

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18/11
„Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/Hainstraße“

TEIL A – PLANZEICHNUNG



Großflächiger Einzelhandelsbetrieb LIDL-Markt	
a	GH = 7,0 m
I	FD

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Schulungsräume	
a	GH = 13,0 m
II	FD

PLANGRUNDLAGE
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Keller Stand 08.01.2020
Liegenschaftskarte aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Staatsbetriebs Geobasisinformation und Vermessung Sachsen (GeoSN) für die Stadt Chemnitz, Stand April 2023.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Einzelhandelsbetrieb (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - GH Gebäudehöhe - oberer Abschluss des Gebäudes
 - Hohe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Private Verkehrsfläche
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fläche für Stellplätze
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fläche für Einkaufswagen und Fahrräder
 - Ein-/Ausfahrt
 - Zugang für Fußgänger
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen mit Baumscheibe
 - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung der Plangrundlage**
 - Gebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
- Hinweise**
 - Werbeanlage (Pylon, Standfahne)
 - Maßangaben in m
 - Baumkronenabstand 1,5 m
 - vorhandener Baum
 - vorhandener Baum außerhalb des Geltungsbereichs
 - Treppen und Zugänge

- Sonstige Darstellungen
- Eingang Obergeschoss Einzelhandel, Schulungszentrum
 - Zuwege, Bordeinfassungen
 - Erreichungswege

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Gebäudehöhe
Zahl der Vollgeschosse	Dachform

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 28.11.2023 (SächsGVBl. S. 870)

Auf die Beachtlichkeit weiterer Gesetzlichkeiten wird hingewiesen.

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten festgesetzt. Es ist eine maximale Größe der Verkaufsfläche von 1.450 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

(1) Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen werden in Meter über Normalhöhennull (NHN) des amtlichen Deutschen Höhenmessnetzes (DHN) als Höchstmaß festgesetzt. Bei den Gebäuden wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdachs an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

(2) Die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) – 314,40 m ü. NHN ist der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen.

(3) Die zulässige Grundfläche (GR) wird mit 7.589 m² festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

(1) Für den Einkaufsmarkt ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) Stellplätze sind wasserdurchlässig, mit Rasengitter o.Ä. auszugestalten und mit Raseneinsatz zu versehen.

(2) Gehwege und Zufahrten sind teilversegelt mit mindestens 20 % Fugen- beziehungsweise Porenanteil herzustellen.

(3) Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist festgesetzt, dass der Baum Nr. 46 kurz vor der Fällung durch eine ökologische Bauberwachung (ökoBU) erneut auf quartiergeeignete Strukturen zu kontrollieren ist.

(4) Die Fällung des Baumes Nr. 46 ist durch eine ökoBU gutachterlich zu begleiten.

(5) Für den Ersatz des Baumes Nr. 46 sind im Plangebiet je ein Starenkasten und ein Meisenkasten fachgerecht und in Abstimmung mit einem Fachgutachter anzubringen und zu erhalten.

(6) Die Nistkästen sind an die zum Erhalt festgesetzten Bäume anzubringen. Die Montage ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

(7) Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

(8) Baumfällungen müssen in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

(9) Es ist eine insektenzonende Außenbeleuchtung vorzusehen, z. B. mit Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder warmweißen LED-Lampen mit nach oben abgekapseltem Gehäuse.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)**

(1) Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und zur Sicherung der Reinhaltung der Luft wird die Verwendung fossiler Brennstoffe zur Raumheizung und Bereitung von Warmwasser ausgeschlossen.

(2) Zur Vermeidung von Schallemissionen während der Nachtzeit und zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtwerte TA Lärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

 - Die Anlieferung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes darf nur werktags im Tageszeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgen.
 - Die Ladenöffnungszeiten sind nur werktags im Zeitraum von 6:30 bis 21:30 Uhr zulässig.

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

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

- An den festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je anzupflanzenden Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein blütenreicher Saum bzw. eine blütenreiche Untersaat aus einheimischen Arten anzulegen. Die Ansaatmischung ist artenreich und ausgewogen (ca. 50% Kräuter und 50% Gräser) zusammenzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Chemnitz abzustimmen.
- Die Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzenauswahlliste 3 dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Die Mindestsubstratstärke der Dachbegrünung muss 10 cm betragen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.
- Sonstige gründerische Festsetzungen

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung vorzunehmen.

6.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zum Erhalt und Anpflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens an gleicher Stelle durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze wirksam zu schützen.

Pflanzenauswahllisten* zu den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB getroffenen Festsetzungen:

*Aus der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung“

Bei der Bepflanzung sind für den Raum Chemnitz heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pflanzenauswahlliste 1:
Bäume großkronig, (Mindestgröße: Hochstamm, 16/18 cm StU)

- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Gewöhnliche Esche
- Stiel-Eiche
- Winter-Linde
- Sommer-Linde
- Bergulme

Pflanzenauswahlliste 2:
Bodendeckende Stauden zur Unterpflanzung

- Gewöhnliche Schafgarbe
- Kleiner Odemennig
- Gewöhnliches Ruchgras
- Barbarakraut
- Briza media
- Campanula patula
- Campanula rapunculoides
- Campanula rotundifolia
- Carum carvi
- Centauria cyanus
- Wiesen-Flockenblume
- Gewöhnlicher Wegerich
- Gewöhnlicher Wirbelrost
- Cynosurus cristatus
- Wilde Möhre
- Heide-Nelke
- Wilde Kerde
- Gewöhnlicher Natternkopf
- Weißes Labkraut
- Echtes Labkraut
- Galium verum
- Wiesen-Bärenklau
- Hypericum perforatum
- Hypochaeris radicata
- Knauf-Witwenblume
- Herbst-Löwenzahn
- Rauer Löwenzahn
- Margente
- Gewöhnliches Leimkraut
- Lotus corniculatus
- Lychnis viscaria, syn. Silene viscaria
- Milva sylvestris
- Medicago lupulina
- Papaver dubium
- Pastinaca sativa
- Plantago lanceolata
- Plantago media
- Potentilla erecta
- Prunella vulgaris
- Saponaria officinalis

- Achillea millefolium
- Agrimonia eupatoria
- Anthriscum odoratum
- Barbarea vulgaris
- Briza media
- Campanula patula
- Campanula rapunculoides
- Campanula rotundifolia
- Carum carvi
- Centauria cyanus
- Wiesen-Flockenblume
- Cichorium intybus
- Clinopodium vulgare
- Cynosurus cristatus
- Daucus carota
- Dianthus deltoides
- Dipsacus fullonum
- Echium vulgare
- Galium album
- Galium verum
- Heracleum sphondylium
- Hypericum perforatum
- Hypochaeris radicata
- Knauf-Witwenblume
- Herbst-Löwenzahn
- Leontodon autumnalis
- Leontodon hispidus
- Leucanthemum ircutianum
- Linaria vulgaris
- Lotus corniculatus
- Lychnis viscaria, syn. Silene viscaria
- Milva sylvestris
- Medicago lupulina
- Papaver dubium
- Pastinaca sativa
- Plantago lanceolata
- Plantago media
- Potentilla erecta
- Prunella vulgaris
- Saponaria officinalis

Pflanzenauswahlliste 3:
Extensive Dachbegrünung

- Färber-Hundskamille
- Quendelblättriges Sandkraut
- Gewöhnliche Grasnelke
- Gewöhnliches Zittergras
- Rundblättrige Glockenblume
- Gewöhnlicher Wirbelrost
- Karthäuser-Nelke
- Heide-Nelke
- Gewöhnlicher Reiherschnabel
- Frühlings-Hungerblümchen
- Zypressen-Wolfsmilch
- Echter Schafschwingel
- Echtes Labkraut
- Kleines Habichtskraut
- Papaver anemone
- Steinbrech-Felsennelke
- Potentilla vera
- Ranunculus verbosus
- Saxifraga granulata
- Sedum acre
- Sedum album
- Sedum rupestre
- Sedum saxifragale
- Sedum telephium agg.
- Sempervivum tectorum
- Silene nutans
- Silene vulgaris
- Teucrium chamaedrys
- Gewöhnlicher Thymian

- Anthemis trictoria
- Arenaria serpyllifolia
- Armeria maritima ssp. elongata
- Briza media
- Campanula rotundifolia
- Clinopodium vulgare
- Dianthus carthusianorum
- Dianthus deltoides
- Erodium cicutarium
- Erophila verna syn. Draba verna
- Euphorbia cyathophora
- Festuca cinerea s. str.
- Galium verum
- Hieracium pilosella
- Papaver anemone
- Petrorhagia saxifraga
- Potentilla vera
- Ranunculus verbosus
- Saxifraga granulata
- Sedum acre
- Sedum album
- Sedum rupestre
- Sedum saxifragale
- Sedum telephium agg.
- Sempervivum tectorum
- Silene nutans
- Silene vulgaris
- Teucrium chamaedrys
- Thymus pulegioides

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)

- Dachgestaltung (§ 89 Abs. 1 SächsBO)**

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)**

Werbeanlagen an der Fassade sind so auszuführen, dass sie als integrierter Bestandteil der Fassade wirken, unterhalb der Attika angebracht sind und maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

An den Zufahrten an der Hain- und Fürstenstraße ist jeweils eine Standfahne (Pylon) mit einer Höhe von maximal 8 m zulässig.
- Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Unbebaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszugestalten und zu begrünen.

III. Hinweise

- Um ein gesundes Pflanzenwachstum zu gewährleisten, ist nach Möglichkeit bei Baumpflanzungen eine Pflanzgrube von mindestens 10 m² vorzusehen.
- Zum dauerhaften Erhalt der blütenreichen Untersaat wird eine zweischürige Mahd empfohlen.
- Um die Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen gegen Vogelschlag sicherzustellen und Nachforderungen zu vermeiden, sollten die vorgesehenen Schutzmaßnahmen frühzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 19.03.2019.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 13 am 29.03.2019 mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht:
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

- Chemnitz, den Stadtplanungsamt
- Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, und schriftliche Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Chemnitz abzugeben.

- Chemnitz, den Stadtplanungsamt
- Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bestätigt.

- Chemnitz, den Stadtplanungsamt
- Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität am 23.04.2024 geändert.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. am bekannt gemacht.

- Chemnitz, den Stadtplanungsamt
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 23.04.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

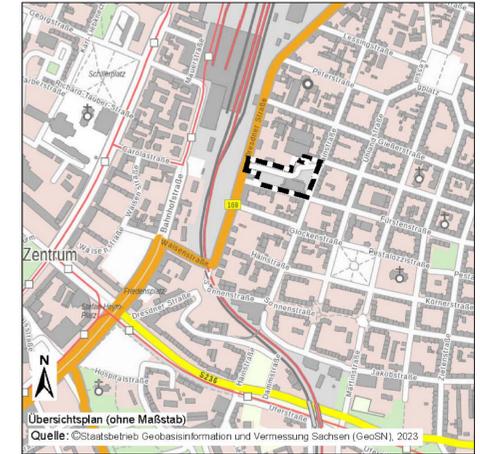
- Chemnitz, den Stadtplanungsamt
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung waren in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.chemnitz.de/oeffentliche_auslegungen sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de veröffentlicht.

Die Veröffentlichung im Internet ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist, und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen am im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. öffentlich bekannt gemacht worden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die genannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

- Chemnitz, den Stadtplanungsamt
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert und nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB vom Zeitraum der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Chemnitz, den Stadtplanungsamt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18/11
„Lebensmittel-Discounter Fürstenstraße/Hainstraße“

Bebauungsplan besteht aus: Teil A - Planzeichnung M 1:500
Teil B - Textliche Festsetzungen

Entwurf

Vorhabenträger: Lütj Dienstleistungs GmbH & Co KG
c/o Vertriebs-GmbH & Co KG

Planbearbeitung: Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Leipziger Straße 207
09114 Chemnitz
Tel. 0371 / 3674170
Fax 0371 / 3674177

Stadtplanungsamt
Neues Technisches Rathaus
Friedensplatz 1
09111 Chemnitz