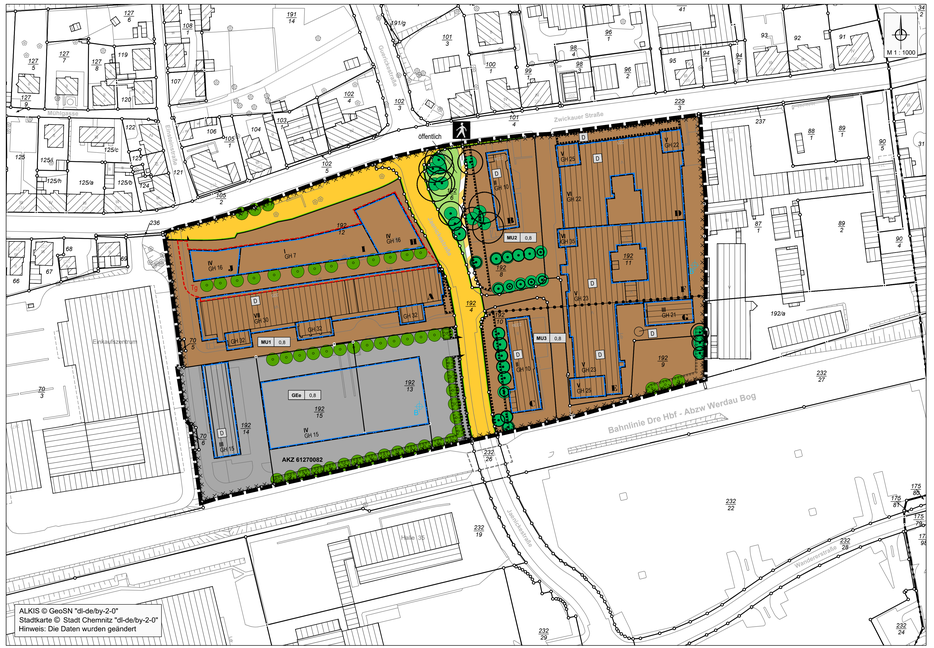
Bebauungsplan Nr. 22/15 "Wanderer-Areal"

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MU1 / MU2 — Teilgebietsausweisung

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GH 23 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (§ 18 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Tg — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein-/Ausfahrtbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg

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

- öffentlich — öffentliche Grünfläche

6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB), Darstellung mit tatsächlichem Kronendurchmesser
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- Bezeichnung von Gebäuden und Gebäudeteilen für Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Nutzungsschablone

MU1	0,8	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)

II Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altbergbau
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

2 Altlasten
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

AKZ 61270082 — Kennzeichnung im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA-Nummer)

III Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D — Einzelanlage des Denkmalschutzes

IV Darstellungen ohne Normcharakter

- Haupt- und Nebengebäude
- 16,5 — Maßangaben in Meter
- Flurstücksgrenzen
- 192/4 — Flurstücksnummern der Gemarkung
- Böschung
- Laub- und Nadelbäume aus Grundlagenkarte ALKIS
- bestehender Brunnen

Teil B - Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)

1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU3 ist die Wohnnutzung nicht zulässig.

1.1.2 Differenzierung nach Arten allgemein zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten wird gemäß nachstehender ortstypischer Sortimentsliste der Stadt Chemnitz bestimmt.

Ortstypische Sortimentsliste („Chemnitzer Liste"):

Nahversorgungsrelevante Sortiment*	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren, Getränke), Tabakwaren, Lebensmittelhandwerk	Unterhaltungselektronik/ Computer/Telekommunikation/ Computerzubehör	Elektrogroßgeräte (Weiße Ware) Büromaschinen
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Tonträger/Bildträger Foto/Film/Optik	Lampen/Leuchten Wohn- und Büromöbel/Küchen
Reformwaren	Bekleidung/Wäsche	Matratzen
Schnittblumen	Kopfbedeckung	Gardinen
Zeitungen/Zeitschriften	Sonnenbrillen	Teppiche/Bodenbeläge
Pharmazeutischer Bedarf	Schuhe	Werkzeuge/Eisenwaren/Eisenwaren
	Lederwaren/Koffer/Regenschirme	Holz/Bauelemente/Fenster/Türen
	Uhren/Schmuck/Metallwaren	Rolladen/Markisen/Markisen
	Parfümeriewaren	Baustoffe/Bauelemente/ Dämmstoffe/ Farben/Lacke/Tapeten/Bodenbeläge/
	Drogerieartikel	Badeinrichtungen und -ausstattung/Fliesen
	Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte, Messer, Scheren, Besteck, Einer, Kübel, Schüsseln, Kunststoffbehälter, Haushaltsbürsten)	Tapeten/Farben/Lacke/Malereibedarf
	Glas, Porzellan, Keramik	Pflanzen und Zubehör/Pflege- und Düngemittel/Samen/Blumenzwiebeln/ Gartenmöbel/Gartenwerkzeug/Garten- und Gewächshäuser/Zäune/Nahrungs-
	Wohnaccessoires/Deko/Bilderrahmen/ Kunstgewerbe/Bilder	Kamine/Kachelöfen
	Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Bettwaren, Tischwäsche)	Zoologischer Bedarf und Tiernahrung
	Spielwaren/Hobbybedarf	Campingartikel und Zubehör
	Musikinstrumente und -Zubehör	Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder + Zubehör, Angelsport, Reitsport)
	Sanitätsartikel/Orthopädie	Nonetarer Reisepreis
	Papier/Büro/Schreibwaren	Kraftfahrzeuge und Zubehör,
	Bücher/Zeitschriften (Fachzeitschriften)	Motorradbedarf, Reifen
	Medizinischer Bedarf (Sanitätswaren/ Orthopädiewaren/Hörgeräte/Augenoptik)	Bremsstoffe/Mineralölerzeugnisse
	Babybekleidung/Babyspielzeug	Babybedarf (Kinderwagen, Kinderwagen etc.)
	Antiquitäten	großvolumige Musikinstrumente (z.B. Klaviere)
	Hobby- und Bastelbedarf	
	Meinvolumige Musikinstrumente	
	Waffen/Jagdbedarf/Angelbedarf	

*Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind grundsätzlich auch für die Zentrenrelevanz relevant, werden aber als eigene Kategorie geführt.

In den Urbanen Gebieten **MU** sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevantem Kernsortiment nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- Reibebrötchenbäckereien
- Kioske
- Getränkemärkte.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zugelassen werden, wenn deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt und das Nonfood-Randsortiment auf maximal 10% der Gesamtfläche begrenzt ist.

In den Urbanen Gebieten **MU** sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment zugelassen werden, wenn es sich um Kleinbetriebe handelt.

In den Urbanen Gebieten **MU** sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig, wenn die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Handel mit Kraftfahrzeugen ist nicht zulässig.

Sex-Shops sind nicht zulässig.

1.1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Innerhalb der Urbanen Gebiete **MU** sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Emissionsbeschränkung nach den Störgraden der BauNVO
(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie solche Gewerbebetriebe und öffentlichen Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind, das heißt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2.2 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Lagerplätze und Tankstellen sowie Prostitutionseinrichtungen aller Art nicht zulässig.

1.2.3 Differenzierung nach Arten allgemein zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein und darf bei zentrenrelevanten Sortimenten höchstens 150 m² betragen.

Ortstypische Sortimentsliste „Chemnitzer Liste" siehe Festsetzung 1.1.1.2

1.2.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Bestimmung der Höhenbezugspunkte
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ist für die Baufelder des denkmalgeschützten Bestandes die Höhe des bestehenden Erdgeschossrohfußbodens des jeweiligen Gebäudeteils.

Bezugspunkt für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen von Neubauvorhaben ist die Höhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Ausfahrtsand des geplanten Gebäude, die der öffentlichen Verkehrsfläche am nächsten liegt. Maßgeblich ist die Gehwegrücklage.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudehöhe

Als höchste Gebäudehöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum obersten Punkt des Daches.

Dachaufbauten

Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch bestehende Aufbauten und bestehende untergeordnete Gebäudeteile der denkmalgeschützten Gebäude ist zulässig.

Im Plangebiet darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Anlagen sowie ihre Einhausungen um bis zu 2,00 m überschreiten werden, wenn diese mindestens um 3,00 m von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Rasenfläche mit den darin stehenden Altgehölzen auf dem Flurstück 192/6 der Gemarkung Schönau ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei abgängigen Gehölzen sind großkronige, an das Stadtklima angepasste Laubgehölze in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18-20 cm im Verhältnis 1:1 in der Fläche nachzupflanzen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Dachbegrünung von Neubauten

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Flachdächer von Neubauvorhaben zu mindestens 80 % ihrer Fläche als extensiv begrünites Retentionsdach mit einem Wasserspeichervolumen von mindestens 75 l/m² auszubilden. Der Pflanzenaufbrastaufbau ist mit mindestens 0,10 m Stärke zuzüglich Dran- und Filterschicht auszubilden. Es sind Arten der Pflanzenauswahlliste 2 zu verwenden.

Eine Kombination mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

5.2 Begrünung von Tiefgaragen

Unterirdische Bauteile (Tiefgaragen) sind außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m Stärke zu überdecken sowie zu bepflanzen. Davon ausgenommen sind Flächen für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten und Wege.

5.3 Fassadenbegrünung

Wandflächen von Neubauten, die auf einer Breite von mehr als 3,00 m frei von Fenstern oder Auslässen technischer Einrichtungen (Lüftungen) sind, sind durch geeignete Kletterpflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5.4 Altlasten - Herstellung einer unbelasteten Oberbodenschicht

In Bereichen zukünftiger Grün- und Nutzgartenflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht neu herzustellen. Die Mindestabdeckmächtigkeit beträgt 0,30 m für den Pfad Boden-Mensch (speziell für Kinderspielflächen und Wohngebiete) und 0,60 m für den Pfad Boden-Nutzpflanzen (speziell für Nutzgärten).
Bei der Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

5.5 Farbgestaltung der Flächenbefestigung

Flächenbefestigungen sind nur mit Materialien zulässig, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen.

6 Artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

6.1 Beleuchtung auf privaten Flächen

Die Beleuchtungsdauer und -intensität der Gebäude und des Freiraums ist durch Bewegungsmelder, Zeitschalter oder Dimmschalter auf ein Minimum zu reduzieren.

Für die Beleuchtung des Freiraums innerhalb des Plangebietes ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV), Metallhalogendampflampen oder LED-Lampen mit einer Lichtfarbe unter 3.000 Kelvin, einer Abstrahlhöhe der Lichtquellen unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

6.2 Vogelschlag an Glas

Zusammenhängende Glasscheiben > 3 m² sowie Eckverglasungen sind in geeigneter Art und Weise gegen Vogelschlag zu sichern.

Vollflächige reflektierende Fassadenverbindungen und Fensterflächen, sowie vollverglaste transparente Verbinderbauten zwischen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

Die Glasflächen sind durch hoch wirksame Markierungen z.B. vertikale Strukturen (Linien mit mindestens 5 mm Breite und maximal 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mindestens 3mm Breite und maximal 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkt mindestens 8 mm und Abstand der Punkte maximal 90 mm) gegen Vogelschlag zu sichern. Farbiges Glas, halbtransparentes Glas, Glasbausteine sowie flächig wirksame, unbewegliche Sonnenschutzelemente vor der Fassade sind zulässig.

6.3 Anbringen von Nisthilfen für Brutvögel und von Fledermausquartieren

In Vorbereitung von Abbruch, Sanierung oder Umbau von Gebäuden sind an neu zu errichtenden oder zu sanierenden Gebäuden im Urbanen Gebiet MU1 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe pro Gebäude folgende Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten anzubringen oder einzubauen und dauerhaft zu erhalten:

- jeweils fünf Spaltenquartiere für Fledermäuse (Typ Zwergfledermaus), die entweder als Fledermausbrett an der Fassade angebracht werden oder als Kasten (z. B. Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ von Schwegler) bzw. Einbausteln (z. B. von Strobel) und
- zwei Nischenbrutplätze für den Hausrotschwanz (z. B. als Nist- und Einbaustein Nr. 26 von Schwegler).

An Gebäuden mit einer Höhe > 6 m sind zusätzlich die folgenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten anzubringen oder einzubauen und dauerhaft zu erhalten:

- drei Nistkästen für die Dohle (z. B. Dohlenkasten Nr. 532 von Strobel o. ä.),
- ein Nistkasten für den Turmfalken (z. B. Turmfalkennisthöhle 2 TF von Schwegler o. ä.) und
- 15 Nistplätze für den Mauersegler (z. B. Dreifach-Mauerseglerkästen Typ Nr. 17A von Schwegler o. ä.).

Beschädigte Nisthilfen oder Quartiere sind wiederherzustellen.

7 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Einsatz fester fossiler Brennstoffe zur Raumheizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von technologisch benötigter Prozesswärme unzulässig.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Schallschutz

Für alle Gebäude im Plangebiet ist eine der DIN 4109-1 entsprechende Luftschalldämmung der Gebäudehüllen zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sicherzustellen (passiver Schallschutz). Für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind die in Beiplan 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) je Fassadenabschnitt" dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La zugrunde zu legen.

Der Nachweis des passiven Schallschutzes ist im Zuge einer konkreten Planung der Gebäude nach der DIN 4109-2 zu führen.

Fenster nachtgenutzter schutzbedürftiger Räume sind mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, alternativ sind gleichwertige bautechnische Maßnahmen umzusetzen (Grundrissorientierung, zweite Lüftungsmöglichkeit).

Beiplan 1

8.2 Schutz vor Gewerbelärm

An folgenden Fassaden sind offenbare Fenster/Türen zu nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlafräume in Wohnungen und vergleichbare Nutzungen) nicht zulässig:

- MU1, Baukörper A, Südfassade einschließlich Anbauten
- MU2, Baukörper E, Westfassade
- MU2, Baukörper F, Ostfassade.

Unter folgenden Bedingungen können ausnahmsweise an diesen Fassaden offenbare Fenster/Türen zu nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zugelassen werden:

- Einbau nicht offenbarer Fenster/Türen unter Sicherung des hygienisch erforderlichen Mindestlüftwechsels
- Einbau spezieller Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungsfunktion (z.B. „Hamburger Fenster")
- Vorbau geschlossener Räume wie z.B. verglaster Loggien oder verglaster Balkone, die selbst keinen schutzbedürftigen Raum darstellen oder Errichtung von Doppelfassaden, Glasfassaden oder Prallscheiben, sodass der Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm 0,50 m vor dem geöffneten Fenster bzw. der geöffneten Tür von nachtgenutzten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten wird.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Anpflanzungen im Straßenraum

An den festgesetzten Standorten im öffentlichen Straßenraum sind Laubbäume der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Anpflanzungen auf den Grundstücken

Bei fächiger Nutzungsänderung, Abriss von Gebäuden und Nebengebäuden und/ oder Neubebauung sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1B zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen.

9.3 Anpflanzungen auf Stellplätzen

Bei der Neuanlage von oberirdischen Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage ein Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1B in der Qualität Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm, in einer versiegelungsfreien Baumscheibe von mindestens 10 m² zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen. Die Baumstandorte sind vor Befahren zu schützen. Abgängige Bäume sind in gleicher Qualität und Quantität zu ersetzen.

9.4 Pflanzstreifen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Grünstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 90 % der Fläche sind freiwachsende Sträucher anzupflanzen. In der Fläche sind 1 Strauch je 2 m² Fläche in der Qualität mindestens Strauch, 2 x verpflanzt mit Ballen oder im Container, Höhe mindestens 60-100 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil heimischer Sträucher der Pflanzenauswahlliste 4 darf 50 % nicht unterschreiten.

9.5 Pflanzenauswahllisten

Auswahlliste 1A:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Almsauseen'	Spitzahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche
Robinia pseudoacacia 'Sandraudga'	Robinie, Scheinakazie
Tilia cordata 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde
Ulmus Hybride 'New Horizon'	Ulme

Auswahlliste 1B:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eß-Kastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Malus domesticus	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche / Süß-Kirsche
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben Eiche
Quercus robur	Stileiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Auswahlliste 2: Dachbegrünung

Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Gewöhnliche Grasnelke	Armeria maritima ssp. elongat
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnlicher Winterbobnel	Cerapodium vulgare
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Frühlings-Hungerblümchen	Erophila verna vrn. Draba verna
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Echter Schafschwingel	Festuca cinerea s. str.
Echtes Labkraut	Galium verum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sand-Mohn	Papaver argemone
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Knöllger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Kaukasus-Fetthenne	Sedum spurium
Purpur-Fetthenne	Sedum telephium agg.
Dach-Hauswurz	Sempervivum tectorum
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides

Auswahlliste 3: Fassadenbegrünung

Akebia quinata	Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Hedera helix i.S.	Efeu in Sorten
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus i.A.	Wilder Wein in Arten
Vitis vinifera i.S.	Echter Wein in Sorten
Wisteria i.A.	Blauregen in Arten

Auswahlliste 4: Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus mpidophyla	Großkelchiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Jumperus communis	Gewöhnlicher Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirsch-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

9.6 Abweichungen vom festgesetzten Standort

Die Pflanzung der festgesetzten Gehölze kann bis zu 10 m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10.1 Erhaltung von Bäumen

Im Plangebiet sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch Gleichartige zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich (entspricht der Fläche unter der Krone zuzüglich 1,50 m; bei pyramidalen Bäumen zuzüglich 5 m nach außen gemessen) dürfen keinerlei Eingriffe wie Bodenauftrag, Bodenabtrag, Versiegelung, Aufgrabung, Ablagerung, Befahrung erfolgen.

10.2 Erhaltungsflächen

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Jaenickestraße sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Alle abgängigen Gehölze sind im Verhältnis 1:1 nachzupflanzen. Nach der Gehölzschutzsatzung Chemnitz geschützte Gehölze sind als hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt mit Balien, Stammumfang mindestens 12-14 cm der Pflanzenauswahlliste 1 B nachzupflanzen. Innerhalb der Flächen gelegene Versiegelungen sind zurückzubauen und als Rasenfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf der festgesetzten Fläche mit einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Zwickauer Straße (Vorgartenbereich) ist die bestehende Wiesenfläche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist nur 2 x jährlich zu mähen, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres liegen darf. Das Mähgut ist auf der Fläche bis zum Ausreifen der Samen zu belassen und dann abzutragen. Die Anpflanzung von Sträuchern auf 15 % der gesamten Fläche ist zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Dächer

Der obere Gebäudeabschluss von Flachdächern ist hinter einer geschlossenen Attika auszubilden.

Dachaufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegsbauwerke sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe kann ein höherer Flächenanteil für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zugelassen werden, wenn die Vorgaben zur Dachbegrünung erfüllt sind.

In den Urbanen Gebieten MU müssen technische Aufbauten und Anlagen allseitig von der Dachkante um mindestens 3,00 m zurücktreten.

Die Verwendung glänzender oder glasierter Dacheindeckungen oder Dacheindeckungen mit reflektierender Oberfläche ist nicht zulässig.

1.2 Fassaden

Spiegelnde, glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien sind nicht zulässig.

Eine Verglasung von Fenstern und Türen mit reflektierendem Glas, verspiegelte Glasoberflächen sowie das Fähigke Bekleiden von Türen oder Schaufenstern mit Folien ist nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen

Ortsfeste Werbeanlagen sind nur unterhalb der Oberkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig und so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken. Sie sind mit einer maximalen Höhe von 0,80 m auszubilden.

Selbstleuchtende Werbeklisten und Flachtransparente sowie Werbeanlagen mit Schwell- oder Wechsellicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen hinterleuchtet werden.

2 Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

Einfriedungen aus Maschendrahtgitter sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind ohne flächenhaften Bodenschluss mit mindestens 15 cm Durchlass im Sockelbereich für Kleintiere zu errichten.

Aufstellplätze für Abfallbehälter sind blickdicht einzufrieden.

III Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1 Altbergbau (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb einer ehemaligen Lehmgrube bergbaulich beeinflusst und als „Fläche, unter denen der Bergbau umgeht" gekennzeichnet.

Aufgrund der bergbaulichen Situation ist mit dem Vorhandensein von Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten.

2 Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG § 3 Abs. 1 BBodSchV im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter dem Abstandort „Sachsenhydraulik, Zwickauer Straße 221" mit der Altlastenkennziffer 61270082 registriert.

IV Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Denkmalschutz

Alle Bestandsgebäude im Plangebiet stehen gemäß § 2 SächsDSchG als Einzeldenkmale der Sachgesamtheit 09203235 Wanderer-Werke unter Denkmalschutz.

Nachrichtlich wurden in den Bebauungsplan folgende denkmalgeschützte Objekte entsprechend Denkmalliste übernommen:

- Büromaschinenwerk (Gebäude 9, Zwickauer Straße 221) mit Tor