

Teil A: Planzeichnung



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

SO Sonderegebiel Handel - großflächiger Lebensmittelcounter

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

GRZ 0,7 Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse (Hochstmaß)

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
Eintrittsbereich

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

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

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
Stäucher

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Umgrünung von Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
ZNAV, MINTNETZ, Strom, Netz GmbH

Hinweise

Furtsstücksgrenze

Furtsstücknummer

Bemalung (Metier)

Gebäude (Bestand)

Höhenangabe

karthierte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan

Nutzungsanalogie

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

Teil B Textteil

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§§ 9 und 12 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 2 - 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig: großflächiger Lebensmittelcounter mit maximal 920 m² Gesamterkaufsfäche und maximal 1.500 m² Geschossfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen gemäß Planzeichnung.

1.2 Die naturschutzrelevanten Angebote des Verbrauchemarktes liegen in den Bereichen Naturguts- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel. Der Verkaufsfächenanteil apertischer Randsortimente wird auf ca. 10% der Verkaufsfläche, maximal 91 m² festgesetzt (siehe Durchführungsvertrag).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,7, die Baumstanzzahl BMZ mit 2,0 festgesetzt.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im Planteil A auf ein Vollgeschosse (1) begrenzt.

2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlage "Lebensmittelcounter" wird mit einer maximalen Höhe (OK Atika) von 6,00 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäuhöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden von 451,86 NN.

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

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise, bezüglich der zulässigen Baulänge und Bautiefe des Gebäudes festgesetzt. Die Länge wird auf maximal 70,0 m, die Breite auf maximal 27,0 m begrenzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze festgesetzt.

3.3 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeleite bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.4 Die Tiefe der Absatzfläche beträgt 0,4 m (= 44 m), mindestens jedoch 3,0 m.

4. Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche

4.1 Der Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche ist im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrt zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§§ 14, 21a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Lebensmittelcounter werden 78 Stellplätze zugewiesen, insgesamt sind mindestens zwei Behindertenparkplätze und zwei Eltern-Kind-Parkplätze in Eingangsnahe anzulegen.

5.2 Nebenanlagen sind unzulässig mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen und Ausstellplätzen für bewegliche Abfall- und Verschleißbehälter. Als Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abklärung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

6. Flächen für Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

6.1 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offene, poröse, versickerungsfähige Beläge auf den Stellplätzen und Fußwegen zu verwenden (Pflastersteine mit Sockelriegel).

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7.1 Alle mit "p" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsnutzungen (Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, MINTNETZ Strom) sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und sonstige Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18820 vor Schäden zu bewahren.

9. Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

9.1 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 Vorhabenführer im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB). Die Differenzierung der Verkaufsflächen und die vorhabenbezogene Sortimentszusammensetzung werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

10. Gestaltung der Fassaden / Außenwandkonstruktion

10.1 Für das Hauptgebäude des Lebensmittelcounters wird eine Holz-Stützkonstruktion mit Putzträgerplatte festgesetzt. Als Fassadenverkleidung sind anthrazitfarbene Faserzementplatten zulässig. Die Außenwandflächen sind in der Farbe weiß herzustellen.

10.2 Die Dachbedeckung des Lebensmittelcounters wird mit Warmdämmung auf Trapezblech ausgeführt.

10.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. stimmt am 28.09.2022 grundsätzlich einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit unter den Voraussetzungen, dass im Vorfeld ein Verträglichkeitsgespräch erarbeitet wird, keine bauliche Erweiterung nach außen und keine Sortimentserweiterung erfolgen, zu (Beschluss Nr.: 18/2022).

Datum: 20.12.2022

Schmidt Bürgermeister

2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 i.V.m. § 13 a BauGB wurde vom Stadtrat am 13.06.2022 (Beschluss Nr.: 38/2022) beschlossen und durch Veröffentlichung im Adorfer Stadtbote vom 13.07.2022 bekannt gemacht.

Datum: 20.12.2022

Schmidt Bürgermeister

3. Der Stadtrat hat am 11.07.2022 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes M 1:500 mit Begründung (Stand Juni 2022) gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 50/2022).

Datum: 20.12.2022

Schmidt Bürgermeister

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Festsetzungen und der Begründung haben in der Zeit vom 18.08.2022 bis einschließlich 22.09.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Adorfer Stadtbote vom 10.08.2022 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.buergerteilung.sachsen.de) eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedem/jeder Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich eingebracht oder während der Spracherzählung zur Niederschrift gebracht werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, 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: 20.12.2022

Schmidt Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Datum: 20.12.2022

Schmidt Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die zu dem Entwurf vorgezeichneten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2022 (Beschluss Nr.: 37-35/2022) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Datum: 20.12.2022

Schmidt Bürgermeister

7. Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Furtsstücke im räumlichen Geltungsbereich betriebs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 22.12.2022 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt.

Plauen, den 04.01.2023

Landratsamt Vogtlandkreis

Sachgebietsteil Geodaten-Service

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 27.02.2023 (Beschluss Nr.: 04/12/2023) vom Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde gebilligt.

Datum: 06.03.2023

Schmidt Bürgermeister

9. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 16.03.2023 (Zu: 02.14/2023-2023/24) erteilt.

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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 Spracherzählung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2023 im Adorfer Stadtbote öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 4 SächsGenVO) und weitere auf Fälligkeit und Erscheinen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 - 42 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wird ergänzend auch in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Sachsen zugänglich gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Datum: 16.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023

Schmidt Bürgermeister

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

Datum: 03.04.2023