Planzeichnung Teil A

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 m² zulässige Grundfläche GR als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 - 23 BauNVO)

Baugrenze — a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p private Straßenverkehrsfläche

Einfahrtsbereich

Hauptversorgungs- und HauotabwasserleitungenVerkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch, mit Bezeichnung des Mediums

MW	Mischwasserkanal	TW	Trinkwasserleitung
Elt	Stromleitung	Gas	Gasleitung
Elt Bahn	Stromleitung Bahn	F-Kabel	Fermeldekabel Bahn

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

p private Grünfläche, gebietseigene Blühmischung

G1 Fläche für Ansaat gemäß Pkt. 10.1

G2 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 Plege 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 Geltungsbereich 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

LR zu belastende Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger (inetz GmbH, ESC Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz)

Hinweise

Flurstücksgrenze

z.B. 869/10 Flurstücksnummer

Bemassung

Höhenlinien mit Höhenangabe

Gebäude (Bestand)

Gebäude, Abriss geplant

Fällung Bäume, Bestandsaufnahme 2024 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 09/21)

Raumbezugsfestpunkt RBP 5143 0 27600

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (Abriss gemäß denkmalschutzrechtlicher Genehmigung)

Nutzungsschablone

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

Textliche Festsetzungen Teil B

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

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

1.1 Zulässig sind ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche und maximal 1.580 m² Geschossfläche sowie Fahrgassen, Stellplätze und Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.

1.2 Das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment des großflächigen Lebensmitteldiscounters hat in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel zu liegen. Das Nonfood-Randsortiment ist auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Die maximale Grundfläche GR wird mit 3.012 m² festgesetzt.

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

2.3 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 DHHN 2016.

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

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise, bezüglich der zulässigen Baulänge und Baubreite des Gebäudes festgesetzt. Die Länge wird auf maximal 55,0 m begrenzt.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Baugrenze festgesetzt.

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

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 21a BauNVO)

5.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem Lebensmitteldiscounter werden 28 Stellplätze zugeordnet. Insgesamt sind mindestens ein Behindertenparkplatz, ein Eltern-Kind-Parkplatz in Eingangsnähe 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.

5.2 Es sind Fahrradstellplätze nach dem aktuellen Stand der Technik bei der Einkaufswagensammelstelle vorgesehen. Die SächsBO als Mindestanforderung wird beachtet.

5.3 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze 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 dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der technischen Infrastruktur werden die in der Planzeichnung mit LR gekennzeichneten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger (Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz – ESC sowie inetz GmbH) belastet.

7 Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1 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 (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hierfür beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

8 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

8.1 Regenwassermanagement: Das auf dem Grundstück anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Hierzu sind Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und – soweit die standörtlichen Voraussetzungen dies zulassen – zur Versickerung vorzusehen. Ist eine Einleitung in den öffentlichen Abwasserkanal oder ein Gewässer nachweislich unvermeidbar, so ist eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zulässig.

8.2 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.

8.3 Montage folgender Ersatzquartiere am neu errichteten Lebensmitteldiscounter (FCS 3):
∑ 9x Quartiere für Vögel
- ∑ 3 Quartiere für Haussperlinge, z. B. 1x Sperling-Fassadenquartier 3SP der Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH (oder typgleich): 1x Montage Ost-Seite Neubau-ALDI-Markt.
- ∑ 2 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.
- ∑ 2 Quartiere für Stare, z. B. 2x Nisthöhle 3SV 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.
- ∑ 2 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 zwei Jahre im Herbst durch Hausmeisterdienst, städtebaulichen Vertrag o.ä. inkl. Kontrolle der Funktionstüchtigkeit, Ersatz verlorengegangener Quartiere zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

8.4 Herstellung eines Ersatzhabitats für Reptilien (**FCS 4**): Der durch die Freimachung des Baufeldes bzw. die Überplanung (Stellplätze, Fahrgassen) entfallende Wall aus Bruchsteinen/Steingut an der oberen Böschungskante sowie das strukturreiche Umfeld als potenzielles Sommerhabitat von Wald- und Zauneidechse 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 lagenweise zu erfolgen (größere Steine unten, kleinere oben). Auf der Anlage sind einzelne Äste und Zweige aufzulegen, um zusätzliche Deckungs- und Sonnenplätze zu schaffen. Der vorhandene Altgras- 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.
Der Wall ist im Herbst (September–Oktober), außerhalb der Winterruhe der Reptilienarten, umzusetzen, um eine aktive Flucht von Individuen zu ermöglichen. Zur unmittelbaren Besiedlung sollte das Ersatzhabitat bereits zu ca. 50 % hergerichtet sein.

8.5 Außen- und Dauerbeleuchtung (**V5**): Die Beleuchtungsdauer und -intensität des Freiraums ist durch tierresistente Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Für die Beleuchtung des Freiraums und der Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregulierung oder LED-Lampen mit möglichst geringem Blaulichtanteil (3000 K), einer Abstrahlhöhe unter 3,50 m und mit einem Abstrahlwinkel nach unten zulässig.

Abstrahlungen über die Horizontale sind unzulässig und z.B. durch die Verwendung von Full-Cut-Off-Lampen zu vermeiden. Es sind ausschließlich abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächentemperatur 60 °C nicht übersteigt.

8.6 Alle Glasflächen, welche eine Gesamtgröße von 3 m² überschreiten, sind in sich zu gliedern oder mit wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen. Dies kann mittels hoch wirksamer Markierungen z. B. vertikale Strukturen (Linien mind. 5 mm Breite und max. 100 mm Abstand) oder horizontale Strukturen (Linien mit mind. 3 mm Breite und max. 50 mm Abstand) oder Punktraster (Durchmesser der Punkte mind. 9 mm und Abstand der Punkte max. 90 mm) umgesetzt werden. Nicht reflektierendes Glas vor der Fassade ist ebenfalls zulässig (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V7).

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Grünordnerische Maßnahme G1: Die im Geltungsbereich neu geplanten privaten Grünflächen sind mit einer gebietseigenen Blühmischung anzusäen und extensiv zu pflegen (maximal 2 Mahdtermine/Jahr ab Juli, Entfernung des Mahdgutes) (siehe **FCS 1** Kompensationsmaßnahme Artenschutz).

9.2 Grünordnerische Maßnahme G2: Auf ca. 50 % der Grünflächen sind Bäume und Sträucher als Vogelnährgehölze zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Es werden folgende Arten der Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung festgesetzt (siehe **FCS 2** Kompensationsmaßnahme Artenschutz):

Bäume von 10 bis 20 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (großkronige Bäume), Hochstamm StU 8-14 cm.

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis

Sträucher bzw. mittel- bis kleinkronige Bäume (Heister) von 5 bis 10 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Heister 2xv, h 150-200 cm, vStr. 3-5 Tr. h 60-100

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraster
Gewöhnl. Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Obstbäume

Kultur-Apfel	Malus domesticus
Kultur-Birne	Pyrus communis
Süß-Kirsche	Prunus avium
Kultur-Pflaume	Prunus domestica
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Haselnuss	Corylus avellana
Faulbaum	Frangula alnus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

9.3 Einschichtige extensive Dachbegrünung („Biodiversität-Einschicht"): Flachdächer und flach geneigte Dächer baulicher Anlagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis zu 15° sind ab einer Fläche von 15 m² flächig und dauerhaft einschichtig extensiv zu begrünen. Ziel ist eine möglichst hohe Artenvielfalt.

Die Auswahl der Pflanzen erfolgt angelehnt an die Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung. Ausnahmsweise kann bei der Umsetzung einer Dachbegrünung mittels Gründach-Systemen (i. S. v. fertig zusammengestellten Komplettsystemen mit vorkultivierten Pflanzen) von der Pflanzenauswahlliste und von einer Mindestgesamtsubstratschichtstärke abgewichen werden.

Empfehlungen zur extensiven Dachbegrünung:

Färber-Hundskamille	Anthemis tinctoria
Gewöhnlicher Wundklee	Anthyllis vulneraria
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serpyllifolia
Gewöhnliche Grasnelke	Armeria maritima ssp. elongata
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Gewöhnlicher Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Karthäuser-Nelke	Dianthus carthusianorum
Heide-Nelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Frühlings- Hungerblümchen	Erophila verna syn. Draba verna
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Echter Schafschwingel	Festuca cinerea s. str.
Echtes Labkraut	Galium verum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Feld-Hainsimse	Luzulua campestris
Sand-Mohn	Papaver argemone
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Knolliger Hahnenfuß	Ranunculus bulbosus
Knöllchen-Steinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpur-Fetthenne	Sedum telephium agg.
Dach-Hauswurz	Sempervivum tectorum
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Edel-Gamander	Teucrium chamaedrys
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides.

9.4 Begrünung von Stellplatzanlagen: Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 60 m² Stellplatzfläche in direkter Zuordnung zu dieser Fläche / auf dem Grundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm, einer Art der „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" gemäß Planzeichnung zu pflanzen. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes wird die konkrete Anzahl und Anordnung der Bäume innerhalb der Grünfläche G2 im Bebauungsplan nicht lagegenau festgesetzt. Die Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Gesamtzahl von 15 Bäumen wird im Rahmen der Freianlagenplanung sichergestellt. Zur Anpassung an die beengten Standortverhältnisse können schmalkronige bzw. säulenförmige Sorten der nachfolgend aufgeführten Arten verwendet werden.

Ab einer Stellplatzfläche von 120 m² sind zusätzlich je angefangene 60 m² zwei Sträucher einer Art der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität anzupflanzender Bäume ist ein Stammumfang von 14 bis 16 cm, mindestens zweimal verpflanzt; Sträucher sind in einer Mindestpflanzqualität von 60 bis 100 cm Höhe und mindestens zweimal verpflanzt zu setzen. Je anzupflanzendem Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2 m Breite und 10 m² Fläche vorzusehen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Raum muss für jeden Baum mindestens 12 m³ betragen.

Bäume im Bereich der Stellplatzflächen, Hochstamm, StU 14-16 cm

Feld-Ahorn 'Elsrijk'	Acer campestre 'Elsrijk'
Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'	Amelanchier arborea 'Robin Hill'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Spiegelrinden-Kirsche	Prunus x schmittii
Säulen-Eiche	Quercus robur 'Fastigiata'

Sträucher bis zu 5 m Höhe innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, vStr. 3-5 Tr. H 60-100 (siehe Festsetzung Nr. 9.2)
Die Pflanzung der Gehölze kann bis zu 5 m vom festgesetzten zeichnerischen Standort abweichen, wenn aus Gründen der verkehrlichen oder technischen Erschließung eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.

9.5 Im Falle eines Rückbaus baulicher Anlagen sind entsiegelte Flächen als artenreiche Blühwiese unter Verwendung gebietseigenen Saatguts herzustellen. Festgesetzte Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen bleiben hiervon unberührt.

10 Durchführungsvertrag

10.1 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 Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1-2 SächsBO)

11 Gestaltung der befestigten Flächen

11.1 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.

12 Gestaltung der Fassaden

12.1 Die Fassaden des Hauptgebäudes sind mit metallischen, wärmegedämmten Fassadenelementen in einem hellgrauen Farbton (RAL 9007 - Graualuminium oder einem vergleichbaren Farbton) auszuführen.

12.2 Der Warenanlieferungsbereich des Lebensmitteldiscounters ist in einer äquivalenten Konstruktion zum Hauptgebäude zu errichten. Die Fassadenverkleidung des Hauptgebäudes ist auch im Bereich der Anlieferungszone durchgängig auszuführen.

13 Gestaltung der Dächer, technische Gebäudeausrüstung

13.1 Das Dach des Hauptgebäudes ist als Flachdach mit einer Dachneigung von 2,0° auszubilden.

13.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern bzw. Vordächern sind grundsätzlich zulässig. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist die Sichtbarkeit Technischer Gebäudeausrüstung (TGA) vonseiten des öffentlichen Straßenraumes durch eine umlaufende Attika zu verhindern.

14 Einfriedungen

14.1 Bei Einfriedungen ist die Unterkante der Zäune für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig auszuführen, um Barriereeffekte bzw. die Blockade potentieller Wanderrouten zu vermeiden. Es ist ein Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Bodenoberkante einzuhalten. (siehe Artenschutz Vermeidungsmaßnahme V8).

15 Geländetopographie

15.1 Eine Veränderung des vorhandenen Geländeniveaus 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 mit einer maximalen Höhe von 1,40 m ist auf den Flurstücken 171/17 und 28 der Gemarkung Siegmar zulässig.

15.2 Zwischen Nachbargrundstücken Flurstück 28 und 29/1 bzw. 29/2 der Gemarkung Siegmar darf der durch Anpassungen entstandene Höhenunterschied maximal 50 cm betragen. Sofern auf dem Grundstück Geländemodellierungen erfolgen, welche größer als 50 cm sind, ist das Gelände zum Nachbargrundstück hin entsprechend anzugleichen, um hier die Differenz zwischen den Grundstücken von maximal 50 cm einzuhalten.

16 Abschirmung von Abfall- und Wertstoffbehältern

16.1 Flächen für das dauerhafte Abstellen von Abfall- und Wertstoffbehältern sind mindestens zweiseitig und mindestens in voller Höhe optisch abzuschirmen oder einzugrünen, bzw. derart zu gestalten, dass sie vom Straßenraum nicht direkt einzusehen sind. Die „Pflanzenliste der Stadt Chemnitz zur Anwendung für die Bauleitplanung" in der jeweils geltenden Fassung ist anzuwenden.
Nicht zulässig sind Mauern, Gabionen, Formsteinwände sowie Stützwände mit sichtbarem Mauerwerk oder Beton sowie Maschendrahtzaun, geschlossene Zaunfelder und Zäune mit Flechtwerk.

17 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 SächsBO)

17.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden und Fassaden sowie als freistehender Werbepylon zulässig. Zulässig sind ausschließlich selbststrahlende Werbeanlagen mit einer einzelnen Werbefläche von maximal 10 m².
Rein dekorative Beleuchtungen ohne Werbeaussage sowie Anlagen mit bewegtem, blinkendem oder schnell wechselndem Licht sind unzulässig.
Die Leuchtdichte selbststrahlender Werbeanlagen darf 100 cd/m² nicht überschreiten.
Die Vorgaben der Lichtimmissionsrichtlinie (LAI) sind einzuhalten.

17.2 Selbststrahlende Werbeanlagen dürfen nur während der Geschäftszeiten betrieben werden und sind spätestens zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr abzuschalten.

17.3 Zulässig ist die Anordnung eines beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von maximal 6,0 m.

Verfahrensvermerke

1. 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 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

gez. i.V. Hamann
Chemnitz, den 30.03.2026 — Siegel — Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

2. 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.

gez. i.V. Hamann
Chemnitz, den 30.03.2026 — Siegel — Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

3. Die Übereinstimmung der Planunterlage mit der amtlichen Flurkarte, Bearbeitungsstand 29.07.2026, hinsichtlich der Bezeichnung und der Grenzen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird bestätigt.

gez. i.V. Stemmler
Chemnitz, den 05.08.2026 — Siegel — Bauordnungs- und Liegenschaftsamt

4. 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.

gez. i.V. Hamann
Chemnitz, den 30.03.2026 — Siegel — Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

5. 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.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 Bauleitplanes 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 wurden die genannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist durch eine öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.

Chemnitz, den — Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

6. 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

7. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität vom 24.09.2026 geändert.

Die öffentliche Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 42 am 15.10.2026

Chemnitz, den — Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren weitergeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB abgesehen worden.

Chemnitz, den — Stadtplanungs- und Liegenschaftamt

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geändert worden.
Die Grundzüge der Planung sind berührt.

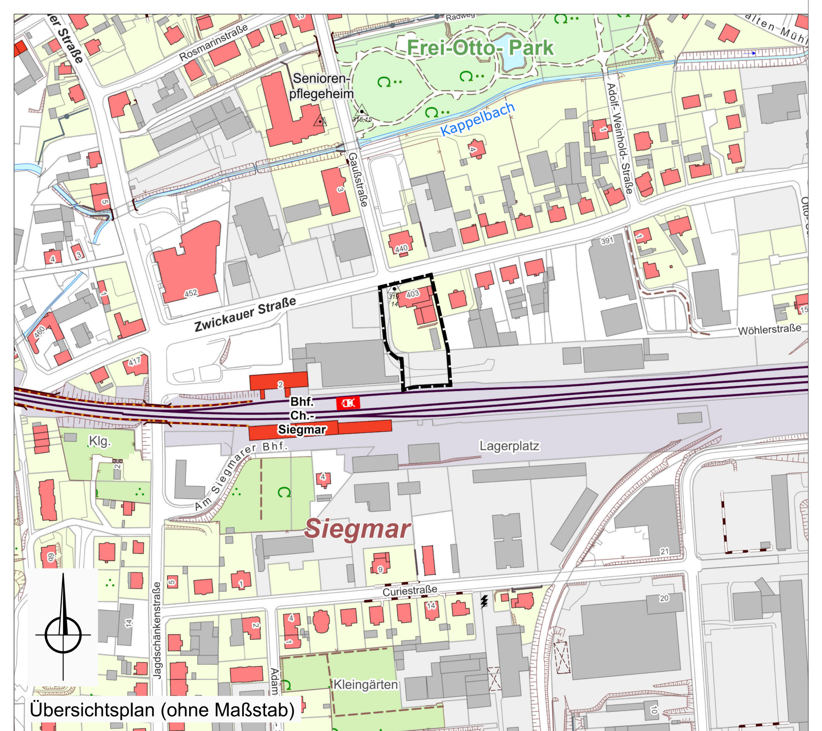
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität hat am 24.09.2026 den geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur erneuten Auslegung bestimmt.
Daher haben die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht, in der Zeit vom 21.10.2026 bis zum 23.11.2026 erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und 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, am 15.10.2026 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 42 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden während des Auslegungszeitraums im Internet unter www.chemnitz.de/oeffentliche_auslegungen sowie im Landesportal Sachsen unter www.bauleitplanung.sachsen.de zugänglich gemacht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut eingeholt.

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

Entwurf

Vorhabensträger:	Planbearbeitung:	
Simmo GmbH & Co. KG	Sachsen Consult Zwickau	Stadtplanungs- und Liegenschaftsamt
Chemnitzer Straße 105	Am Fuchsgrund 37	Technisches Rathaus
09224 Grüna	09337 Hohenstein-Ernstthal	Friedensplatz 1
		09111 Chemnitz

Fassung vom:	Änderung vom:		
Juli 2026			

Stadt CHEMNITZ