

Rechtsgrundlagen

Kartengrundlage ist die Liegenschaftkarte Stand März 2022; ergänzt um Höhenang:

ntlichen Liegensch atsbetriebens Ger

Vermess

ı ALKIS des Fr sung Sachsen

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 (BGBI. I. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des

(BGBI. I S. 1726) geändert worden ist. Gesetzes vom 08.10.2022

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

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

Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBI. S. 186), die zuletzt durchdas Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBI. S. 366) geändert worden ist.

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBI. S. 134) 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 Landratsamtes Vogtlandkreis sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).

erheblichem Umfang zu erwarten. anzuzeigen. Archäologische Denkmale stehen unter Schutz. Sie sind überall in Sachsen auch außerhalb der bekannten und verzeichneten Denkmalflächen in erheblichem Umfang zu erwarten. Bodenfunde nach § 20 SächsDSchG sind nicht zu verändern und unverzüglich dem Landesamt für Archäologie

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 Werbeanalgen sind technis und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen

durch Lichtimmissionen geschützt sind

(Insektenschutzgesetz)

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

Planzeichenerklärung (§ 9 Abs.

1 des

etzbuches

- BauGB)

ell A

Planzeichnung

EGE

NDE

Sondergebiet Handel - großflächiger Lebensmitteldiscounter § 11 BauNVO

6 \$ Maß der baulichen Nutzung 1 des BauGB -6 BauNVO

GRZ 0,7

Grundflächenzahl

Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

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

 ω

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22,

, 23 Baı

uNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 und

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

Verkehrsfläche besonderer Straßenverkehrsflächen Zweckbestimmung 0

private Verkehrsfläche

>> Fußgängerbereich

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

Trinkwasserleitung Schmutzwasserleitung Versorgungsleitung unterirdisch, mit Bezeichnung des RWRegenwasserkanal Stromleitung Mediums GAS Gas

WT WS

Gashochdruckleitung

Gasleitung

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

Grünfläche 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 Sträuchei

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB Umgrenzung von Flächen für S § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende

Flurstücksgrenze LR zu belastende Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten ZWAV, MITNETZ Strom, inetz GmbH) der Versorgungsträger

0

Gestaltung der Dächer

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 89 SächsBO)

Hinweise

Bemaßung [Meter]

Höhenangabe Gebäude (Bestand)

kartierte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches B-Plan

ıtzungsschablone

11.2 10.3

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

Teil B

Textteil

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur folgende Nutzungen zulässig: großflächiger Lebensmitteldiscounter mit maximal 920 m² Gesamtverkaufsfläche und maximal Die nahversorgungsrelevanten Angebote des Verbraucherma 1.500 m² Geschossfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen gemäß Planrktes liegen in den Bereichen

1.2

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB) maximal 91 m² festgesetzt (siehe Durchführungsvertrag). Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird auf ca. 10% der Verkaufsfläche,

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,7, die Baumas

senzahl BMZ mit 2,0 fest-

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 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird gemäß Eintragung im Planteil A auf ein Oberkante Fertigfußboden von 451,86 NN.

2.3

2.2

Es wird eine abweichende Bauweise, bezüglich der zulässigen Gebäudes festgesetzt. Die Länge wird auf maximal 70,0 m, die 3 BauGB) überbaubaren Grundstücksflächen ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Baulänge und Baubreite des Breite auf maximal 27,0 m

3.3 3.3 3.1 Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten

4 -2 3.4 Der Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche ist im Bereich der zeichnerisch Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4*H (=2,44 m), mindestens jedoch 3,0 m Anschluss des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche tgesetzten Ein- und Ausfahrt zuläss

5.2 5.1 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. zwei Eltern-Kind-Parkplätze in Eingangsnähe anzulegen. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§§ 14, 21a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) werden 78 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt sind mindestens sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Lebensmitteldiscounter zwei Behindertenparkplätze und

6.1 Flächen für Maßnahmen 1 Nr. 14 BauGB) zur Rückhaltung und Versickerung von on Niederschlagswasser

0

porige, versickerungsfähige Beläge (Pflastersteine mit Sickerfuge). Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind auf den privaten Grundstücksflächen offen-porige, versickerungsfähige Beläge auf den Stellplätzen und Fußwegesn zu verwenden

rechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland, MITNETZ Strom) sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Alle mit "p" gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit Leitungs-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-Allgemeinheit zu belasten.

7.1

7

Unter entsprechender Anwendung von Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB Unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, das Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und sonst Bestand zu erhalten und gemäß DIN 18920 vor Schäden zu be 1 § 9 Abs. ige Bepflanzungen sind in ihrem festgesetzt, dass im Rahmen

8.4

 ∞

schaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 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

10.2 10.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern Die Dacheindeckung des Lebensmitteldiscounters wird mit Wärmedämmung auf Trapezblech ausgeführt. uptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 2,0° auszubilden bzw. Vordächern sind zulässig

Putzträgerplatte festgesetzt. Als Fassadenverkleidung sind anthrazitfarbene Faserzement-platten zulässig. Die Außenwandflächen sind in der Farbe weiß herzustellen. Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmitteldiscounters ist mit ausgemauerten Stahl-betonstützen auszuführen. Fassadenoberflächen in Putz auszuführen und in der Farbe weiß Gestaltung der Fassaden / Außenwandkonstruktion Für das Hauptgebäude des Lebensmitteldiscounter Lebensmitteldiscounters wird eine Holz-Stützkonstruktion mit

12.2 12 12.1 Im Sondergebiet Handel sind Werbeanlagen an Gebäuden Zulässig ist die Anordnung von beleuchteten Werbepylone m Werbeanlage it einer maximalen Höhe von nd Fassaden nur bis zur OK

12.3

maximal 6,50 m. Schwell- und / oder Wechsellicht sind generell nicht zulässig.

Bei beleuchteten Werbeanlagen leisten, dass keine Fern- oder

Datum: 03.04.2023

ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung zu gewähr Blendwirkung in Richtung von Wohngebuden entsteht.

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

Datum: 2012.2022 ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet wird, keine bauliche Erweiterung nach außen und keine Sortimentserweiterung erfolgen, zu (Beschluss Nr.: 18/2022). 1.

Oz. 9x².W

Der Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. stimmt am 28.06.2022 grundsätzlich einer Erweiterung der

Verkaufsfläche des Aldi-Marktes zur Großflächigkeit unter den Voraussetzungen, dass im Vorfeld

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 🔼 💯

07.202

im Adorfer Stadtbote öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die

ndmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und Formvorschriften und von Mängeln

Die Erteilung der Genehmigung und die Inkraftsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Verfahrensvermerke

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 Schmidt (MB)
Bürgermeister Siegel Siegel

Datum: 20.12.2022 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).

Schmidt ABB Bürgermeister Siegel

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich eingereicht oder während der Sprechzeiten zur (www.buergerbeteiligung.sachsen.de) eingesehen werden. (www.adorf-vogtland.de) sowie auf dem zentralen Internetportal des Landes Sachser des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Internetseite der Stadt Adorf/Vogtl nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Veröffentlichung im Adorfer Stadtbote vom 10.08.2022 bekannt gemacht. Parallel dazu konnte der Entwurf

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 Schmidt WWW Bürgermeister Siegel

Datum: 20.12.2022

Bedeutung war.

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 Datum: 20.12.2022 Siegel

Schmidt Bürgermeister

Der Stadtrat hat die zu dem Entwurf vorgebrachten Anregungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2022 (Beschluss Nr.: 79-83/2 022) abschließend abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 20.12. 2022

Schmidt Bürgermeister Siegel

Die Bezeichnung und graphische Darstellung der Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich betreffs ihrer Übereinstimmung mit der amtlichen Flurkarte wird mit Stand vom 29.12.202 bestätigt. Die Lagegenauigkeit der zeichnerischen Darstellung wird nicht bestätigt. Plauen, den 04.01.2023 Landratsamt Vogtlandkréis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am ZF. QZQQZ3 (Beschluss Nr.: QF/ZQZ3) vom Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde Datum: 06.03.2023

Datum: 03.07.2023 Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil einschließlich Begründung und Umweltbericht, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 15. lb. 2023, Az; 621,416-230-2023/2-.... erteilt.... Summidt Bürgermeister NEP Erwerterung Aldi Siegel

Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 i.V.m. der Planzeichnung und dem Textteil, wird hiernit ausgefertigt.

13a BauGB, bestehend

Siegel

gemacht. 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 in Datum: 13.07.2023 Der vorhabenbezogene Be auch in das Internet einges tellt und über das zentrale Internetportal des Lande auungsplan tritt Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wird ergänzend

mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung

chsen zugänglich

Bürgermeister nmidt

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

(BGBI. I. S. Aufgrund des § 10 Bauges . 3634), Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBI. I S. 1726)

Genehmigung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom 15.06.2023 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 Dezember 2022 erlassen. geändert worden ist sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBI. S. 186), die zuletzt durch das Gesetz vom 01.06.2022 (SächsGVBI. S. 366) geändert worden ist, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBI. S. 62), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.02.2022 (SächsGVBI. S. 134) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Adorf/Vogtl. vom 27.02.2023 und mit

Adorf/Vogtl., 03 07, 2023













vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-N

Lage im Raum

