhaben: <i>Der Parkplatz und Gebäude N befinden sich innerhalb der Baugrenzen. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.</i></p>
	<p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Steinen und Erden und anderen Bodenschätzen</p> <p><i>Im Bereich des Parkplatzes ist auf Grund der Altlastensituation (Aufbau auf dem bestehenden Gelände, keine Bodeneingriffe) eine Erhöhung des Geländeniveaus auf 307,04m ü. NHN (ausgehend von der natürlichen Geländehöhe 305,84m ü. NHN) erforderlich. Die Erhöhung wird im Bereich des Vorplatzes fortgeführt, um den (barrierefreien) Anschluss an das Geländeniveau innerhalb des Anstaltsgeländes (ebenfalls 307,04m ü. NHN) herzustellen. Die Grundzüge des Bebauungsplans werden hiervon nicht berührt.</i></p>
	<p>Örtliche Verkehrsflächen: <i>Der Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten örtlichen Verkehrsflächen (Planstraße A und</i></p>

	<p><i>B) obliegt der Stadt Zwickau. Sie erfolgt nicht im Rahmen dieses Vorhabens. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen nicht.</i></p>
	<p>Erschließung: <i>Die innere medientechnische Erschließung des Grundstücks (übergeordnete Versorgungstrassen Trinkwasser, Gas, Strom liegen an) und verkehrstechnische Anbindung an die Verkehrsflächen erfolgen im Rahmen des Vorhabens. Die Anbindung der Abwasserentsorgung und die Wahrung der Altrechte von Grundstücksanrainern im Norden erfordert die Entflechtung des Mischwasserkanals nördlich der JVA zu Schmutz- und Regenwasserleitungen. Die Leitungen befinden sich perspektivisch außerhalb der Liegenschaft des Freistaates im öffentlichen Raum. Die Leitungen werden nach Fertigstellung von den Wasserwerken Zwickau übernommen. Die Erschließung ist gesichert.</i></p>
	<p>Das Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, es entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Folgende Befreiungen sind erforderlich bzw. zu klären:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude O: Lage der Wendefläche - Lage Zufahrt zum Anstaltsgelände - Gebäude N: Größe der Grundfläche
	<p>Weitere Festsetzungen des Bebauungsplans (Nummerierung gem. B-Plan)</p>
zu Nr.4	<p>Festsetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Der Abfluss des auf den Dächern der Gebäude und den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist durch Maßnahmen der Regenrückhaltung zu vergleichmäßigen. b) Alle Stellplätze und untergeordnet genutzte befestigte Flächen, wie Fußwege und Feuerwehrrflächen, sind maximal mit einem Abflussbeiwert von 0,5 zu versiegeln. c) Für die Flächen A1, A2 und A3 sind Durchwegungen mit einer maximalen Breite von 2,5m und einem maximalen Abflussbeiwert von $\phi=0,3$ zulässig. <p><i>Vorhaben:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> a) <i>Das Konzept zur Ableitung des Niederschlagswassers beinhaltet ein Regenwasserrückhaltebecken und ein Hangabfanggrabensystem (Mulden-Rigolen-System) im Bereich der der festgesetzten Leitungstrasse an der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Beantragung bzw. Anzeige wasserrechtlicher Belange erfolgt auf Grundlage der bestätigten EW-Bau. [Hinweis lt. B-Plan: Es sind für wasserwirtschaftliche Anlagen, wie Regenrückhaltebecken, eine wasserrechtliche Genehmigung, sowie für die Einleitung in ein natürliches Gewässer und für die Bauwasserhaltung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.] Das Vorhaben entspricht der Festsetzung.</i> b) <i>Für Pflasterflächen ist Beton- bzw. Granitpflaster mit offenen Fugen vorgesehen. Der Abflussbeiwert nach DWA – Regelwerk beträgt 0,5. Stellflächen der Feuerwehr werden mit Rasengitter befestigt. Der Abflussbeiwert beträgt 0,15. Untergeordnete Flächen und Wege werden mit lockerem Kiesbelag bzw. Schotterrasen befestigt. Der Abflussbeiwert beträgt 0,3. Die Festsetzungen werden eingehalten. Ausnahme bildet der Parkplatz im Osten, dort sind die Altlastenverdachtsflächen mit Asphalt und Bentonitbahnen zu versiegeln. Über die Entwässerungsmulden zwischen den Stellflächen wird über Maßnahmen des Regenwassermanagements eine Abflussverzögerung bzw. -vergleichmäßigung erzielt. Das Vorhaben entspricht- unter Berücksichtigung der bodenrechtlichen Vorgaben- den Festsetzungen.</i> c) <i>In den Flächen A1 und A2 sind Zuwegungen für die Wartung der Leitungstrassen vorgesehen. Die Zuwegung wird mit lockerem Kiesbelag bzw. Schotterrasen befestigt. Der Abflussbeiwert beträgt 0,3. Die Festsetzungen werden eingehalten.</i>
zu Nr.5	<p>Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:</p> <p>Zur unterirdischen Führung der im Plangebiet nachrichtlich übernommenen bzw. der geplanten Leitungen werden Leitungsrechte festgesetzt.</p> <p>Für die im Plangebiet nachrichtlich übernommenen und neu zu bauenden Haupt-Versorgungsleitungen der Wasserwerke Zwickau, der Zwickauer Energieversorgung und anderer wird eine von jeglicher Überbauung und von Baumpflanzungen freizuhaltende Fläche als Leitungsrecht festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechts richtet sich nach der jeweiligen Leitungsdimension und den Vorgaben des jeweiligen Versorgungsunternehmens.</p> <p>Gleiches gilt für die festgesetzten Trassen (ltr1 und ltr2) für die stadttechnische Versorgung der westlich angrenzenden Flurstücke der DB. Im Bereich des ltr1 sind offene Regenwasserrückhalte-</p>

	<p>anlagen zulässig, soweit die den wasserrechtlichen Vorgaben genügen (gedichtete Gräben, Rigo- len). Die Oberflächenausbildung erfolgt gemäß Grünordnerische Festsetzung 3.5.</p> <p><i>Vorhaben:</i> <i>Die Vorgaben werden eingehalten.</i></p>
zu Nr.6	<p>Festsetzungen für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belas- tet sind: <i>Die Festsetzungen betreffen nur Flächen außerhalb des Planungsbereichs.</i></p>
Grün	<p>Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans (Nummerierung gem. B-Plan)</p>
zu Nr.1 (Grün)	<p>Festsetzungen für die <u>Erhaltung</u> von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Festsetzungen im Plan (Einzel- bzw. Flächensignatur: Bäume, Sträucher, sonstige Bepflan- zungen) sind im Bestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Entwicklungsziele E-Flächen: <u>Erhaltungsfläche E1:</u> Ruderalfläche mit Gehölzaufwuchs Der Bereich ist als stufiges Wäldchen zu entwickeln. <u>Die gesamte Fläche E1 ist durch Einfriedung vor dem Betreten zu sichern.</u> Anlagen für den Artenschutz sind zulässig. <u>Erhaltungsfläche E2:</u> Die Flächen sind als naturnahe Offenlandbereiche mit Gehölzinseln zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Rohbodenbereiche sind zu belassen und als Lebensraum, insbesondere für Zaun- eidechsen, zu entwickeln und während der Bauzeit zu sichern. Anlagen für den Artenschutz sind zulässig. <u>Die Fläche ist mittels Einfriedung vor Betreten zu schützen.</u></p> <p><i>Vorhaben:</i> <i>Im Rahmen des Vorhabens werden die vorgenannten Flächen mit einem Maschendrahtzaun von 1,40 m Höhe eingefasst und mit Wartungstoren ausgestattet. Das Vorhaben entspricht den Fest- setzungen.</i></p>
zu Nr.2 (Grün)	<p>Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: <i>Die Festsetzungen betreffen nur Flächen (P1 bis 4) außerhalb des Planungsbereichs.</i></p>
zu Nr.3 (Grün)	<p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: In allen mit „A“ und „P“ bezeichneten Flächen ist ausschließlich die Pflanzung heimischer Arten zu- lässig. Für Einsaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden. Alle mit „A“ bezeichneten Flächen werden als Ausgleichs- und Ersatzflächen festgesetzt. Fläche A2: Entwicklungsziel: naturnahe Fläche mit hohem Offenlandanteil auf Rohböden als Lebensraum für Zauneidechsen. Die Fläche ist zu entsiegeln und nicht mit Oberboden abzudecken. Notwendige Abdeckungen sind mit mineralischem Substrat durchzuführen. Die Bestockung der Hangbereiche ist zu schützen und zu entwickeln. Die Einfriedung ist zulässig.</p> <p><i>Vorhaben:</i> <i>Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen.</i></p>
BO	<p>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (Nummerierung gem. B-Plan)</p>
zu Nr.1 (BO)	<p>Art und Gestaltung der Einfriedungen: SO 1.1: Es sind Einfriedungen in Form von Mauern und Sicherheitszäunen nur innerhalb der Bau- grenze mit maximal 7,0m Höhe zulässig. In Eingangsbereichen/ Toren ist eine Erhöhung der Ein- friedung auf maximal 9,0m ausnahmsweise zulässig. E1, E2, A2: Es sind transparente Einfriedungen bis maximal 1,80m Höhe zulässig.</p> <p><i>Vorhaben:</i> <i>Die Höhe der Anstaltsmauer beträgt 6,00m über OKG mit 306,04m ü. NHN (305,90m ü. HN), Überhöhung im Eingangsbereich auf 9,00m über OKG mit 307,14m ü. NHN., d.h. die Überhöhung der Anstaltsmauer überschreitet beidseitig der Pforte, jeweils auf eine Länge von 6,00m (Bö- schung) die festgesetzte Höhe um 1,10m. Sonstige Einfriedungen: Sicherheitszäune bis 3,50 m Höhe, Ballfangzäune/-netze 7,00 m Höhe, Einfriedung um Flächen E1 und E2 1,40 m Höhe, Einfriedung Kleintier- u. Alpakagehege bis zu</i></p>

	<p>1,20 m Höhe.</p> <p>Für die Überhöhung der Anstaltsmauer im Eingangsbereich ist eine Ausnahme sowie eine Befreiung gem. § 31 BauGB zu beantragen. Das Vorhaben entspricht im Übrigen den Festsetzungen.</p>	
DS	Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans (Nummerierung gem. B-Plan)	
zu Nr.1 (DS)	Diese Festsetzung betrifft den Wasserturm, der nicht Gegenstand des Vorhabens ist (separate Maßnahme).	
	Das Vorhaben entspricht den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Ausnahme sowie eine Befreiung sind für einen Teilbereich der Überhöhung der Anstaltsmauer erforderlich.	
2	Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit	
2.1	<p>Bebauung des Grundstücks / Zufahrten: Das Anstaltsgelände wird über das Pfortengebäude und die Kfz-Schleuse erschlossen. Die Flächen für die Feuerwehr werden im Rahmen des Brandschutzkonzepts abgestimmt und festgelegt.</p>	§§4 und 5 SächsBO
2.2	<p>Abstandsflächen: Die Abstandsflächen des Gebäudes befinden sich auf dem eigenen Grundstück. Die Abstandsflächen zwischen Gebäude A/B/D (Stirnseiten) und L (s. Anlage 1) unterschreiten die nach § 6 SächsBO erforderlichen Tiefen (Abweichung). Gegen diese Abweichung bestehen bauordnungsrechtlich keine Bedenken, da die Brandschutzabstände nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 (Abstand zu Gebäuden) und § 32 Abs. 2 SächsBO (Dächer) gegeben sind und, da es sich um Gebäude innerhalb der JVA, keine drittschützende Wirkung vorliegt. Auch bestehen bezüglich der Belichtung keine Bedenken, da sich in den verdichteten Abschnitten (Überlagerung der Abstandsflächen) Treppenträume und nicht ständig besetzte Räume (Finessräume, Besprechungsraum, Aufnahmeraum) befinden, bzw. keine Fenster in der Fassade vorhanden sind. Im Übrigen sind die nach § 6 SächsBO erforderlichen Tiefen eingehalten. Ein Abstandsflächenplan wurde erstellt. (s. Anlage 1)</p>	§6 SächsBO
2.3	<p>Stellplätze und Garagen: Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze befinden sich vor dem eingefriedeten Anstaltsgelände. Es ist ein Stellplatznachweis zu erstellen.</p>	§49 SächsBO Kfz/ Fahrräder
2.4	<p>Bautechnische Nachweise (Standssicherheit): Bei Gebäuden der GKI. 4 und 5 ist der Standsicherheitsnachweis nach § 66 Abs. 3 SächsBO bauaufsichtlich zu prüfen. Bei Gebäuden der GKI. 1-3 ist nach § 66 Abs. 3 SächsBO der Standsicherheitsnachweis ebenfalls bauaufsichtlich zu prüfen, wenn dies nach Maßgabe des Kriterienkatalogs nach § 12 Abs. 3 DVOSächsBO erforderlich ist, d.h., wenn die dort genannten Kriterien <u>NICHT</u> ausnahmslos erfüllt sind. <i>Dies ist hier für alle Gebäude (insbesondere wegen des Baugrunds) gegeben. Gemäß GA Gutachterliche Prüfung Standsicherheits-/ Brandschutznachweise vom 30.10.2014 ist eine gutachterliche Prüfung der Tragwerksplanung durch einen anerkannten Prüfenieur für Standsicherheit zu veranlassen. Folgende Nachweise sind vorzulegen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gutachterliche Stellungnahme zum Standsicherheitsnachweis (Anlage 1) <input type="checkbox"/> ▪ Gutachterliche Stellungnahme zur Bauüberwachung (Anlage 3) <input type="checkbox"/> <p>(gem. GA vom 30.10.2014)</p>	§§12, 66 SächsBO

2.5	<p>Bautechnische Nachweise (Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz):</p> <p>Wärmeschutz: Für das Bauvorhaben ist die EnEV 2016 anzuwenden. (Maßgeblich ist das Fertigstellungsdatum der genehmigungsfähigen EW-Bau.) Im Zuge der Planung ist ein Energiekonzept zu erstellen.</p> <p>Für den sommerlichen Wärmeschutz ist der Nachweis nach DIN 4108-2 zu führen.</p> <p>Das <u>EEWärmeG</u> ist anzuwenden.</p> <p>Schallschutz: Erhöhte schallschutztechnische Forderungen bestehen lt. Raumbedarfsplan bzw. gemäß den qualitativen Anforderungen (Muster 13 Bl. 3). Ein Schallschutznachweis ist zu führen.</p> <p>Erschütterungsschutz: Das Stadtgebiet Zwickau ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundzone R (Felsgestein, Fels) zugeordnet. Der Erschütterungsschutz ist nachzuweisen.</p>	§15, 66 SächsBO, ENEV, EEWärmeG
2.6	<p>Bautechnische Nachweise (Brandschutz): Die Anforderungen an den Brandschutz gem. SächsBO, Feuerwehruzugang, Löschwassernachweis und Feuerwiderstandsdauer von Bauteilen sind in einem separaten Brandschutznachweis nachzuweisen. Abweichungen und Kompensationen sind dort ebenfalls darzustellen. Die Belange des Arbeitsstättenrechts sind im Nachweis in Bezug auf die Rettungswege zu berücksichtigen.</p> <p><i>Da es sich um Sonderbauten i.S.v. § 2 Abs. 4 Nr. 14 SächsBO handelt, ist der Brandschutznachweis gem. § 66 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 SächsBO von einem Prüfenieur für Brandschutz zu prüfen. Gemäß GA Gutachterliche Prüfung Standsicherheits-/ Brandschutznachweise vom 30.10.2014 ist eine gutachterliche Prüfung durch einen anerkannten Prüfenieur für Brandschutz zu veranlassen. Folgende Nachweise sind vorzulegen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gutachterliche Stellungnahme zum Brandschutznachweis (Anlage 2) <input type="checkbox"/> ▪ Gutachterliche Stellungnahme zur Bauüberwachung (Anlage 3) <input type="checkbox"/> <p>(gem. GA vom 30.10.2014)</p>	§§ 14, 26 ff, 66 SächsBO
2.7	<p>Barrierefreies Bauen: Die JVA ist keine öffentlich zugängliche Anlage (§ 50 Abs. 2 SächsBO), sie beinhaltet keine Wohnungen. Damit bestehen nach SächsBO keine allgemeinen Anforderungen an die Barrierefreiheit.</p> <p><i>Anforderungen an die Barrierefreiheit ergeben sich jedoch aus den Nutzungsanforderungen (Nutzerkreis). Diese sind innerhalb der Gebäude und in den Außenanlagen berücksichtigt.</i></p>	§ 50 SächsBO
2.8	<p>Vorhaben im Achtungsabstand eines Störfallbetriebs Wenn Vorhaben i.S.v. § 70 Abs. 5 Nrn. 1-3 SächsBO im Achtungsabstand eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG durchgeführt werden, ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 70 Abs. 5 SächsBO erforderlich. Diese wird nach § 77 Abs. 3 SächsBO durch die obere Bauaufsichtsbehörde durchgeführt.</p> <p><i>Das Vorhaben befindet sich im Sicherheitsbereich (nicht jedoch im Achtungsabstand) der Fa. Arkema GmbH, die der unter die erweiterten Pflichten der §§ 9ff. der Störfall-Verordnung-12. BImSchV fällt. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist somit nicht erforderlich. Es sind jedoch für die JVA in Zusammenarbeit mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und der Firma Arkema GmbH Verhaltens- und Evakuierungspläne zu erarbeiten.</i></p>	§ 70 Abs. 5 § 77 Abs. 3 SächsBO

	Sonderbauverordnungen	
2.9	Für nachfolgende Gebäude sind Sonderbauvorschriften anzuwenden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäude G (Sporthalle): SächsVStättV; ▪ Gebäude K (teilweise): SächsGarStellplVO 	
3	Sonstige Anforderungen nach Fachrecht (Anlagen 2 und 3 VwVSächsBO) und weitere Belange	
3.1	Denkmalschutz Vor Bodeneingriffen ist das Landesamt für Archäologie zu informieren. Darüber hinaus werden Belange des Denkmalschutzes durch die GBM nicht berührt. <i>Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Zwickau).</i>	SächsDschG
3.2	Luftverkehrsrecht Die GBM wird nicht im Bautenschutzbereich eines Flughafens oder auf einem Flughafen durchgeführt. <i>Eine entsprechende Genehmigung oder Zustimmung ist nicht einzuholen.</i>	LuftVG
3.3	Naturschutzrecht Die zugehörigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten. Die Belange des Naturschutzes werden durch die GBM voraussichtlich nicht berührt. <i>Zuständige Untere Naturschutzbehörde ist das LRA Zwickau. Sie ist ggf. zu beteiligen.</i>	SächsNatschG BNatschG
3.4	Planungsrecht Das Vorhaben wird nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach Besonderem Städtebaurecht (§§ 136 ff BauGB) durchgeführt. <i>Eine entsprechende Genehmigung ist nicht einzuholen.</i>	BauGB
3.5	Straßenrecht Belange des Straßenrechts werden durch die GBM nicht berührt. <i>Eine Zustimmung/ Erlaubnis/ Ausnahme seitens der Straßenbaubehörde ist nicht einzuholen.</i>	FStrG SächsStrG
3.6	Wasserrecht Belange des Wasserrechts wurden durch die GBM nicht berührt. <i>Eine wasserrechtliche Genehmigung oder Befreiung ist nicht einzuholen.</i>	SächsWG
3.7	Arbeitsstättenrecht Eine Stellungnahme ist bei der Landesdirektion Sachsen, Abteilung Arbeitsschutz einzuholen.	ArbStättV ASR
3.8	Radonschutz Gemäß Schreiben SIB/Z vom 02.06.2005, Az.: B1080-15/8-PBT-6435 („Radon im Baugrund und in der Raumluft“) ist in Radonverdachtsflächen und Radonvorsorgegebieten die Radonaktivitätskonzentration im Zuge der Baugrunduntersuchung zu ermitteln. <i>Ein radiologisches Gutachten für das Baufeld liegt vor, eine entsprechende Abdichtung ist erforderlich.</i>	
3.9	Abfallrecht Abfallrechtliche Vorgaben sind einzuhalten (AltholzVO, eANV, AbfallverzeichnisV). Sofern gefährliche Abfälle nach AVV u.a. (z.B. Bodenaushub) in Mengen >20t anfallen, ist das elektronische Abfallnachweisverfahren durchzuführen. Gefährliche Abfälle <20t werden im Sammelentsorgungsverfahren beseitigt. <i>Sämtliche Entsorgungsnachweise / Sammelentsorgungsnachweise und Übernahme- und Begleitscheine für gefährliche Abfälle von Abbruchmaßnahmen sind in digitaler Form (xml oder pdf) für die elektronische Abfallregistratur vorzulegen.</i>	KrW-/AbfG NachwV AVV AltholzVO

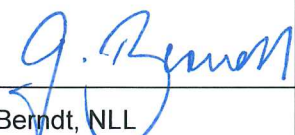



3.10	Kampfmittel Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Bombardierungen im 2. Weltkrieg. Mit Munitionsfunden und Auffüllungen von Bombentrichtern ist zu rechnen. Eine entsprechende Überwachung bei den erdeingreifenden Arbeiten ist zu veranlassen. Die Überwachungsergebnisse aus der Baufeldfreimachung werden dokumentiert.	
3.11	Sicherheit Die Sicherheitsbelange wurden im Zuge der Planung abgestimmt.	
3.12	Hygiene <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Gebäude L/ Küche:</u> Eine Stellungnahme ist beim LRA Zwickau, Lebensmittelüberwachungs- und Veterinäramt (Gesundheitsamt) einzuholen. ▪ <u>Gebäude A, medizinischer Bereich:</u> Es sind Stellungnahmen des Gesundheitsamtes (s.oben) und der Unfallkasse Sachsen, Gesundheitsdienst, Meißen einzuholen. 	
3.13	Sonstige Belange (z.B. Mietrecht...) waren nicht relevant.	

Anlagen:

1. Abstandsflächen, 14.02.2017
2. Blatt 1: Maß der baulichen Nutzung, 24.03.2017
Blatt 2: Gebäude- bzw. Attikahöhen, 24.03.2017
3. Überhöhung Anstaltsmauer, 24.03.2017
4. Bebauungsplan (Planzeichnung, Satzungsbeschluss), 06.12.2016

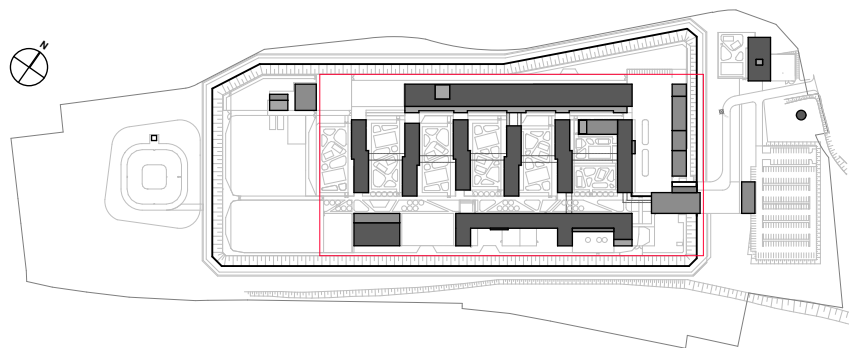
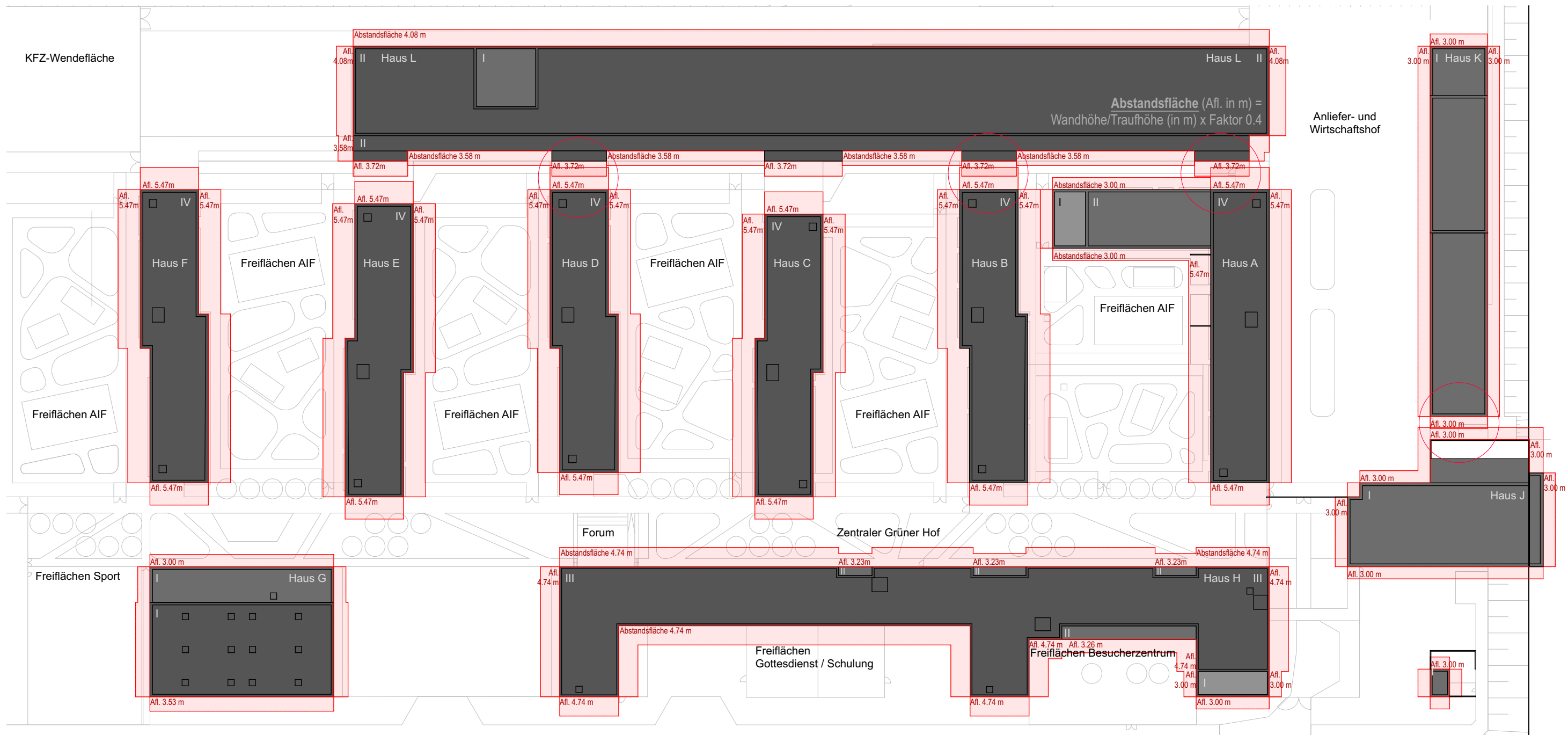
Die Genehmigungsfähigkeit und Vorschriftenkonformität wird festgestellt.

Leipzig, 29.03.2017

			
Berndt, NLL	Helbig, P	Kruse, SGL HB2	Reiber, SB HB2

Neubau JVA-Zwickau-Marienthal - Anlage 1

Abstandsflächen - Abweichung



○ Abstandsflächen unterschreiten die nach § 6 SächsBO erforderlichen Tiefen (Abweichung)

Neubau JVA Zwickau-Marienthal
Abstandsflächen Abweichung

FRICK
KRÜGER
NUSSER
PLAN2

14.02.17 M 1:1000

STAATSBETRIEB IMMOBILIEN-
UND BAUMANAGEMENT
SIB



JVA Zwickau-Marienthal**ANLAGE 2** zu Vermerk über die baurechtl. Zulässigkeit nach § 77 SächsBO**BLATT 1** - Maß der baul. Nutzung

Allgemein:	zul. GRZ	Einzelfläche	Gesamtfläche	Einheit
Grundstücksgröße gesamt:			201.520	m2
Grundstücksgröße SO 1.1.	0,6	174.821		m2
Grundstücksgröße SO 1.2.	0,4	6.936		m2
Grundstücksgröße SO 1.3.	GR 14.000	19.763		m2
Fläche E1+E2	außerhalb Grundstück			m2

SO 1.1.	Einzelfläche	Gesamtfläche	Einheit
GRZ < 0,6	0,19		
Grundstücksgröße SO 1.1.		174.821	m2
über-, unterbaute Fläche		33.189	m2
BGF		23.257	
Haus A	1.637		
Haus B	1.060		
Haus C	1.023		
Haus D	1.023		
Haus E	1.060		
Haus F	1.060		
Haus G	1.451		
Haus H	3.506		
Haus J	1.253		
Haus K	1.286		
Haus L	5.920		
Haus M1	547		
Haus M2	293		
Anstaltsmauer W - L= 1.336m, d=1,60m (Breite FU)	2.138		
unterbaute Flächen (§19 BauNVO)			
BGF		1.701	
Haus A+B	737		
Haus C	296		
Haus D	225		
Haus E	225		
Haus H	116		
Haus J	102		
Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten (§19 BauNVO)			
GR		8.198	
Nebenanlagen gem. §14 (§19 BauNVO)			
BGF		33	
Hundezwinger	33		

SO 1.2.	Einzelfläche	Gesamtfläche	Einheit
GRZ < 0,4	0,35		
Grundstücksgröße SO 1.2.		6.936	m2
über-, unterbaute Fläche		2.460	
BGF		972	
Haus O	972		
unterbaute Flächen (§19 BauNVO)			
	0	0	
Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten (§19 BauNVO)			
GR		1.488	
Nebenanlagen gem. §14 (§19 BauNVO)			
	0	0	

SO 1.3.	Einzelfläche	Gesamtfläche	Einheit
GR max. 14.000 m2	6.910		
Grundstücksgröße SO 1.3.		19.763	m2
über-, unterbaute Fläche		6.910	
BGF	209		
Haus N	209		
unterbaute Flächen (§19 BauNVO)			
	0	0	
Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten (§19 BauNVO)			
GR	6.630		
Haus N - Fahrradstellplätze	202		
KFZ-Stellplätze + Zufahrt	6.428		
Nebenanlagen gem. §14 (§19 BauNVO)			
BGF	71		
Wasserturm	71		

JVA Zwickau-Marienthal

ANLAGE 2 zu Vermerk über die baurechtl. Zulässigkeit nach § 77 SächsBO
BLATT 2 - Gebäude-, bzw. Attikahöhen

HINWEISE:

Höhenkoten nach Höhensystem NHN

Höhenangaben beziehen sich auf die geplante Geländeoberfläche (= **geplantes Gelände**)

Höhenbezug OKFFB EG Flure = +/- 0,00 = 307,14m ü. NHN (außer Haus O)

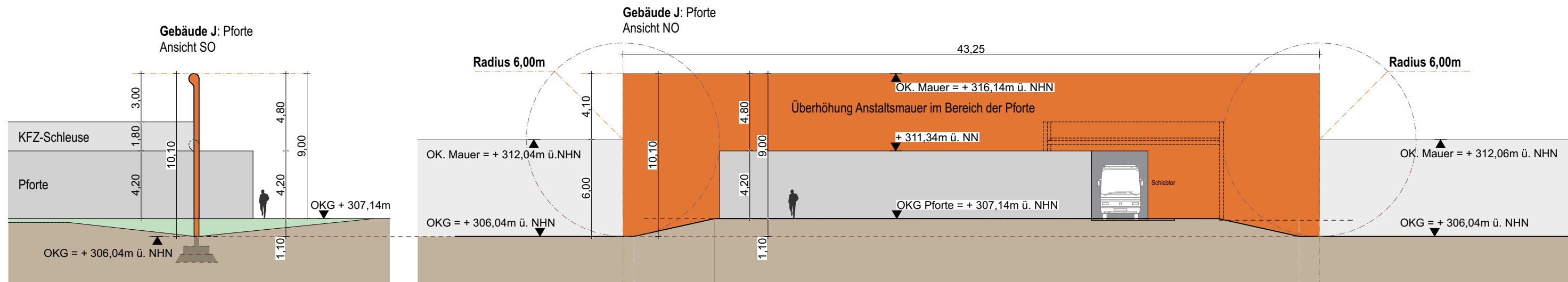
Höhenbezug Haus O, OKFFB EG Flure = +/- 0,00 = 305,82m ü. NHN

max. zulässige Gebäudehöhe SO 1.1 = 323,14m ü. NHN

Haus	OKG= 305,84m ü. NHN natürliches Gelände, gemittelt Bestand	OKG geplantes Gelände	OK Attika Höhe über OKG	OK Attika Höhenbezug	Gebäudeteil
A	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	13,70m	320,82m ü. NHN	Achse A1 von A/A-A/N) Achse A9 von A/C-A/N)
A	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	7,70m	314,82m ü. NHN	
A	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	6,94m	314,06m ü. NHN	
B	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	13,74m	320,86m ü. NHN	
C	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	13,74m	320,86m ü. NHN	
D	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	13,74m	320,86m ü. NHN	
E	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	13,74m	320,86m ü. NHN	
F	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	13,74m	320,86m ü. NHN	
O	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 305,74m ü. NHN	14,13m	319,95m ü. NHN	
G	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	4,82m	311,94m ü. NHN	Umkleiden e.t.c. Halle
G	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	8,85m	315,97m ü. NHN	
H	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	11,88m	319,00m ü. NHN	BRH Terrasse 2.OG BRH Freibereich 1.OG
H	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	8,18m	315,30m ü. NHN	
H	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	6,61m	313,73m ü. NHN	
J	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,14m ü. NHN	6,00m	313,14m ü. NHN	KFZ-Schleuse Pforte
J	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,14m ü. NHN	4,20m	311,34m ü. NHN	
K	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	6,05	313,17m ü. NHN	
L	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	10,22	317,34m ü. NHN	Attika Treppentürme Traufe Laubengang
L	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	9,30	316,42m ü. NHN	
L	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	8,95	316,07m ü. NHN	
M1	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	4,25m	311,37m ü. NHN	
M2	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	4,25m	311,37m ü. NHN	Traufe Gewächshaus First Gewächshaus
M2	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	3,00m	310,12m ü. NHN	
M2	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,12m ü. NHN	4,00m	311,12m ü. NHN	
N	OKG= 305,84m ü. NHN	OKG= 307,14m ü. NHN	3,56m	310,07m ü. NHN	






Überhöhung Anstaltsmauer bei Pforte - Abweichung

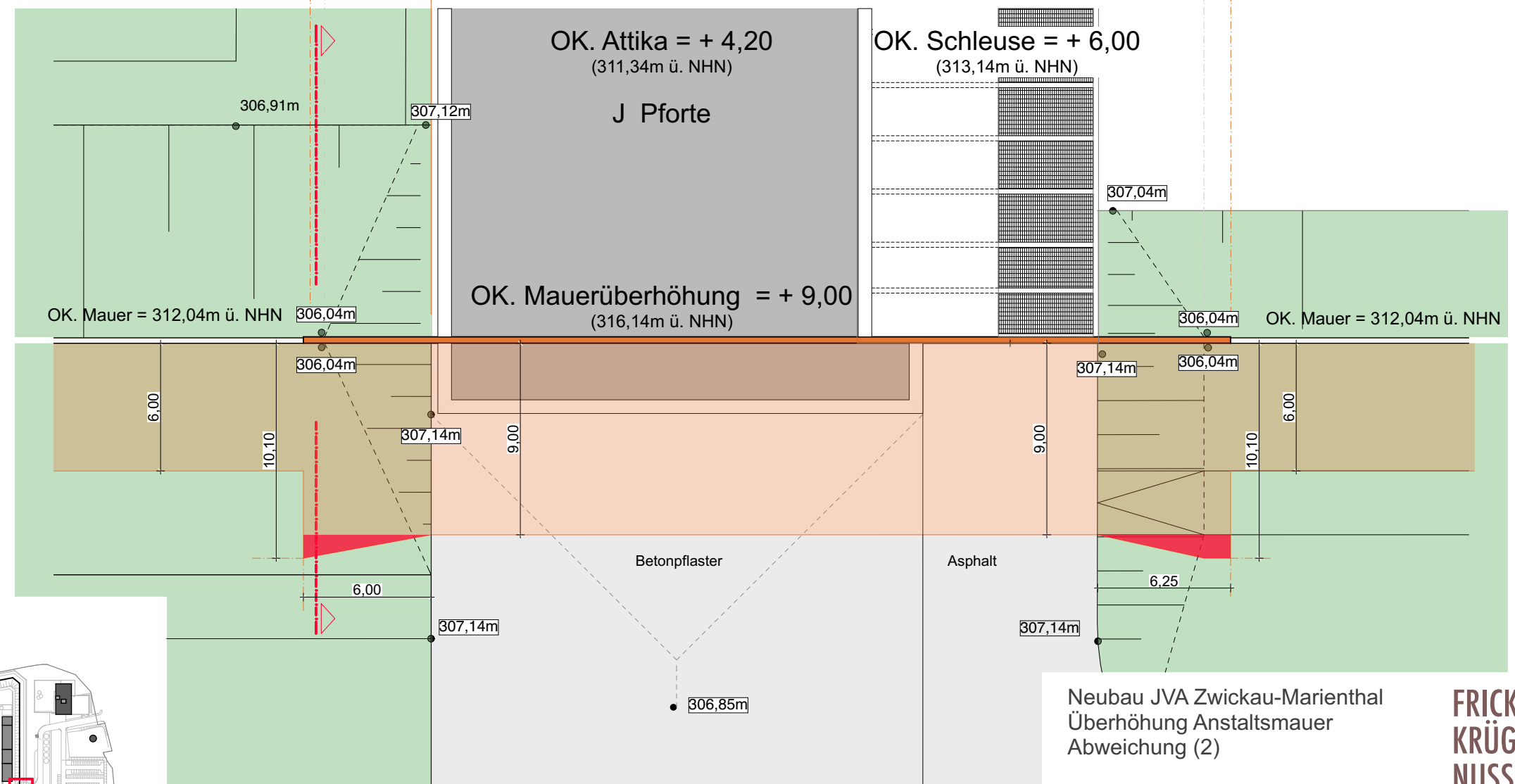
Neubau JVA-Zwickau-Marienthal - Anlage 3



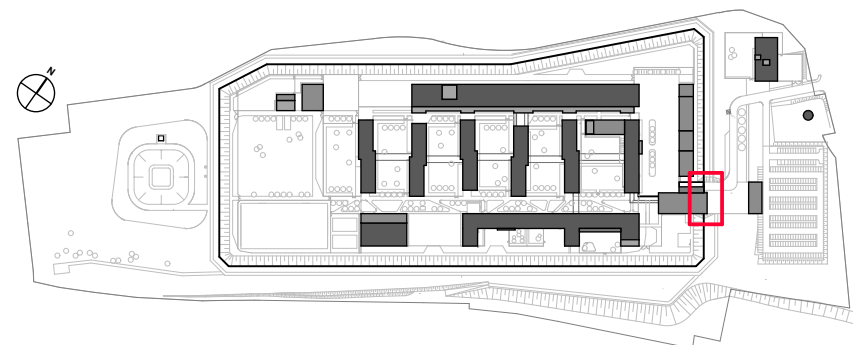
Querschnitt Anstaltsmauer

Ansicht Eingangsbereich - Pforte

-  Überhöhung Anstaltsmauer
-  H= "Abstandsfläche" Anstaltsmauer
-  Überschreitung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des BBP Nr. 098 für das Gebiet Zwickau zu SO 1.1 für Art und Gestaltung der Einfriedung (§89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)
- max. zul. Höhe für Erhöhung der Einfriedung 9,0 m
-  Querschnitt Gelände
-  Höhenkote Grundriss (m ü. NHN)



Übersichtsplan JVAZ



Grundriss Eingangsbereich - Pforte

Neubau JVA Zwickau-Marienthal
Überhöhung Anstaltsmauer
Abweichung (2)

**FRICK
KRÜGER
NUSSER
PLAN2**

24.03.2017

M 1:250

STAATSBETRIEB IMMOBILIEN-
UND BAUMANAGEMENT
SIB

Freistaat
SACHSEN

