

# Bebauungsplan Nr. 25/02 "ALDI-Markt Zwickauer Straße 403"

## Planzeichnung Teil A



### III. Hinweise zur Planung

- Bodenschutz**  
Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu beschränken.  
Gemäß § 202 BauGB i.V.m. § 1 BBodSchG gebührt dem Mutterboden besonderer Schutz. Er ist vor Baueingriff gesondert zu lagern und nach Baubschluss dem Gebiet sinnvoll wieder zuzuführen (z.B. zur Geländegestaltung). Sonstige nichtbelastete Erdmassen der Ablagerungen oder des Ausbubes sind nach Möglichkeit weitgehend im Gebiet einzubauen bzw. zur Verwendung abzugeben.
- Bodenuntersuchungen**  
Im Bereich geplanter Baumaßnahmen wurde eine Baugrunduntersuchung in Anlehnung an die DIN 4020 1 DIN EN 1997-2 durchgeführt. Erforderliche hydrogeologische Untersuchungen (Versickerungseigenschaften des Untergrundes) wurden in die Baugrunduntersuchung integriert. Alle Bodenuntersuchungsergebnisse sind nach Sächs. Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz der zuständigen geologischen Behörde zur Verfügung zu stellen. Bei Bodenaufschlüssen ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht zu beachten.
- Vermessungs- und Grenzpunkte**  
Im Planungsgebiet befinden sich Vermessungs- und Grenzpunkte. Diese sind geschützt und grundsätzlich während Baumaßnahmen nicht zu verändern oder zu beschädigen. Gefährdete Vermessungs- und Grenzpunkte sind von den Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder das Vermessungsamt sichern zu lassen (§§ 6 und 27 Sächs. Vermessungsgesetz).
- Kampfmittel**  
Sollten Kampfmittel oder kampfmittelähnliche Gegenstände gefunden werden, so ist sofort die nächstgelegene Ortpolizei oder Polizeidienststelle zu informieren.
- Baumschutzsatzung**  
Ist eine Baumfällung aufgrund der geplanten Erschließung unvermeidbar sind Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des § 7 der Baumschutzsatzung der Stadt Chemnitz (Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Chemnitz vom 09.11.1994) erforderlich.
- Schottergärten**  
Die Satzung der Stadt Chemitz über die Gestaltung der Bodenbeschaffenheit und der Oberflächen unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (Satzung zur Verhinderung von Schottergärten, Stand 11/2022) ist zu beachten.

ALKIS © GeoSN "di-delby-2-0"  
Stadtkarte © Stadt Chemnitz "di-delby-2-0"  
Hinweis: Die Daten wurden geändert

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- Großflächiger Lebensmitteldiscounter
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO**
- GR 1.580 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche GR als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 - 23 BauNVO**
- Baugrenze
  - abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- private Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Einfahrtsbereich
- Hauptversorgungs- und Hautabwasserleitungen/Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
- Versorgungsleitungen unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums
  - MW Mischwasserkanal TW Trinkwasserleitung
  - Elt Stromleitung Gas Gasleitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- private Grünfläche, gebietseigene Blümmischung
  - Fläche für Ansaat gemäß Pkt. 10.1
  - Fläche für Pflanzungen gemäß Pkt. 10.2
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB)**
- Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ersatzhabitat für Reptilien (FCS 4)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzung Bäume
  - Anpflanzung Sträucher (schematische Darstellung)
- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche
  - zur belastende Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (inetz GmbH, ESC Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)

Hinweise		Nutzungsschablone	
Flurstücksgrenze		Art der baulichen Nutzung	
Flurstücksnummer		Zahl der Vollgeschosse	max. Flurhöhe
Bemassung		Bauweise	Dachform
Höhenlinien mit Höhenangabe			
Gebäude (Bestand)			
Gebäude, Abriss geplant			
Fällung Bäume, Bestandsaufnahme 2024 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09/21)			

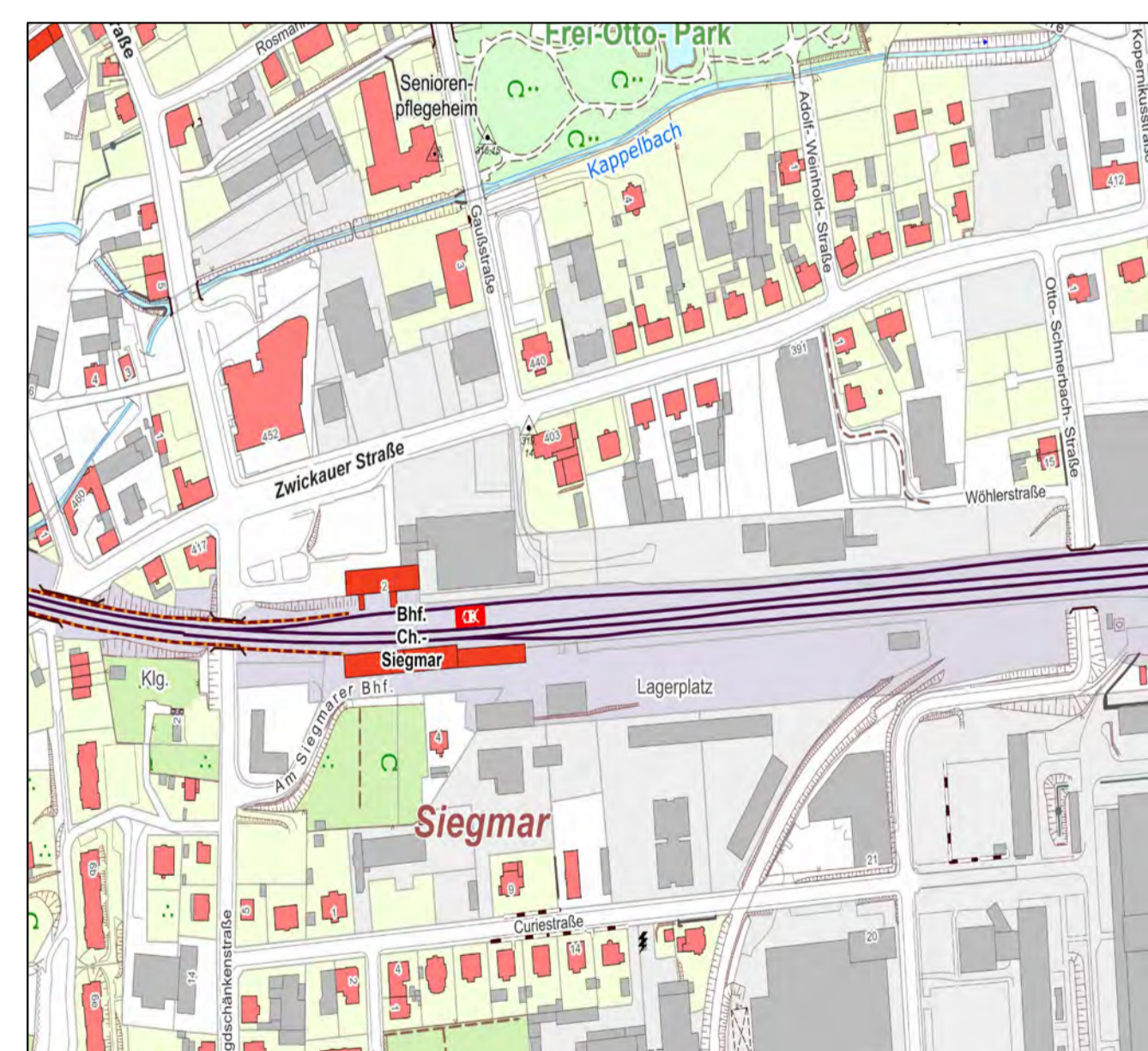
### Textliche Festsetzungen Teil B

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB; § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - Zulässig sind ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche und maximal 1.580 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung. Die natversorgungsrelevanten Angebote des großflächigen Lebensmitteldiscounters liegen in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel. Das Norford-Randsortiment ist auf maximal 10% der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)**
    - Die maximale Grundfläche GR wird mit 3.012 m<sup>2</sup> 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 6,20 m festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante Fertigfußboden von 322,00 NN über NHN, basierend auf DH-N 2016.
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**
    - Es wird eine abweichende Bauweise, bezüglich der zulässigen Baulänge und Baubreite des Gebäudes festgesetzt. Die Länge wird auf maximal 55,0 m begrenzt.
    - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze festgesetzt.
    - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 1,50 m überschritten werden.
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - 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 Lebensmittel-discounter werden 28 Stellplätze zugewordnet. Insgesamt sind mindestens ein Behindertenparkplatz, ein Eltern-Kind-Parkplatz in Eingangsnahe sowie zwei Parkplätze mit E-Ladesäulen (siehe § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) anzulegen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit Ladeinfrastruktur (LIS) wird entsprechend Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG bemessen.
    - Es sind Fahrradstellplätze nach dem aktuellen Stand der Technik bei der Einkaufswagensammelstelle vorgesehen. Die SächsBO als Mindestanforderung wird beachtet.
    - Nebenanlagen sind unzulässig mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Aufstellplätzen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter. Als Ausnahme zulässig sind die der Versorgung des Baugrabens mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
    - Alle festgesetzten privaten Flächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz ESC, inetz GmbH) sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  - Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
    - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulfassade). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zur realisierende Solarmodulfassade angerechnet werden.
  - Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
    - Die Belieferung des Marktes ist nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.
    - Die Gebäudetechnik des geplanten Discounters ist aus Schallschutzgründen an der Süd- und Westseite des Gebäudes zu installieren (Standort Klimatechnik vor der Süd-fassade des Anlieferbereichs; Standort Lüftungstechnik auf dem westlichen Bereich des ALDI-Marktgebäudes).
  - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG), Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Artenschutz**
    - Regenwassermanagement: Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.
    - Durchlässigkeit von Flächenbefestigungen: Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,6 zu befestigen. Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,25 zu befestigen und zu begrünen.
    - Montage von Ersatzquartieren
    - Montage folgender Ersatzquartiere am neu errichteten ALDI-Markt (FCS 3):
      - 3x Quartiere für Vögel
      - 2x Quartiere für Hausperlfliegen, z.B. 1x Sperling-Fassadenquartier 35P der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 1x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt
      - 2x Quartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz), z.B. 2x Nischenbrüterhöhle 1N der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.
      - 2x Quartiere für Stare, z.B. 2x Nisthöhle 35V Ø 45 mm der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.

- 2x Quartiere für Kohlmeise, Blaumeise usw., z.B. 2x Nisthöhle 2GR der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.**
  - Anbringung der Quartiere am Neubau-ALDI-Markt mit Ende der Baumaßnahme.
  - Reinigung der Nistkästen für Nischenbrüter und Meisen aller Jahre im Herbst durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag o.a. inkl. Kontrolle der Funktions-tüchtigkeit, Ersatz verlorengegangener Quartiere zum nächstmöglichen Zeitpunkt.
- Montage folgender Ersatzquartiere am Simmel-Markt, Flurstücke 26, 171/15, 171/16 und 171/23 Gemarkung Siegmars (FCS 3):**
  - 12x Fledermaus-Quartier:
  - 2x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier FFGJ der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich); 1x Montage Süd-, 1x Montage West-Seite.
  - 2x Fledermaus Fassaden Sommerquartier FFSO der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich); 1x Montage Ost-, 1x Montage West-Seite.
  - 4x Fledermaus Wandquartier groß FWD-L der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich); 2x Montage Süd-, 2x Montage West-Seite.
  - 4x Fledermaus Wandquartier mittelgroß der Hasselfeldt GmbH (oder typgleich); 2x Montage Süd-, 2x Montage West-Seite.
  - 16x Quartiere für Vögel
  - 12 Quartiere für Mauersegler, z.B. 4x 3-fach-Mauersegler-Serie Nr. 17 der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 3x Montage Ost-, 1x Montage West-Seite.
  - 2 Quartiere für Stare, z.B. 2x Nisthöhle 35V Ø 45 mm der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Gehölzbestand nahe bzw. an der West-Seite Simmel-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.
  - 2 Quartiere für Kohlmeise, Blaumeise usw., z.B. 2x Nisthöhle 2GR der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Gehölzbestand nahe bzw. an der West-Seite Simmel-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.
  - Anbringung der Quartiere am Simmel-Markt vor Beginn der Abriss- und Fällarbeiten. Kontrolle der Funktionstüchtigkeit durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag o.a., Ersatz verlorengegangener Quartiere zum nächstmöglichen Zeitpunkt.
- Herstellung eines Ersatzhabitats für Reptilien (FCS 4):** Der durch die Freimachung des Baufeldes bzw. die Überplanung (Stellplätze, Fahrgassen) entfallende Wall aus Bruchstein/Steingut an der oberen Böschungskante sowie das strukturreiche Umfeld als potenzielles Sommerhabitat von Wald- und Zaunreptilien sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 171/25 gemäß Planzeichnung gleichartig zu ersetzen.
- Es sind Steine und Haufwerke aus umliegenden Ästen und Zweigen umzulagern und als strukturreiches Habitat neu anzulegen. Die Steinsetzung hat lageweise zu erfolgen (große Steine unten, kleinere oben). Auf der Anlage sind einzelne Äste und Zweige aufzuliegen, um zusätzliche Deckungs- und Sonnenplätze zu schaffen. Der vorhandene Altrags-bzw. Krautsaum ist bei Pflegemaßnahmen zu erhalten. Ein vollständiges Überwachsen der Steinstruktur ist durch regelmäßige, schonende Pflegeschnitte zu verhindern.
- Das Ersatzhabitat ist mit einer Länge von ca. 30 m, einer Breite von ca. 4 m sowie einer Höhe von ca. 0,5-1,0 m herzustellen.
- Alle festgesetzten privaten Flächen im Geltungsbereich sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz ESC, inetz GmbH) sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
  - Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die nutzbare Dachfläche des Hauptgebäudes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodulfassade). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zur realisierende Solarmodulfassade angerechnet werden.
- Vorkahrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Die Belieferung des Marktes ist nur werktags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr zulässig.
  - Die Gebäudetechnik des geplanten Discounters ist aus Schallschutzgründen an der Süd- und Westseite des Gebäudes zu installieren (Standort Klimatechnik vor der Süd-fassade des Anlieferbereichs; Standort Lüftungstechnik auf dem westlichen Bereich des ALDI-Marktgebäudes).
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG), Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen Artenschutz**
  - Regenwassermanagement: Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen. Maßnahmen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers sind einzeln oder in Kombination zu ergreifen. Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.
  - Durchlässigkeit von Flächenbefestigungen: Die befestigten Flächen der Baugrundstücke sind in teildurchlässiger Art mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,6 zu befestigen. Ebenerdige, nicht unterbaute Stellplätze sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind mit wasserdurchlässigen Materialien mit einem mittleren Abflussbeiwert Cm von maximal 0,25 zu befestigen und zu begrünen.
  - Montage von Ersatzquartieren
  - Montage folgender Ersatzquartiere am neu errichteten ALDI-Markt (FCS 3):
    - 3x Quartiere für Vögel
    - 2x Quartiere für Hausperlfliegen, z.B. 1x Sperling-Fassadenquartier 35P der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 1x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt
    - 2x Quartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz), z.B. 2x Nischenbrüterhöhle 1N der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.
    - 2x Quartiere für Stare, z.B. 2x Nisthöhle 35V Ø 45 mm der Schwegler Vogel-u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich); 2x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt in größtmöglichem Abstand zueinander an höchster Stelle der Fassade, freien Anflug beachten.

- Grünordnerische Maßnahme G2:** Auf ca. 50 % der Grünflächen sind Bäume und Sträucher als Vogelnährgehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1-2 SächsBO)**
  - Gestaltung der befestigten Flächen**
    - Bei der Gestaltung der befestigten Flächen sind helle Oberflächenmaterialien mit einem SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von 25 bis 85 auf mindestens 80 % der Fläche zu verwenden.
  - Gestaltung der Fassaden**
    - Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist als perforiertes Aluminium-Trapezprofil in RAL 9007 herzustellen.
    - Der Warenlieferbereich des Lebensmitteldiscounters ist in einer äquivalenten Konstruktion zum Hauptgebäude zu errichten. Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist auch im Bereich der Anlieferzone durchgängig auszuführen.
  - Gestaltung der Dächer, technische Gebäudeausrüstung**
    - Das Dach des Hauptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 2,0° auszubilden.
    - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind grundsätzlich zulässig. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist die Sicht-barkeit Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika zu verhindern.
  - Einfriedigungen**
    - Bei Einfriedigungen ist die Unterkante der Zaune für Kleinsäuger und Amphibien durch-lässig auszuführen, um Barriereeffekte bzw. die Blockade potentieller Wanderouten zu vermeiden. Es ist ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Boden-oberkante einzuhalten.
    - Einfriedigungen sind ausschließlich ohne Mauersockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht oder sonstigen der Durchlass versperrenden Materialien im Bereich zwischen Geländeoberkante und Zaun ist unzu-lässig (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V8).
  - Geländetopographie**
    - Eine Veränderung des vorhandenen Geländeaufbaus durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist nur durch natürliche Geländemodellierung zulässig. Eine Ausnahme gilt für den Böschungsbereich zur Zwickauer Straße. Eine Stützmauer zum Abfangen des Geländes ist einer maximalen Höhe von 1,40 m in Verlängerung zur Stützmauer am angrenzenden SIMMEL-Markt ist zulässig.
    - Zwischen Nachbargrundstücken darf der durch Anpassungen entstandene Höhen-unterschied maximal 50 cm betragen. Sofern auf dem Grundstück Geländemodellier-ungen erfolgen, welche größer als 50 cm sind, ist das Gelände zum Nachbargrund-stück hin entsprechend anzugleichen, um hier die Differenz zwischen den Grund-stücken von maximal 50 cm einzuhalten.
  - Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehältern**
    - Fischen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindestens zweiseitig und mindestens in voller Höhe optisch abzuschirmen oder einzugraben, bzw. derart zu gestalten, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einzu-sehen sind. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Baueit-planung“ in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden. Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützmauern mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.
  - Werbeanlagen**
    - Es sind Werbeanlagen an Gebäuden und Fassaden als selbstleuchtende Werbeanlage zulässig. Selbststrahlende Werbeanlagen von Werbeflächen sind nur während der Geschäftszeiten einzuschalten. Rein dekorative Beleuchtung ohne Werbeausgabe ist unzulässig. Es sind die Vorgaben der Lichtmissionsrichtlinie (LAI) zu befolgen. Zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Werbe-anlagen auszuschalten. Für kleine selbststrahlende Flächen (weniger als 100 m<sup>2</sup>) sollte die Leuchtdichte nicht 100 cd/m<sup>2</sup> im urbanen Raum überschreiten. Anlagen mit scharf wechsellendem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.
    - Zulässig ist die Anordnung eines beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von maximal 6,0 m.
    - Selbststrahlende Anlagen größer als 10 m<sup>2</sup> sowie angestrahle Werbeflächen sind unzulässig.
- Verfahrensvermerke**
  - Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 30.04.2025. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 20 am 15.05.2025 mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht: Der Vorhabenbezogener 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
  - Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
  - 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 zwei Wochen nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Chemnitz abzugeben. Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
  - Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand ..... hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird bestätigt. Chemnitz, den Baordnungs- und Vermessungsamt

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 04.03.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung waren in der Zeit vom 01.04.2026 bis zum 05.05.2026 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.chemnitz.de/oeffentliche\_auslegungen sowie im Landesportal Sachsen unter www.baueitplanung.sachsen.de veröffentlicht. Die Veröffentlichung im Internet ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass Stellungnahmen elektronisch über-mittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Baueitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hatte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Baueitplanes nicht von Bedeutung ist, und welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen am 26.03.2026 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 13 öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die genannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Chemnitz, den Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
- 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 Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25/02 "ALDI-Markt Zwickauer Straße 403"

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

Entwurfsexemplar Stand: 12/2025

Planbearbeitung:  
Sachsen Consult Zwickau  
Am Fuchsrund 37  
09337 Hohenstein-Ernstthal

Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt  
Technisches Rathaus  
Friedensplatz 1  
09111 Chemnitz

StadtpLANUNG und Liegenschaftsamt