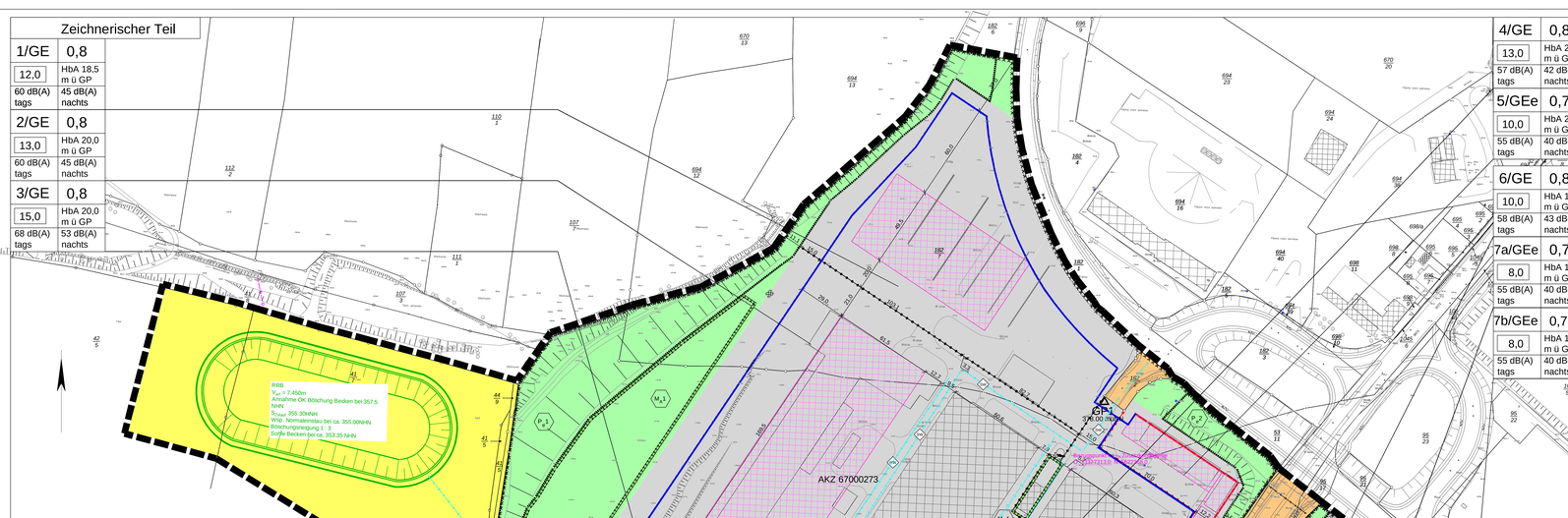

Zeichnerischer Teil

1/GE	0,8
12,0 / 60 dB(A) tags	HbA 18,5 m ü GP / 45 dB(A) nachts
2/GE	0,8
13,0 / 60 dB(A) tags	HbA 20,0 m ü GP / 45 dB(A) nachts
3/GE	0,8
15,0 / 68 dB(A) tags	HbA 20,0 m ü GP / 53 dB(A) nachts
4/GE	0,8
13,0 / 57 dB(A) tags	HbA 20,0 m ü GP / 42 dB(A) nachts
5/GEe	0,7
10,0 / 55 dB(A) tags	HbA 21,5 m ü GP / 40 dB(A) nachts
6/GE	0,8
10,0 / 58 dB(A) tags	HbA 15,0 m ü GP / 43 dB(A) nachts
7a/GEe	0,7
8,0 / 55 dB(A) tags	HbA 12,0 m ü GP / 40 dB(A) nachts
7b/GEe	0,7
8,0 / 55 dB(A) tags	HbA 12,0 m ü GP / 40 dB(A) nachts
8/GE	0,8
10,0 / 56 dB(A) tags	HbA 15,0 m ü GP / 41 dB(A) nachts

Planzeichenerläuterung

1 Erläuterung zeichnerischer Festsetzungen gemäß Planeintrag

Planzeichen	Planungsrechtliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
GE	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr.1 BauGB
	1.1 Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	1.2 Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Lärm-Immissionswerte	§ 1 IV BauNVO
GRZ 0,8 BMZ 10,0 HbA 20,0 m ü GP	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 I Nr.1 BauGB
	Grundflächenzahl	§16 III Nr.1 BauNVO
	Baumassenzahl	§ 16 III Nr.2 BauNVO
	maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen	§ 16 II Nr.4 BauNVO
	2.1 Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Baumassen und Bauhöhen	
	2.2 Abgrenzung räumlich unterschiedlich zulässiger Bauhöhen innerhalb Baugebiet 4 (Redermausgerechter Ausbau Turm)	
△ 386,0 müNN GP1	3. maximal zulässige Geländehöhe mit Kennzeichnungspunkt	§ 9 III BauGB
	4. Überbaubare Grundstücksfläche	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	5. Verkehrsflächen	
	5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche	
FGR 1	5.2 öffentliche Verkehrsfläche, Geh- u. Anliegerfahrweg	
GHRS	5.3 öffentliche Verkehrsfläche, Rad- u. Gehweg	
	5.4 Bewirtschaftungsweg	
	6. Löschwasserzisterne unterirdisch	§ 9 I Nr.12 BauGB
	7 Versorgungsanlagen und -leitungen	§ 9 I Nr.13 BauGB
	Ver- bzw. Entsorgungsleitung unterirdisch geplant	
	Fernwärmeleitung	
	Energieversorgungsleitung	
	Oberflächenwasserentsorgungsleitung	
	Schmutzwasserentsorgungsleitung	
	8 Fläche für die Entsorgung von Abwasser	§ 9 I Nr.14 BauGB
	Regenrückhaltebecken	

Planzeichen	Planungsrechtliche Festsetzung	Rechtsgrundlage
	1.7.1 private Grünfläche	§ 9 I Nr.15 BauGB
	1.7.2 öffentliche Grünfläche (Verkehrsgeleitgrün)	§ 9 I Nr.15 BauGB § 9 I Nr.15 BauGB
	1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 I Nr.25b BauGB
M_1	1.9 Flächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 I Nr.20 BauGB
	1.10 Abgrenzung Räumlicher Geltungsbereich	§ 9 VIII BauGB

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Bezeichnung Baugebiet / Art der baulichen Nutzung
B) Grundflächenzahl (GRZ)
C) Baumassenzahl (BMZ)
D) maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
E) Lärmemissionskontingente tags
F) Lärmemissionskontingente nachts

2 Kennzeichnungen / Vermerke — § 9 V BauGB

AKZ 67000273 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden möglicherweise erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit zugehöriger Kennziffer

3 Nachrichtliche Übernahmen — § 9 VI BauGB

Zeichen	Erläuterung
D	Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
	Versorgungsleitung unterirdisch (z.T.z.ert.Leitungrecht)
	Fernwärmeleitung
	Energieversorgungsleitung ZEV mit Trafostation
	Wasserversorgungsleitung
	Schmutz- / Regenwasserentsorgungsleitung

Sonstige Planzeichen

	zur Weiternutzung gedachte Hallen- und Gebäudeflächen
	Hallenneubauflächen (Planvorschläge / optionale Ausgestaltung)
	zu Abriss vorgesehene Hallen- und Gebäudeflächen

Textlicher Teil

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.0 Zulässige Nutzungen nach Eigenschaften für alle Baugebiete (§§1 IV, 8 u.9 BauNVO)
(1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den Nutzungszeiten jeweilige 3. Zeile festgesetzten Lärmemissionskontingente L ex nach DIN 45 691 : Geräuschkontingentierung, 12/2006 weder tags (06.00 bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten (sgl. Planeintrag). Dies gilt auch für sonstige zulässige Anlagen im Sinne der §§ 12-14 BauNVO.
(2) Für die Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die angegebenen Emissionskontingente L ex um folgende Zusatzkontingente L ex,zu

Sektor Nr.	Winkelbereich zu Grad	Zusatzkontingente L ex,zu in dB tags	nachts
A	>230° und <275°	+ 2	+ 2
B	>75° und <195°	+ 6	+ 6
C	>195° und <230°	+ 3	+ 3
D	>275° und <320°	+ 5	+ 5
E	>320° und <335°	+ 8	+ 8

(3) Die Winkelangaben für L ex,zu beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt gemäß Planeintrag im UTM-Koordinatensystem: 33 U x = 327 313,00 (Ostwert), y = 5622 365,00 (Nordwert). Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0°, Osten 90°, Süden 180°, Westen 270°.
(4) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45 691 (Ausgabe 12/2006), wobei in den Gleichungen (8) und (7) für Immissionsorte y im Richtungssektor k der Wert L ex,i durch L ex,i + L ex,zu zu ersetzen ist.
(5) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,i den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.1.1 Gewerbegebiete (§ 1 IV, V, VI und IX; § 8 II und III; § 14 BauNVO)
(1) Betriebe und Anlagen die mit Stoffen umgehen, die in Anhang 1 der 12. BImSchV aufgeführt sind und die die in der Spalte 4 benannten Mengenschwellen in der jeweils gültigen Fassung der Verordnung überschreiten, sind gemäß § 1 IV BauNVO unzulässig.
(2) Unzulässig sind
- Mobilfunkanlagen, soweit sie nach ihrem funktionellen Status bzw. ihrer Größe als gewerbliche Hauptanlagen gemäß § 8 II Nr. 1 BauNVO zuzulassen wären;
- Fotovoltaik - Freiflächenanlagen und Windenergieanlagen;
- Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Bordelle und bordellartige Betriebe;
- Einzelhandelsbetriebe;
- Betriebe die Tiere und tierische Produkte be- und verarbeiten sowie
- Betriebe und Anlagen zur Sammlung, Lagerung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen sowie zur Rückgewinnung von Materialien aus Abfällen.
(3) Ausgenommen von Ausschlüssen gemäß (2) sind Windenergieanlagen, die einem gewerblichen Betrieb zur Eigenenergieversorgung als untergeordnete Nebenanlage i.S. von § 14 I Satz 1 BauNVO dienen sowie Mobilfunkanlagen i.S. des § 14 BauNVO.
(4) Ausnahmsweise können abweichend von (2) solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und die gegenüber Betriebsstätte in Baumasse und Grundfläche deutlich untergeordnet sind.
(5) Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 II Nr. 3 und 4 BauNVO sind gemäß § 1 V BauNVO unzulässig.
(6) In den Baugebieten 5 und 7 sind über die Regelungen der Abs. 1 - 5 und der Ziffer 1.1.0 hinaus von den nach § 8 II zulässigen Betrieben, Nutzungen und Anlagen ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Alle anderen Nutzungen nach § 8 II sind gemäß § 1 V BauNVO unzulässig.
(7) Anlagen nach § 8 III BauNVO sind in allen Baugebieten gemäß § 1 VI BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Fotovoltaik - Freiflächenanlagen sind als Nebenanlagen sowohl i.S. des Abs. 1 wie auch des Abs. 2 in den Baugebieten nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, § 16 II und VI BauNVO)

1.2.1 Grundfläche (§ 16 II, § 19 IV BauNVO)
(1) Auf den Baugrundstücken in Baugebieten 2 - 6 und 8 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, notwendige Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten nach § 19 IV Nr. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit detaillierten Aussagen einzuhalten. Diese sollen neben den
(2) Eine Nichtanrechnung der Grundflächen dauerhaft wasser- und gasdurchlässig befestigter Stellplätze, Zufahrten und untergeordneter Nebenanlagen wie Terrassen u.ä. auf die zulässige Grundfläche kann zugelassen werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 5, § 18 Abs. 1 BauNVO)
(1) Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gesamthöhe aller baulichen Anlagen, auch soweit sie selbst keine Gebäude sind, wird deren „Oberkante" festgesetzt. Der Begriff „Oberkante" bezeichnet dabei den oberen Abschluss prägender Bauteile der baulichen Anlagen, (z.B. Dachfirst, Attika bei Flachbauten, Fahrtstuhlschacht, Turmspitze, Oberkante von Siloanlagen).
Die unteren Bezugspunkte für die Bestimmung der in den Planzeichnung festgesetzten maximal zulässige Oberkante (OK) bilden
a) im Feldbereich Plattenwerk der mit GP1 bezeichnete Grenzpunkt der Grenze des Flurstücks 182/7 zum Grundstück 182/2 der öffentlichen Verkehrsfläche (S288) und
b) im Feldbereich Schacht IV der mit GP2 bezeichnete Grenzpunkt der Grenze der Flurstücke 95/24 und den Flurstücken 95/10 und 95/9 der öffentlichen Verkehrsfläche (B173).
(3) Im gesamten Plangebiet können technische Anlagen, einschließlich technischer Aufbauten sehr untergeordneter Dimension, wie Lüftungsrohre oder Antennen, soweit sie als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO gelten, mit größeren Bauhöhen wie gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt, als Ausnahme zugelassen werden . Voraussetzung dafür ist, dass es sich um technologisch notwendige Anlagen in einer Grundfläche von weniger als 50 m² handelt und dass eine Gesamtgrundfläche von 50 m² pro Baugrundstück nicht überschritten wird. Weiterhin dürfen diese Anlage die maximal zulässige Höhe der Hauptanlagen um maximal 20 m überschreiten. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend für untergeordnete technische Aufbauten und Bauteile die Bestandteil der Hauptanlagen sind.
(4) In den Baugebieten 1 - 4 und 6 sind dürfen Anlagen für den Betrieb der Hauptnutzung zwingend erforderliche technische Anlagen mit einer Gesamtgrundfläche bis zu maximal 100 m² je Baugrundstück als Ausnahme zulässig, die die maximal zulässige Höhe der Hauptanlagen um maximal 15 m überschreiten.
(5) Im Baugebiet 4 ist innerhalb der mit Planzeichen 1.1.5 umgrenzten Fläche weitergehend die Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der Hauptanlagen für bauliche Anlagen bis zu maximal 20 m als Ausnahme für ausnahmsweise zulässige Maßnahmen zulässig .

1.3 Geländehöhe (§ 9 III BauGB)
(1) Die zulässige maximale Geländehöhe für die im Bauland liegenden Flächen wird für die Baugebiete 1 - 5 auf 378,0 müNN festgesetzt. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung mit dem Punkt GP1 bezeichnete Stelle des südwestlichen Grenzpunkts der Grenze des Flurstücks 182/2 mit Flurstück 182/7.
(2) Für die im Bauland liegenden Flächen der Baugebiete 6 - 8 wird die zulässige maximale Geländehöhe auf 386,0 müNN festgesetzt. Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung mit dem Punkt GP2 bezeichnete Stelle des Schnittpunkts der Grenzen der Flurstücke 95/9, 95/10, 95/17 und 95/24.
(3) Diese Geländehöhen dienen zugleich als jeweils unterer Bezugspunkt für die gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone und Ziffer 1.2.2 festgesetzten zulässigen maximalen Höhen baulicher Anlagen.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25b BauGB)
Die mit Pe1 bis Pe5 bezeichneten Bepflanzungen sind in ihrer Art und Struktur auf Dauer zu erhalten und gleichwertig zu ersetzen. Als Plangut für die Nachpflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Erhaltung dienen sind durchzuführen.

1.5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§9 I Nr. 20 BauGB)
1.5.1 Reduzierung Versiegelungsgrad zu Schutz von Boden und Minderung Gebietsklima (Gewässerschutz) Stellplätze, Lagerplätze u.ä. Flächen sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, o.ä.). Ausgenommen davon sind Flächen, von denen Gefährdungen des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu befürchten sind.

1.5.2 Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 I BNatSchG
Fledermäuse
(1) Mögliche Sanierungsarbeiten an Gebäuden sollen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen November und März) durchgeführt werden.
(2) Zur Vermeidung der Tötungsverbote von Fledermäusen sind die im Teilbereich Schacht IV geplanten Gebäudeabrisse in den Wintermonaten zwischen November und März durchzuführen.
(3) Die im Artenschutzgutachten zur geplanten Revitalisierung des Plangebiets zum Schutz von Fledermäusen ausgeführten Schutzmaßnahmen sind bei Vorbereitung und Durchführung von Gebäudeabrissen zu beachten.

Vögel
Mögliche Sanierungs- oder Abrissmaßnahmen an bzw. von Gebäuden und anderen relevanten baulichen Anlagen und Objekten (z.B. Sisten, Masten) sollen außerhalb der Brutzeit der Vogelarten (zwischen November und February) durchgeführt werden.

Zauneidechse (Vergrämung aus den Eingriffsflächen)
Zauneidechsen sind vor geplanten Maßnahmen zu phänologisch passender Zeit (Mitte März - Mitte April bzw. August - September) aus den Eingriffsflächen durch Abdeckung der relevanten Strukturen (Totholz, Holzschnitzel, Gummimatten, Schutthaufen, sonstige geeignete anthropogene Ablagerung, Vegetation) zu vergrämen. Anschließend sind diese Strukturen aus den Eingriffsflächen und deren unmittelbarer Umgebung zu entfernen. Die Vegetation im Umfeld der geplanten Maßnahmen sind zuvor bereits regelmäßig zurückgeschnitten.

1.6 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 I Nr. 20 BauGB)
1.6.1 Anlegen mosaikartig gegliederter Magerrasenflächen (M x 1)
(1) Es ist eine Magerrasenfläche, mosaikartig gegliedert mit ruderalen Bereichen deckungsreicher höhenschütiger Vegetation (z.B. Landreitgras), Stein- und Holzhaufen bzw. Baumstubben als Habitatfläche für die Zauneidechse anzulegen.
(2) Als Schlüsselfaktor für eine Ansiedlung sind vegetationsfreie, offene Bodenflächen als gut erwärmbare Eiablagepätze mit gut grabbarem Substrat in die Fläche einzubringen. An diesen Flächen sind ergänzend größere Steine als Sonnenplätze für die Thermoregulation der Tiere einzubringen.
(3) Ausweichhabitate der Zauneidechse sind durch gezielgnete Maßnahmen zu pflegen. Innerhalb offener Bodenflächen ist dauerhaft Vegetationsaufwuchs zu verhindern. Die Magerrasenflächen sind auf Dauer zu erhalten. Aufwachsende Gehölze je nach Geschwindigkeit der Sukzession alle 3-4 Jahre zu entfernen.
(4) Artnahende Massen der ehemaligen Bekrachtungsanlage im Bereich des Anschlussgleises sind als Notlebiten für Brutvogel heizurichten.

1.6.2 Anlegen und Aufwerten reptilienfreudlicher Teilhabitate und Habitatelemente (MA 2)
(1) Vorhandte Bereiche sind auf ca. 50 % der Fläche zur Verbesserung der Besonnung exponierter Böschungsbereiche zu entbuschen. Das anstehende Schotterbett des ehmaligen Anschlussgleises ist zu entfernen.
(2) Es sind Klein- und Sonderstrukturen, wie Lesesteinhaufen, Holzhaufen, Totholz, Baumstubben einzubringen. Artnahende und ungenutzte Schächte sind mit Grobschlägen und/oder grobem Steinmaterial zu füllen.
(3) Aufwachsende Gehölze je nach Geschwindigkeit der natürlichen Sukzession alle 3-4 Jahre zu entfernen.

1.6.3 Anlegen und Aufwerten reptilienfreudlicher Teilhabitate und Habitatelemente (M x 3)
(1) In der Fläche sind die gemäß Textfestsetzung 1.6.2 in der Ausgleichsfläche M x 2 bekannten Maßnahmen entsprechend in gleicher Weise umzusetzen.
(2) Zusätzlich ist die Besonnung der anstehenden Stützmauer auf der Nordseite des Anschlussgleises als Teilhabitat für die Zauneidechse zu verbessern. Dazu der südlich anstehende Gehölzbereich auszulichten und dauerhaft eine ausreichende Besonnung zu erhalten. Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt der Mauer sind durchzuführen.
(3) Die Einsatzpflanzung für entnommene Bäume hat innerhalb der festgesetzten Fläche für die Entsorgung von Abwasser außerhalb der Anspruchsbereiche für das Regenrückhaltebecken, die Kläranlage und ihre erforderlichen Nebenanlagen zu erfolgen.

1.6.4 Redermausgerechter Umbau des anstehenden Turms (M x 4)
(1) Der anstehende Turm im Baugebiet 4 ist oberhalb der Höhe von 8 m über der Geländeoberkante (mindestens jedoch 2 m oberhalb der Dachkante der nebenstehenden Breithallen) zu einem Fledermausquartier umzubauen.
(2) Dabei soll möglichst der gesamte Turm mit einer Verkleidung versehen werden. Die Verkleidung wird auf einer Latten-Unterkonstruktion aus unbehandeltem Holz (Stärke ca. 2,4 cm) befestigt. Dies soll zur Ausbildung von Spaltenquartieren unterbrochen werden. Die Einschlupföffnungen am unteren Ende der Verschalung sowie die Unterbrechungen in der Unterkonstruktion sollten ca. 10 cm x 2 cm betragen.

1.6.5 Absicherung des artenschutzbezogenen Ausgleichs
(1) Die Maßnahmen der Festsetzungen 1.6.1 bis 1.6.4 sind vor Beginn der Bau- und Abrissarbeiten zur Revitalisierung der Baugebiete bzw. der Vergrämungsmaßnahmen zur Entfernung der Zauneidechsen aus den Bauflächen durchzuführen.
(2) Die Ausgleichsmaßnahmen zugunsten der Zauneidechse dürfen dabei noch nicht von anderen Zauneidechsen besetzt sein.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Werbeanlagen (§ 89 I Nr.1 u. 2 SächsBO)
(1) Unzulässig sind Werbeanlagen die mit wechselnden oder bewegten Lichtangestrahlt werden, ausenden und / oder betrieben werden.
(2) Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen unzulässig, innerhalb
a) des vom äußeren befestigten Fahrbahnrand zu bemessenden Freihabestreifens von 20 m zur B173 und zur S286 und von
b) Flächen mit Festsetzungen zur Pflanzerhaltung.

3 Textliche Hinweise

3.1 Baugrundunterssuchungen / Bauen im Erdbebengebiet / Schutz vor Bergschäden
Zur Klärung der Baugrundverhältnisse in den einzelnen Baugebieten wird empfohlen, bei künftigen Baumaßnahmen Einzelgutachten in Anlehnung an die DIN 4020 mit detaillierten Aussagen einzuholen. Diese sollen neben den ingenieurgeologischen auch die hydrogeologischen Verhältnisse mit berücksichtigen. Bei Baugrundunterssuchungen gewonnene geowissenschaftlichen Erkenntnisse sind gemäß § 15 SächsKrwIfoGNVG der zuständigen Behörde, dem Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG), Abt. 10, vorzulegen. Dies betrifft auch die Bohrprotokoll- und -ergebnisdaten(bzw. Informationen zur Anlage sowie zu Erfassung und Auswertung von Daten geologischer Bohrungen sind unter www.geologie.sachsen.de, Link „Daten und Sammlungen" —> „Bohrungsdaten" verfügbar. Eine Bohranzeige kann über das Portal „ELBA.Saxe" elektronisch erfolgen (https://antragsmanagement.sachsen.de/amslotus). Zudem sind bei der Durchführung von Aufschlussarbeiten die Regelungen des Lagerstättengesetzes zu beachten (LfULG - Merkblatt).
Die Stadt Zwickau liegt in der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R. Die Vorgaben der DIN 4149 : 2005-4 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten) sind deshalb im Plangebiet zu beachten.
Unter dem gesamten Plangebiet ist unterirdischer Bergbau umgegangen. In Gebieten unter denen Bergbau umgegangen ist, haben Bauherren rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen eine bergbehördliche Mitteilung gemäß § 8 I SächsKrWIfOG beim Oberbergamt Freiberg einzuholen.

3.2 Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen / Kampfmittel
Nahezu die gesamte Plangebiet ist von Altlastenverdachtsflächen betroffen (vgl. Kennzeichnung Lageplan und Anl. 8 der Begründung). Da deshalb mit bislang unbekannten Boden- und Grundwasserkontaminationen zu rechnen ist, bedürfen alle tiefbauschnitzenden Arbeiten der fachtechnischen Begleitung.
Sollten während der Durchführung des Vorhabens konkrete Anhaltspunkte den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung oder Altlast ergeben, so ist das Umweltamt, Sachgebiet Altlast, Altlasten, Bodenschutz (untere Abfall- u. Bodenschutzbehörde) des Landratsamtes Zwickau, Zum Steinplatz 7, 08412 Werdau, Tel. 03764/402-26270 gemäß Anzeigepflicht des § 12 II SächsKrwIfoGNVG unverzüglich zu informieren. Weiterhin darauffin Untersuchungen veranlasst, sind diese nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Über Verwertung und Verbringung des Aushubmaterials ist mit nach Schadstoffgehalt des ausgehobenen Materials zu entscheiden.
Sollten von denen angegangen sich aktichen Bodenveränderungen und / oder Altlasten Gefahren ausgehen und die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedroht wird, kann diese Beh. örde nach § 12 II SächsKrwIfoGNG Maßnahmen treffen, die ihr nach pflichtgem äßem Ermessen im Rahmen der Gefahrenabwehr erforderlich erachten. Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel zu Tage treten, sind Sie verpflichtet diesen Fund unverzüglich der nächstgelegenen Polizeidienststelle oder Ortspolizeibehörde anzuzeigen (§ 3 Kampfmittelverordnung). Das Betreten der Fundstelle ist verboten (§ 4 Kampfmittelverordnung). Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die §§ 3 und 4 der Kampfmittelverordnung verstößt, handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bestraft werden. Die Bauausführenden sind auf diesen Umstand hinzuweisen und zu belehren.

3.3 Bodenschutz im Rahmen von Baumaßnahmen
Der notwendige Mutterbodenabtrag und Mineralbodenaushub ist möglichst innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Dabei ist anfallender Mutterboden (humoser Oberboden) vor Baubeginn in vollen Umfang zu gewinnen und im nutzbaren Zustand zu erhalten. Ist dies nicht möglich, so ist anfallender Erdaushub sortenrein zwischenzulagern und so einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
Bei Bauausführungen ist grundsätzlich zu gewährleisten, dass schädliche Bodenveränderungen des Untergrunds und des Erdaushubes, wie Schadstoffeinträge oder Vermischung mit Abfällen vermieden werden (z.B. Lagerung von Baustellen getrennt von Bodenlager).

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Flächen, die mit Leitungsrechten belastet sind, dürfen nicht mit baulichen Anlagen, ausgenommen solche, die die Leitung nicht schädigen und den Zugang im Bedarfsfall nicht behindern, überbaut bzw. mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Das Überbauungsverbot für Ver- und Entsorgungsleitungen gilt in gleichem Maße für zugehörige Anlagen, wie z.B. Spülstellen bei Wasserleitungen. Zur dauerhaften Absicherung sind für die Flächen die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu begründen.
Von den Lagerbestimmungen für neu zu verlegende Leitungsverlegungen kann im Rahmen technischer Erfordernisse geringfügig abgewichen werden. Soweit zusätzliche Leitungsverlegungen zur Sicherung der Erschließung notwendig werden, sind entsprechende Leitungsrechte zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zu erichten. Dies gilt in gleichem Maße bei notwendigen Leitungsumverlegungen.

3.5 Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen / Grundstückentwässerung
Aus Übersichtsgründen werden funktionsiss gewordene Ver- und Entsorgungsleitungen nicht dargestellt. Die Bestandseinträge sind trotz Aktualisierungen zu einem nicht unerheblichen Teil mit großen Lageunsicherheiten behaftet. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich über die in Lageplan nachrichtlich übernommenen Leitungen noch weitere funktionsfähige oder funktionslose Leitungen im Boden befinden.
Zu Schutzzwecken ist vor allen tiefbautechnischen Arbeiten von den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern die genaue Lageeinmessung ihrer Leitungen einzuholen. Ist dies nicht möglich bedürfen alle tiefbautechnischen Arbeiten der fachtechnischen Begleitung.
Bei einzuhaltende seitliche Mindestabstand zu Elektro - Freileitungen beträgt 1,00 m (1 kV) bzw. 3,00 m (10 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmaterial zulässig. Bei der Veränderung der Straßen- o. Geländehöhe gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.
Anlagen der technischen Versorgung, die nicht innerhalb festgesetzter Versorgungs- oder Entsorgungsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen liegen, sind durch Grundücksdienstbarkeiten zu sichern. Eine Umverlegung dieser Anlagen ist zulässig, bedarf aber der Zustimmung des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers.
Regenrückhaltebecken sind Abwasseranlagen im Sinne des § 67 I SächsWG und bedürfen für den Bau und Betrieb einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Die Einleitung von Niederschlagswasser bzw. von vorgereinigtem Schmutzwasser in einen Vorfluter ist eine Benutzung im Sinne des § 9 I Nr. 4 WHG und bedarf deshalb gemäß § 8 I WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 57 WHG.
Auslaufbauwerke am Bew.basser sind Anlagen im Sinne des § 36 WHG i.V.m. § 26 SächsWG und bed.ürfen deshalb für die Errichtung einer wasserrechtlichen Genehmigung.
Zur Senkung des Anfalls oberflächig bzw. über die entsprechende Entwässerungsanlage abfließenden Niederschlagswassers wird die Errichtung von Zisternen auf allen Baugrundstücken im Plangebiet empfohlen.

3.6 Denkmalschutz
Sollten archäologische Funde oder Befunde auftreten, so besteht für diese Funde eine Meldepflicht gemäß § 20 SächDSchG gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Die am Bau beteiligten Firmen sind vor Bauausführung über die Meldepflicht von Bodenfunden zu informieren.

3.7 Dach- und Fassadenbegrünung / Nutzung regenerativer Energien
Die Anbringung extensiver Dach- und Fassadenbegrünungen wird ausdrücklich empfohlen. Sie dienen der Minderung des grundstücksbezogenen Versiegelungsgrades und werden bei einer Mehrversiegelung mit dem Faktor 1 angerechnen.
Für die Berieselung der Gebäude sind ernsiegnamer Brennstoffe zu verwenden.
Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich empfohlen.

3.8 Beleuchtungsanlagen
Für die Beleuchtung der Baugebiete und der Erschließungsstraßen sind Lampen zu verwenden, die einen geringen Anteil an den Lichtwellen mit Lockwirkung gegenüber nachtaktiven Insekten besitzen.

3.9 Vermessung
Gemäß § 6 II SächsVermKatG hat der Eigentümer die Aufnahme des vorlendenden Zustandes in Liegenschaftskataster unverzüglich, spätestens 2 Monate nach Abschluss der Maßnahme, für nach dem 24.06.91 abgebrochene, neu errichtete, in ihren Außenmaßen verändert verbliebene Gebäude oder der veränderte Nutzung eines Flurstücks auf seine Kosten zu veranlassen. Während der Baumaßnahmen sind vorhandene Grenzpunkte weder zu beseitigen noch zu verändern. Gegebenenfalls sind Grenzpunkte im ausgewiesenen Bereich vor der Baumaßnahme durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖVI) sichern zu lassen.

3.10 Entwässerung von Straßen
Planung und Herstellung der Planstraßen haben so zu erfolgen, dass kein Oberflächenwasser, insbesondere bei der Anbindung der Gewerbegebietsstraßen an die S 286 neu auf die Staatsstraße fließen kann.

3.11 Anlage von Schutzpflanzungen
Die einzelnen Baum- bzw. Straucharten für die Gehölzanpflanzung sind gruppenweise zu mischen, damit sich auch schwächere Arten halten und durchsetzen können.

3.12 Brandschutz
Für den Brandschutz ist eine Löschwassermenge von mind. 3.200 L/Min. für eine Löschdauer von 2 Stunden innerhalb eines Umkreises von 300 m zur Verfügung zu stellen. Zu den Löschwasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr entsprechende Zufahrten vorhanden sein, die den Anforderungen der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" genügen. Dieser Hinweis gilt analog für Zufahrten zu geplanten Objekten (Gebäude und ähnliche bauliche Anlagen), Sperrpfosten, Sperrballken, Schranken u. dgl. im Zuge der Feuerwehrzufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen, die sich mit dem Dreikant des Überflurhydrantenschlüssels nach DIN 3223 oder durch Feuerwehrschließung öffnen lassen.
Alle vorgesehenen unterirdischen Löschwasserbehälter sind nach DIN 14230 zu errichten und zu betreiben.
Die in den Festsetzungen 1.2 und 1.3 beschriebenen Ausnahmen bzgl. zul .ässiger Gebäudehöhen u. -längen sind bei Antragstellung einer objektbezogen Bewertung durch die Bauaufsichtsbeh .örde unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle zu unterziehen.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 122 „Plattenwerk / ehem.Schacht IV"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. Juni 1960 (BGBl I 1960 S. 341), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) i.V.m. § 4 Abs. 2 der Sächsischen Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (SächsGVBl. S. 425), erlässt der Stadtrat der Stadt Zwickau den Bebauungsplan Nr. 122 „Plattenwerk / ehem.Schacht IV" als Satzung.

§ 1
Der Bebauungsplan besteht aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000) und textlichen Teil vom ____.202_.

§ 2
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus seinem zeichnerischen Teil (M 1:1.000).

§ 3
Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

- Siegel -

Zwickau, den ____.202_

_____
Die Oberbürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Rechtsgrundlagen

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) , das durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
2 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.