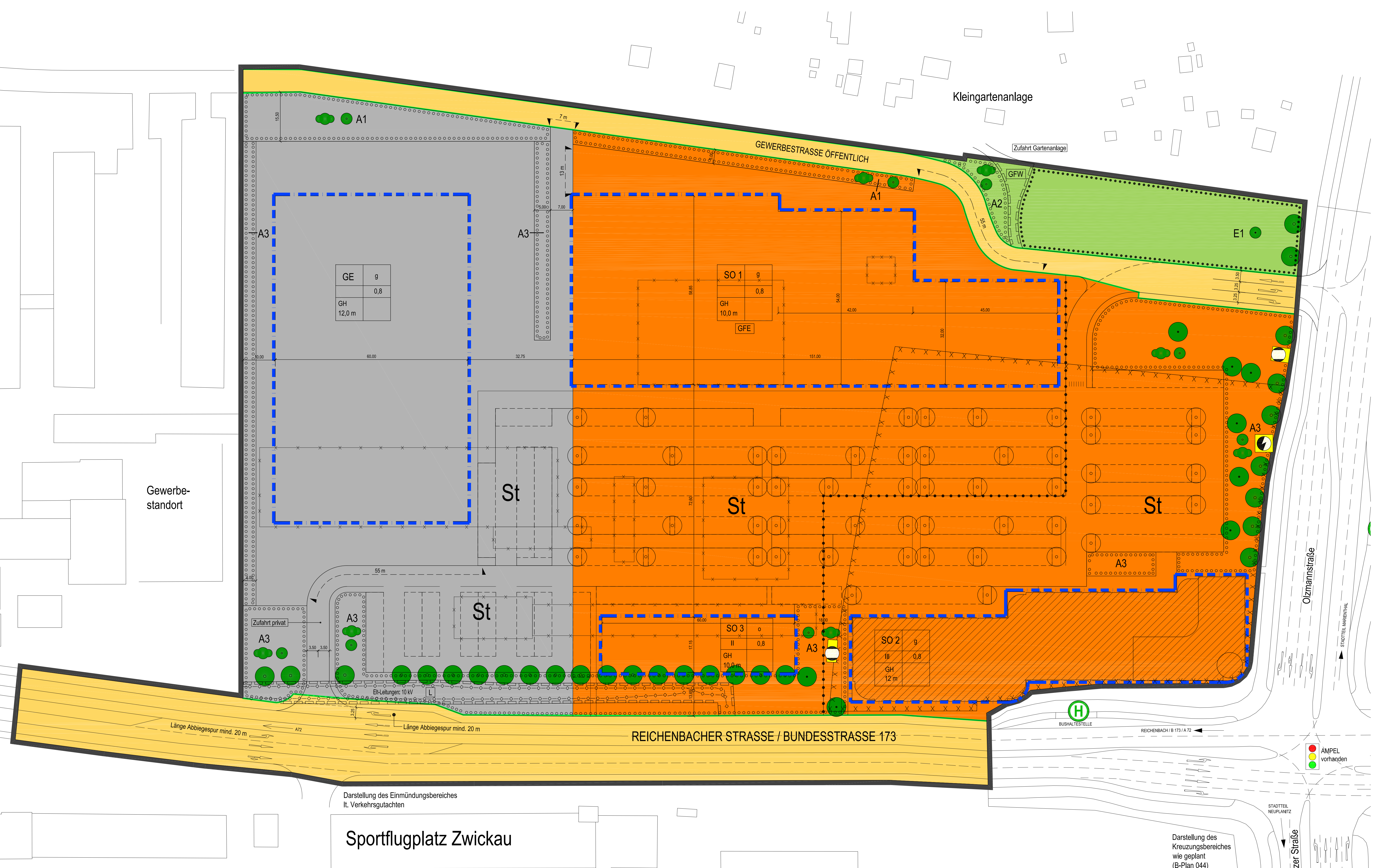


BEBAUUNGSPLAN NR. 100 - Entwurf zum Bebauungsplan

"Nördlich Reichenbacher Straße / Olzmannstraße" - Gewerbegebiet / Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel

TEIL A - Planzeichnung



Darstellung des Einmündungsbereiches lt. Verkehrsgutachten

Sportflugplatz Zwickau

Darstellung des Kreuzungsbereiches wie geplant (B-Plan 044)

PLANEICHERKLÄRUNG (Planv. 00)

Nutzungsschikone	1 2	1 Art der baulichen Nutzung
	3 4	2 Bauweise
	5	3 Geschossigkeit
		4 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl
		5 Gebäudehöhe

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	Sondergebiet
Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	Großflächiger Einzelhandel
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	Gewerbegebiet
GE	Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)	Grundflächenzahl als Obergrenze
2.1 Grundflächenzahl	0,8
2.2 Zahl der Vollgeschosse	z.B. II als Höchstmaß
2.3 Höhe baulicher Anlagen	Gebäudehöhe als Höchstmaß
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	offene Bauweise
3.1 Bauweise	geschlossene Bauweise
3.2 überbaubare Grundstücksfläche	nicht überbaubare Grundstücksflächen Baugrenze überbaubare Grundstücksflächen
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	Stadtbereichsflächen
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerbringung und Abwasserbeseitigung sowie für Abzweigungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)	Stadtbereichsflächen
6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	Stadtbereichsflächen
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Stadtbereichsflächen
8. Planungen, Nutzungsänderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Sicherung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	Stadtbereichsflächen
9. Sonstige Planzeichen	Stadtbereichsflächen
9.1 Maß Geb., Fahr- und Leitungsrechte zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)	Stadtbereichsflächen
9.2 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)	Stadtbereichsflächen
9.3 Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Stadtbereichsflächen
9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5, 16 Abs. 6 BauNVO)	Stadtbereichsflächen
Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter	Stadtbereichsflächen

TEIL B - Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1, 4, 6, 7 des Baugesetzbuches BauGB, i.V. mit § 89 Sächsische Bauordnung SächsBO)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind:

 - Vertrauenswürdiger Einzelhandelsbetrieb mit 3200 m² BGF und 2500 m² VK
 - Bio-Fachmarkt mit 950 m² BGF und 800 m² VK
 - Zoo-Fachmarkt mit 800 m² BGF und 650 m² VK
 - Schulhofmarkt mit 580 m² BGF und 500 m² VK
 - Drogeneinzelhandel mit 750 m² BGF und 640 m² VK
 - Fachlokalrestaurant mit 800 m² BGF, sowie
 - das im Bestand befindliche Kress-Modo-Center mit 1500 m² BGF
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

Zulässig sind:

 - Ein Ausstellungs- und Verkaufsräum bis max. 800 m² BGF als zulässig, wenn dieser unmittelbar dem Gegenstand der gewerblichen Nutzung dient (Betriebsverkauf), Ausnahmeweise zulässig sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) und gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Krieger für kulturelle, kulturelle und gesundheitliche Zwecke). Nicht zulässig sind Vergnügsanlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
 - Grundflächenzahl

Die Flächengrößen werden als Obergrenze festgesetzt (BGF = Bruttogeschossfläche, VK = Verkaufsfläche)
 - Art der Bauweise

Die Flächengrößen werden als Obergrenze festgesetzt (BGF = Bruttogeschossfläche, VK = Verkaufsfläche)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:

 - Acacia (Eiche), auch in Sorten
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), auch in Sorten
 - Tilia cordata (Winterlinde), auch in Sorten
 - Prunus (Kirsche), in Arten und Sorten
 - Sorbus (Meißener, Vogelbeere), in Arten und Sorten
 - Grundflächenzahl

Die Flächengrößen werden als Obergrenze festgesetzt (BGF = Bruttogeschossfläche, VK = Verkaufsfläche)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:

 - Acacia (Eiche), auch in Sorten
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), auch in Sorten
 - Tilia cordata (Winterlinde), auch in Sorten
 - Prunus (Kirsche), in Arten und Sorten
 - Sorbus (Meißener, Vogelbeere), in Arten und Sorten
 - Grundflächenzahl

Die Flächengrößen werden als Obergrenze festgesetzt (BGF = Bruttogeschossfläche, VK = Verkaufsfläche)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind:

 - Acacia (Eiche), auch in Sorten
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), auch in Sorten
 - Tilia cordata (Winterlinde), auch in Sorten
 - Prunus (Kirsche), in Arten und Sorten
 - Sorbus (Meißener, Vogelbeere), in Arten und Sorten

TEIL C - Grünordnerische Festsetzungen

- Allgemeine grünordnerische Festsetzungen
 - Die nicht überbaubaren und nicht bebauten Teile der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Die Artenliste ist Bestandteil der Festsetzungen.
 - 15 Prozent der mit "St" gekennzeichneten Stellflächen sind als Grünfläche zu begrünen. Die Stellflächen sind in der Gesamtsumme mit mind. einem Baum / 8 Stellflächen zu begrünen. Die Größe der Baumreihe muss mind. 6 m betragen.
 - Art der Begrünung
 - Auffanzungen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Auffanzungen von Bäumen, Stäuchen
 - Auffanzungen von Stäuchen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
 - Planungen, Nutzungsänderungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Sicherung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Auffanzungen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Auffanzungen von Bäumen, Stäuchen
 - Auffanzungen von Stäuchen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen
- Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen
 - Entstehung vorhandener Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 - Die im Plan durch Einzel- bzw. Flächenstrichgrün gekennzeichneten Bäume, Stäucher und sonstigen Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und ihre Vitalität ist über die Dauer der Baumamtsdauer hinaus langfristig zu sichern.
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB).
 - Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind in ihrer derzeit vorhandenen Vegetationsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Ihre Vitalität ist langfristig zu sichern. Für die unterschiedlichen Flächen werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:
 - Erhaltungspflicht E 1
 - Große Bäume
 - Für die Erhaltungspflicht E 1 wird folgendes festgesetzt:
 - Die Flächen ist in ländlichen zu entsorgen.
 - Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu ergänzen.
 - Die Ziersträucher sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen. Ein Offenanteil von mind. 50 % ist einzuhalten. Dieser ist extensiv zu pflegen.
 - Arten s. Artenliste
 - Festsetzungen zum Auffanzungen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen
 - Auffanzungen von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
 - Für die Flächen A 1 wird folgendes festgesetzt:
 - A 1
 - Die Fläche A 1 ist als gemischte, 5 breite, dreieckige Hecke aus einheimischen Gehölzen anzupflanzen.
 - Planfläche 0,75 90m², Arten s. Artenliste
 - A 2
 - Die Fläche A 2 ist mit standortgerechten Bäumen und Stäuchen zu begrünen.
 - Es ist 1 Baum STU 1416 cm pro angelegte 100 m Grundfläche und 0,5 Großstäucher oder 1 Strauch / m² zu pflanzen.
 - Arten s. Artenliste

Verfahrensvermerk

Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 100, Nördlich Reichenbacher Straße Olzmannstraße - Gewerbegebiet / Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 Seite 1548 bis 1552) sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (SächsBO, Seite 200); zuletzt geändert durch Art. 23 des Gesetzes vom 27.01.2012 (SächsBO, S. 130) wird nach Beschließung durch den Stadtrat von ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung der Stadt Zwickau über den Bebauungsplan Nr. 100, Nördlich Reichenbacher Straße Olzmannstraße - Gewerbegebiet / Sondergebiet großflächiger Einzelhandel bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:500
Planzeichnerstellung
Darstellungen ohne Normcharakter (Planung und Bestand)

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen
Hinweise

Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2010.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 18 Sächs.PKG beteiligt worden.
- Die Fälligkeit Beteiligung der Behörden zur Unterrichtung sowie Auslegung zum Umfang der UP (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.08.2010 sind die Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB ist am 09.05.2012 durchgeführt worden.
- Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage von § 4a Abs. 2 BauGB (Partizipationsverfahren) mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert.
- Die Entwurfs- und Begründungsunterlagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, Umweltbericht und wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Äußerungen haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dauerarbeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... im "Zwickauer Platztag" öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke bezüglich ihrer Übernahme mit dem Liegenschaftskataster wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Stand vom ... bestätigt.
- Zwickau, den ... (Siegelabdruck) Die Oberbürgermeisterin
- Der Stadtrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage von § 4a Abs. 2 BauGB (Partizipationsverfahren) mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert.
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Zwickau, den ... (Siegelabdruck) Die Oberbürgermeisterin
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... an ... mit Malgäben, Aufträgen und Hinweisen -erläßt.
- Zwickau, den ... (Siegelabdruck) Die Oberbürgermeisterin
- Die Anlagen wurden durch den satzungserlassenden bzw. ergänzenden Beschluss des Stadtrates vom ... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
- Zwickau, den ... (Siegelabdruck) Die Oberbürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
- Zwickau, den ... (Siegelabdruck) Die Oberbürgermeisterin
- Die Entlegung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im "Zwickauer Platztag" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Aufstellung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Fristen von Einspruchsgegenständen (§§ 30, 41 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
- Zwickau, den ... (Siegelabdruck) Die Oberbürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- Bundesnaturschutz- und Altlastenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1544), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2011 (BGBl. I S. 212)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Vorordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Vorordnung über die Ausarbeitung der Baugelände und die Darstellung des Planzeichnungs (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1500)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2004 (SächsBO, S. 200), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsBO, S. 130, 142)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Sächsisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Sächsisches Naturschutzgesetz - SächsNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2013 (SächsBO, S. 451)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 12.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - ABL. EG Nr. L 206 S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 AB. EU Nr. L 363 S. 368
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 84), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
- Vorordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 198), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 66)
- Satzung zum Schutz des Grünbestandes in der Stadt Zwickau (GrünZSatz) vom 30.10.2002, in der Fassung der 1. Änderung vom 04.10.2011

Lage im Stadtgebiet

Projektantragsteller: **BERND ARZT**
Baumärger und Baubetreuung
Innere Schöneberger Straße 17
08056 Zwickau

Bauherr: **Rainer Kress**
Viesentwähnung 5
59494 Soest

architektur concept
Friedrichstraße 13
08052 Zwickau
Dipl.-Ing. S. Stübbe, Landschaftsarchitektin

Bauwerk: **Bebauungsplan Nr. 100 (Stadt Zwickau)**
"Nördlich Reichenbacher Straße / Olzmannstraße"
Gewerbegebiet / Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Verfahrensnummer: **Entwurf zum Bebauungsplan**

Maßstab: **M 1:500**

Datum: **12.03.2014**
geändert am 29.04.2014