

Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Fläche für Gemeinbedarf für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Zweckbestimmung: Stadtbad
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - OK 24,0 max. Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter (OK)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Parkanlage/Gewässerbegleitgrün"
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Überschwemmungsgebiet der Weißen Elster (HQ100)
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB)
 - Anbringen von Fledermausquartierkästen
 - Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter

- 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
- Milmesbachkanal (verrohrtcs Gewässer)
- Geplante Einziehung der Straße Am Elsteranger
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 2016
- Tiefbrunnen mit Nummer

Planteil B (Textliche Festsetzungen)

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
 - Neben der Hauptnutzung "Stadtbad" sind körpernahe 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.
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
 - Eine Überschreitung der gemäß Planschrieb festgesetzten GRZ bis 0,9 für Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 19 BauNVO)
 - Die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK) haben als unteren Höhenbezugspunkt die Höhe des Schachtdeckels in der Verkehrsfläche "Fabrikstraße" mit der maßgeblichen Bezugshöhe von 333,12 Meter ü. NHN im DHHN 2016.
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
 - 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.
 - Hochwasserrangepasste Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB und § 78 Abs. 3 S. 1 Ziff. 3 WHG)
 - Bauliche Anlagen sind in hochwasserrangepasster 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
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)
 - Die nachfolgend genannten CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn umgesetzt werden und funktionsfähig sein:
 - CEF1 - Anbringen von Fledermausquartierkästen**

An den verbleibenden Bäumen im Plangebiet sind insgesamt drei 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, drei 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.
 - CEF2 - Anbringen von 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.
 - 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 SIU 15-18 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 der Bauvorhaben zu erfolgen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Externe Maßnahme M2 – Anlage einer Allee auf dem Hauptfriedhof**

Auf Flurstück Nr. 85/3 der Gemarkung Reusa ist im Bereich der Neuerschließung des Plauerer 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 SIU 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)

- Geologischer Untergrund**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der geologischen Untergrundklasse R (Fels, Festgestein). Auf die Beachtung der DIN 4149 „Bauen in deutschen Erdbebenzonen“ 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 SächsHohlVVO. Es wird empfohlen, die Baugruben auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues überprüfen zu lassen. Über eventuell angebrochene Spuren alten Bergbaues ist gemäß § 5 SächsHohlVVO 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 Erdaufschlüsse 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 402 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.

- Archäologie/Denkmalchutz**

Das Planvorhaben unterliegt der Genehmigungspflicht gemäß § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, aber 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 Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanfrage soll die ausführenden Firmen, Telefonnummer und den verantwortlichen Bauleiter nennen. Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.
- 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 beseitigt. 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 Vorsorgemaßnahmen 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.
- Tiefbrunnen**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Tiefbrunnen mit einer Endtiefe von 63 m, RW: 297.111, DW: 5.597.155 (BR1) bzw. von 99,5 m, RW: 297.157.84, 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.
- Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 38 WHG i.V.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.
- Steuergerät der Lichtsignalanlage**

Es sind innerhalb des Plangebietes die Steuergeräte 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.

Verfahrensmerkmale

- 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, den	Siegel	
		Amt für Kataster und Geoinformation Landratsamt Vogtlandkreis
- Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Plauen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

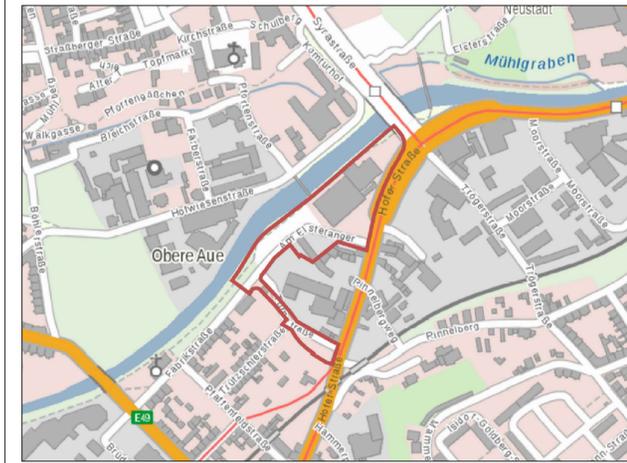
Plauen, den	Siegel	
		Steffen Zenner, Oberbürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.

Plauen, den	Siegel	
		Steffen Zenner, Oberbürgermeister
- Die Satzung 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 im Amtsblatt am öffentlich 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, den	Siegel	
		Steffen Zenner, Oberbürgermeister

Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- BauNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 2802) geändert worden ist.
- PlanZV (2021):** Planzeichenerverordnung 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 (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.



Geltungsbereich, nicht maßstäblich

Plangrundlagen

Als planerische Grundlage dient der digitale Katasterauszug der Großen Kreisstadt Plauen, zur Verfügung gestellt durch den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (Quelle: GeoSN, dl-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 mail poststelle@plauen.de

Entwurfsverfasser

büro knoblich
Landschaftsarchitekten BDIA/IFLA
Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (0 34 23) 7 58 60-0 mail 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“

Datum	Name	Unterschrift
Gezei. 18.02.21	Rus	
Bearb. 25.04.22	Rus	
Gepr. 25.04.22	Kno	

Entwurf

Projektnr.: 20-141
Phase: Entwurf

Plan-Name: 20-141_E1_A0_OP.pdf
Plan-Maße: 1:160 mm x 470 mm
Maßstab: 1:1.000
Blatt: 1
1 Bl.