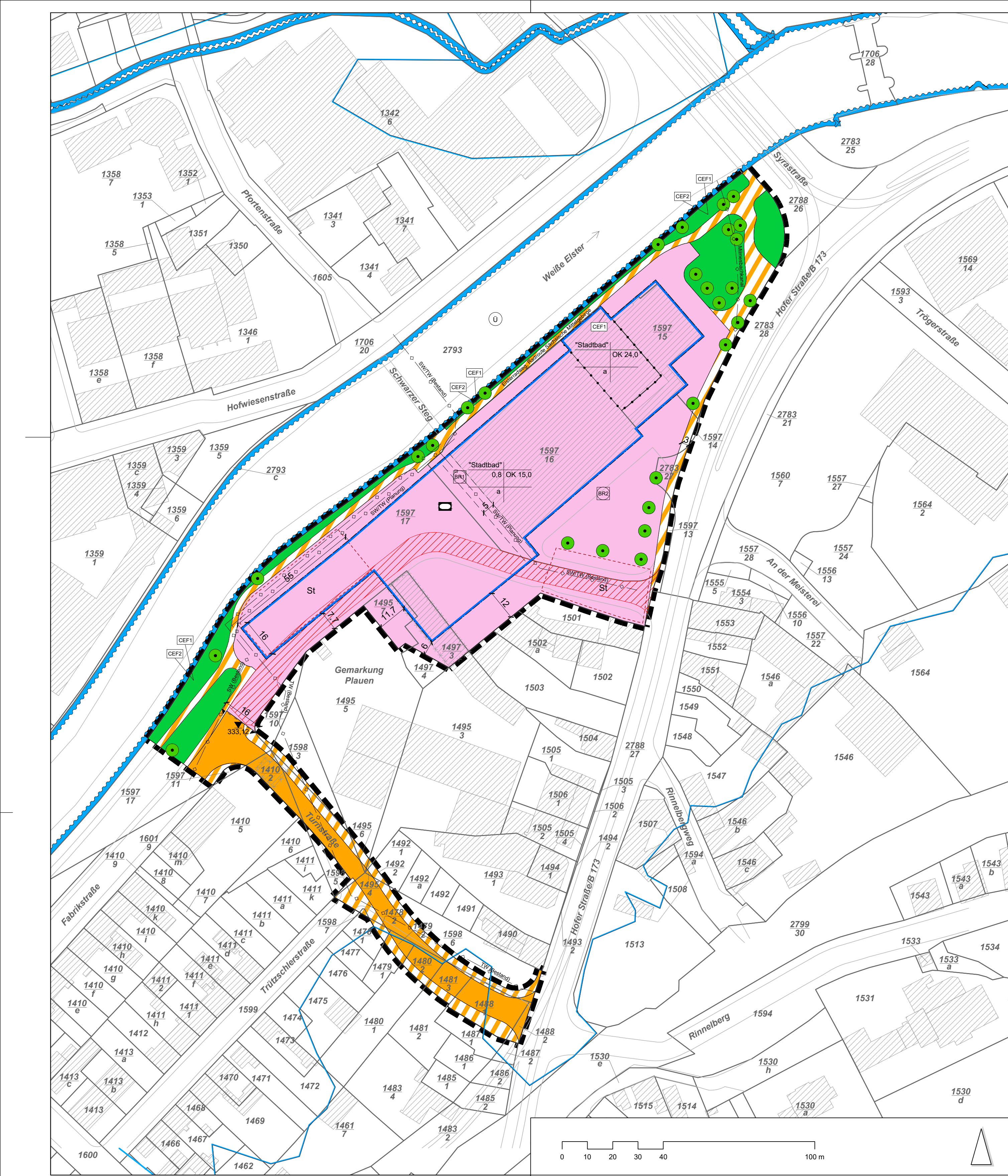




Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Zweckbestimmung: Stadtbad

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
OK 24,0 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter (OK)

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: "Geh- und Radweg" (G+R)
Einfahrtsbereich
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Parkanlage/Gewässerbegleitgrün"

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

- Überschungsungsgebiet der Weißen Elster (HQ100)

7. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- Anbringen von Fledermausquartierkästen
Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter

8. **Sonstige Planzeichen**

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

- Erläuterung der Nutzungsschablone

- Bemaßung in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung

II. Planunterlage gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bestandsgebäude
geplanter Abriss von Bestandsgebäuden
Stadtgrundkarte
Einzelbäume gemäß Baumkataster
Hochwasser-Risikobereich gemäß Regionalplan Südwestsachsen 2011
unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen/Gewässer (Milmesbachkanal), SW = Schmutzwasser, TW = Trinkwasser (Bestand/Planung)
Geplante Einziehung der Straße Am Elsteranger
Höhenbezugspunkt in Meter über NNH im DHHN 2016
Tiefbrunnen mit Nummer
geplanter Leitungskorridor für Versorgungsleitungen

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
Neben der Hauptnutzung "Stadtbad" sind körpemahe Dienstleistungen, Einzelhandelsnutzungen für Sportartikel und Einrichtungen zur Deckung des gastronomischen Bedarfs zulässig, soweit diese insgesamt nur einen untergeordneten Teil einnehmen. Ebenso ist die Errichtung eines Parkhauses, sowie der erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 und 19 BauNVO)
Eine Überschreitung der gemäß Planeinschrieb festgesetzten GRZ bis 0,9 für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist zulässig.
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
Die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK) haben als unteren Höhenbezugspunkt die Höhe des Schachdeckels in der Verkehrsfläche "Fabrikstraße" mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 333,12 Meter ü. NNH im DHHN 2016.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Die Länge der Baukörper darf, unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, 50 m überschreiten. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ist auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Hochwasserangepasste Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c LV.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 WHG)
Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten. Hierzu sind mindestens folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Verzicht auf Ölheizungsanlagen
- Schutz der Gebäude vor eindringendem Kanalisationswasser (Rückstau)
- Hochwassersichere Anordnung der Haustechnik (v.a. Heizung und Elektroinstallation)
- Bauwerksabdichtungen gegen drückendes Grundwasser
- druckwasserdichte Unterkellerung

5. **Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 LV.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
Die nachfolgend genannten CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn umgesetzt werden und funktionsfähig sein:

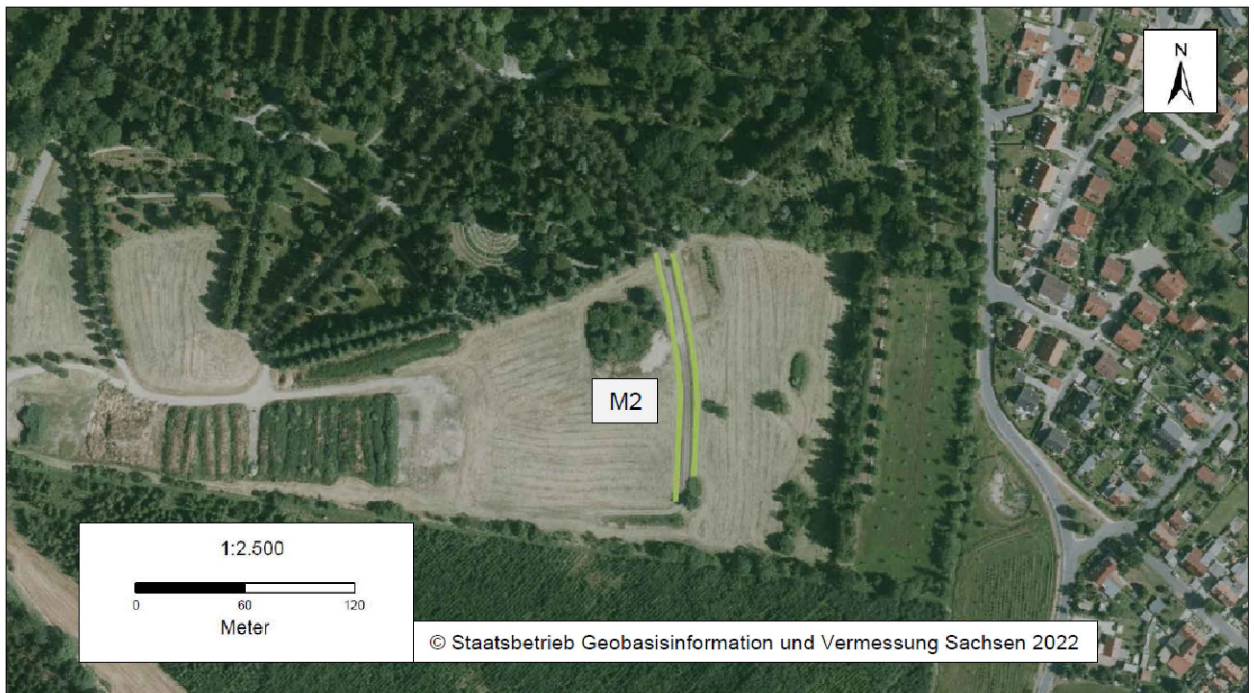
- 5.1 CEF1 - Anbringen von 12 Fledermausquartierkästen
An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sind insgesamt sechs Fledermaus-Ganzjahresquartierkästen für baumbewohnende Arten anzubringen. Bei der Platzierung sind möglichst störungsfreie und von Prädatoren weitestgehend geschützte Stellen in den Kronenbereichen der Bäume auszuwählen. Zudem sind am Bestandsgebäude des Schwimmbades, an der zum Fluss hin ausgerichteten Gebäudefront, sechs Fledermaus-Ganzjahresquartierkästen anzubringen, welche sich für gebäude- als auch für baumbewohnende Arten eignen. Die Platzierung der Kästen hat an der nordöstlichen Gebäudefront des Altbaus, etwa 1 m unterhalb der Traufe und in möglichst geringem Abstand zur Weißen Elster zu erfolgen.

- 5.2 CEF2 - Anbringen von 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter
Es sind innerhalb des Plangebietes insgesamt sechs Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten anzubringen. Es sind hierfür geeignete Altbäume entlang der Weißen Elster auszuwählen. Für die jeweiligen Platzierungen sind möglichst störungsfreie und von Prädatoren weitestgehend geschützte Stellen in den Kronenbereichen zu wählen.

- 5.3 M1 - Einzelbaumpflanzungen im Umfeld des Stadtbades und entlang der Turnstraße
Im Umfeld des Stadtbades und im Bereich der neu angelegten Turnstraße sind 4 Einzelbäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Es sind ausschließlich Hochstämme der Qualitäten 3xv mB StU 16-18 cm oder größer zu pflanzen. Alternativ dazu können auch für jeden zu kompensierenden Baum zwei heimische und standortgerechte Sträucher in der Qualität v. Sträucher 60-100 cm gepflanzt werden. Weiterhin ist bei der Auswahl der Gehölze zwingend auf die Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Dem Plangebiet sind außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

- 5.4 Externe Maßnahme M2 - Anlage einer Allee auf dem Hauptfriedhof
Auf Flurstück Nr. 85/3 der Gemarkung Reusa ist im Bereich der Neuerschließung des Plauener Hauptfriedhofes entlang eines Weges eine Allee mit 33 Bäumen in 2 Baumreihen anzulegen. Die Bäume sind in einem Abstand von jeweils 8 m zu pflanzen. Es sind Bäume der Art Speierling (Sorbus domestica) als Hochstämme der Qualität 3xv mB StU 14-16 cm zu verwenden. Bei der Auswahl der Bäume ist zwingend auf die Herkunftsregion „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ zu achten. Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Pflanzperiode nach Beendigung des Bauvorhabens zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- (1) **Geologischer Untergrund**
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R (Fels, Festgestein). Auf die Beschlichkeit der DIN 4149 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ und die DIN EN 1998 (Eurocode 8) „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben - Teil 1: Grundlagen, Erdbebenwirkungen und Regeln für Hochbauten“ wird hingewiesen.
Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich unterirdische Hohlräume nach § 8 SächsHohlrVO. Es wird empfohlen, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.
Es ist zu erwarten, dass bei Tiefbauarbeiten mit einer geeigneten Bauwasserhaltung der Baugrubenbereich trocken gehalten werden muss. Gemäß § 49 WHG sind Erdausschlüsse mit Grundwasseranschnitt der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Für eine verlässliche Planungsgrundlage werden im Rahmen sich anschließender Planungsphasen standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1597 und DIN 4020 empfohlen. Diese können mit einer Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens kombiniert werden. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten.

- (2) **Archäologie/Denkmalschutz**
Das Planvorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.

- (3) **Kampfmittelbelastung**
Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Plauen wird grundsätzlich als Bombenabwurfgebiet betrachtet. Auch der Geltungsbereich liegt innerhalb des bombardierten Bereichs, weshalb eine Belastung mit Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Bereiche des Flurstücks Nr. 1597/16 der Gemarkung Plauen wurden bereits teilweise beraumt.
Bei allen erdengreifenden Maßnahmen wird eine vorbeugende Bodenuntersuchung bzw. baubegleitende Kampfmittelberäumung zur Gefahrenvorsorge auf eigene Kosten durch ein gewerbliches Räumunternehmen empfohlen.

- Es ist festzustellen, dass in den Bereichen, in denen bereits nach dem zweiten Weltkrieg in den Boden eingegriffen wurde, von einer geringeren Gefahr bis in die Tiefen der damaligen Baumaßnahmen durch noch vorhandene Kampfmittel ausgegangen werden kann. Inwieweit bei vorherigen Baumaßnahmen aber Vorsorgeuntersuchungen in Bezug auf Kampfmittel in diesem Bereich durchgeführt wurden, ist nicht zweifelsfrei festzustellen.
Sollten bei Bodenarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft zu Tage treten oder eindeutige Hinweise darauf bestehen, ist der Fund oder der Verdacht darauf gemäß § 3 Kampfmittelverordnung unverzüglich dem Fachbereich Sicherheit und Ordnung, dem Polizeirevier Plauen oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen anzuzeigen. Das Betreten der Fundstelle ist gemäß § 4 Kampfmittelverordnung verboten.

- (4) **Tiefbrunnen**
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Tiefbrunnen mit einer Endteufe von 63 m, RW: 297.111, HW: 5.597.155 (BR1) bzw. von 99,5 m, RW: 297.167.84, HW: 5.597.148.44 (BR2). Diese wurden von der Freizeitanlagen Plauen GmbH für die Geothermienutzung und zur Entnahme von Grundwasser gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis angelegt. Die Brunnen sind durch Baumaßnahmen in ihrer Funktionstüchtigkeit nicht zu beeinträchtigen.

- (5) **Gewässerrandstreifen**
Gemäß § 38 WHG LV.m. § 24 SächsWG bestehen an Gewässern Gewässerrandstreifen. Innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ist ab der Böschungsoberkante der Gewässer landwärts ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 24 Abs. 2 SächsWG festgesetzt. Gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG ist das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gewässerrandstreifens verboten.

- (6) **Steuergerät der Lichtsignalanlage**
Im Bereich der nordöstlichen Grünanlage befindet sich das Steuergerät der Lichtsignalanlage (LSA) Syrastraße/B 173 mit den gesamten Anbindungen an das Leerrohrsystem. Diese Anlagen sind bei Bauarbeiten vor Beschädigung zu sichern. Alternativ kann die Anlage zu Lasten des Vorhabenträgers auch versetzt werden. Dies bedarf einer separaten Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr.

- (7) **Leitungskorridor für Versorgungsleitungen**
Zwischen der Stadt Plauen und dem Versorgungsträger wurde der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellte Korridor für Versorgungsleitungen innerhalb des Bauflächen mit einer Breite von 5 m auf dem Flurstück 1597/16 der Gemarkung Plauen vorabestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit dem Liegenschaftskataster (Stand:) überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Plauen, Siegel
Steffen Zenner, Oberbürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster (Stand:) überein. Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Plauen, Siegel
Amt für Kataster und Geoinformation
Landratsamt Vogtlandkreis

2. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Plauen hat in seiner Sitzung am 31.01.2023 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

Plauen, Siegel
Steffen Zenner, Oberbürgermeister

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom 31.01.2023 übereinstimmt.

Ausgefertigt, Plauen, Siegel
Steffen Zenner, Oberbürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch die Veröffentlichung am ortsüblich bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Plauen, Siegel
Steffen Zenner, Oberbürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

BauGB (2022): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BauNVO (2021): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV (2021): Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SächsBO (2022): Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 1. Juni 2022 (SächsGVBl. S. 366) geändert worden ist.



Geltungsbereich, nicht maßstäblich

Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterausatz der Großen Kreisstadt Plauen, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen GeoSN, das Geoportal Sachsenatlas (Quelle: GeoSN, d-ds-by-2.0, Stand: 05/2020), die digitale Stadtgrundkarte der Großen Kreisstadt Plauen (Stand: 07/2021) sowie der Regionalplan Südwestsachsen des Planungsverbands Region Chemnitz.

planaufstellende Kommune

Große Kreisstadt Plauen
Unterer Graben 1, 08523 Plauen
fon (0 37 41) 291-0 email poststelle@plauen.de

Entwurfsverfasser

büroknoblich
Landschaftsarchitekten BDIA/IFA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89-UTM-33N
Landkreis: Vogtlandkreis
Gemarkung: Plauen
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Plauen
Flurstück: verschiedene

Bebauungsplan Nr. 043 „Erweiterung Stadtbad Plauen und Ausbau Turnstraße“

Satzungsfassung vom 14.12.2022
Original

Projektnr.: 20-141
Phase: Satzungsfassung
Plan-Name: 20-141_S_BP.pdf
Plan-Maße: 1:160 mm x 470 mm
Maßstab: 1:1.000
Blatt: 1
1 Bl.