



Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS des Freistaates Sachsen für die Stadt Adorf/Vogtl., Stand März 2022; ergänzt um Höhenangaben des Staatsbetriebes Geobasisinformation und Vermessung Sachsen

Rechtsgrundlagen

Diese Bauleitplanung ist auf der Basis nachfolgend beschriebener Rechtsgrundlagen erarbeitet und im Verfahren behandelt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) als Verordnung über die Darstellung des Plan- inhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist.

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

IV Hinweise zur Planung

- Alle im Rahmen des Umbaus anfallenden Abfälle sind separat zu erfassen und zu lagern und ihren geeigneten Entsorgungswegen zuzuführen.
- Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind grundsätzlich während der Baumaßnahme nicht zu verändern oder zu beseitigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind vor den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Landratsamt Vogtlandkreis sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Die Beseitigung von Gehölzen (soweit unvermeidbar) ist nur im Zeitraum von Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln gestattet. Die Satzung zum Schutz von Gehölzen auf dem Gebiet der Stadt Adorf/Vogtl. vom 02.07.2012 ist zu beachten.
- Neu zu errichtende Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Insektenschutzgesetz).

LEGENDE

Teil A - Planzeichnung

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB; § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB - §§ 16 bis 21 BauNVO

GRZ 0,7 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen p private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Versorgungsleitung - unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
- SW Schmutzwasserleitung RW Regenwasserkanal
- TW Trinkwasserleitung Eit. Stromleitung

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünfläche p private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzbindungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- Bäume
- Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- zu belastende Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger ZWAV, MITNETZ Strom)

Hinweise

- Flurstücksgrenze
- z.B. Flurstücksnummer
- Bemaßung (Meter)
- Gebäude (Bestand)
- Höhenangabe
- kartierte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse	max. Firsthöhe
Bauweise	Dachform

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§§ 9 und 12 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig: großflächiger Lebensmitteldiscounter mit maximal 920 m² Gesamtverkaufsfläche und maximal 1.500 m² Geschossfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen gemäß Planzeichnung.
 - Die nahversorgungsrelevanten Angebote des Verbrauchermarktes liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel. Der Verkaufsfächenanteil aperiodischer Randsortimente wird auf ca. 10% der Verkaufsfläche, maximal 91 m² festgesetzt (siehe Durchführungsvertrag).
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)**
 - Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,7, die Baumassenzahl BMZ mit 2,0 festgesetzt.
 - Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im Planteil A auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt.
 - Die maximale Höhe der baulichen Anlage "Lebensmitteldiscounter" wird mit einer maximalen Höhe (OK Attika) von 6,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden von 451,86 NN.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB)**
 - Es wird eine abweichende Bauweise, bezüglich der zulässigen Baulänge und Baubreite des Gebäudes festgesetzt. Die Länge wird auf maximal 70,0 m, die Breite auf maximal 27,0 m begrenzt.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
 - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.
 - Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4*H (=2,44 m), mindestens jedoch 3,0 m.
- Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche**
 - Der Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§§ 14, 21a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Lebensmitteldiscounter werden 78 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt sind mindestens zwei Behindertenparkplätze und zwei Eltern-Kind-Parkplätze in Eingangsnähe anzulegen.
 - Nebenanlagen sind unzulässig mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Aufstellplätzen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter. Als Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
- Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, versickerungsfähige Beläge auf den Stellplätzen und Fußwegen zu verwenden (Pflastersteine mit Sickerfuge).
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Alle mit "p" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, MITNETZ Strom) sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und sonstige Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18920 vor Schäden zu bewahren.
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB**
 - Unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB). Die Differenzierung der Verkaufsflächen und die vorhabenspezifische Sortimentzusammenstellung werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

- Gestaltung der Dächer**
 - Das Dach des Hauptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 2,0° auszubilden.
 - Die Dachendeckung des Lebensmitteldiscounters wird mit Wärmedämmung auf Trapezblech ausgeführt.
 - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind zulässig.
- Gestaltung der Fassaden / Außenwandkonstruktion**
 - Für das Hauptgebäude des Lebensmitteldiscounters wird eine Holz-Stützkonstruktion mit Putzträgerplatte festgesetzt. Als Fassadenverkleidung sind anthrazitfarbene Faserzementplatten zulässig. Die Außenwandflächen sind in der Farbe weiß herzustellen.
 - Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmitteldiscounters ist mit ausgemauerten Stahlbetonstützen auszuführen. Fassadenoberflächen in Putz auszuführen und in der Farbe weiß zu streichen.
- Werbeanlagen**
 - Im Sondergebiet Handel sind Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden nur bis zur OK Gebäude als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig.
 - Zulässig ist die Anordnung von beleuchteten Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von maximal 6,50 m.
 - Schwell- und / oder Wechsellicht sind generell nicht zulässig. Bei beleuchteten Werbeanlagen ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten, dass keine Fern- oder Blendwirkung in Richtung von Wohngebäuden entsteht.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. stimmt grundsätzlich einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit unter den Voraussetzungen, dass im Vorfeld ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet wird, keine bauliche Erweiterung nach außen und keine Sortimentserweiterung erfolgen, zu (Beschluss Nr.: 18/2022 - SR-BV-Nr. 13/2022).

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 i.V.m. § 13 a BauGB wurde vom Stadtrat am (Beschluss Nr.:) beschlossen und durch Veröffentlichung im Adorfer Stadtbote vom bekannt gemacht.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

3. Der Stadtrat hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung (Stand Juni 2022) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr.).

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Adorfer Stadtbote vom bekannt gemacht. Parallel dazu konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Internetseite der Stadt Adorf/Vogtl. (www.adorf-vogtland.de) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachsen (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben konnten, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht von Bedeutung war.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

6. Der Stadtrat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am (Beschluss Nr.:) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Plauen, den Landratsamt Vogtlandkreis Siegel
Sachgebietleiter Geodaten-Service

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am (Beschluss Nr.:) vom Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

9. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom ; Az.: erteilt.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

10. Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 i.V.m. 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

11. Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Adorfer Stadtbote öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB; § 4 Abs. 4 SächsGemO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

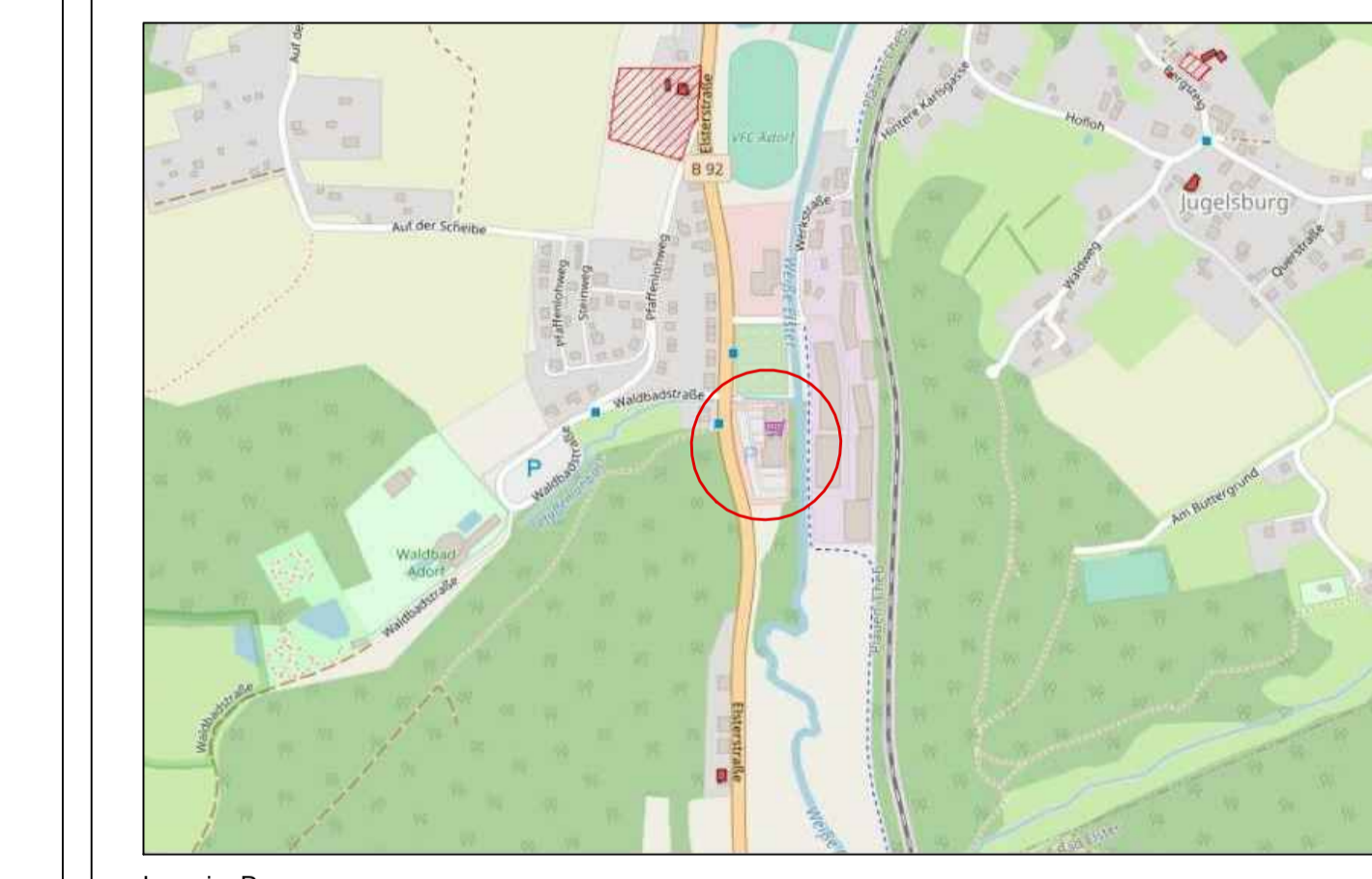
Datum: Schmidt Bürgermeister Siegel

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. vom und mit Genehmigung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit" in Adorf/Vogtl. bestehend aus Planzeichnung (Teil A), M 1:500 und dem Textteil (Teil B) in der Fassung vom erlassen.

Adorf/Vogtl., Schmidt Bürgermeister Siegel

Stadt Adorf/Vogtl. Vogtlandkreis



vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit" - Entwurf

SCZ Sachsen Consult Zwickau
Ingenieur- und Architekturbüro
Am Fuchsgrund 37 08337 Hoheneichen-Ernthal Tel.: 03723 - 67 93 93 0
Maßstab 1:500 Juni 2022