SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESZUNGSPLAN FÜR DEN EINKAUFSMARKT "ALDI"

Satzung der Stadt Rochlitz über den Vorhaben- und Erschließungsplan für den Einkaufsmarkt "Aldi".

Rechtsgrundlagen:

Aufgrund des § 7 Abs. 1 BauGBMaßnG vom 28.04.1993 (BGBl. I Nr. 16, S. 622) und § 83 SächsBO vom 17.02.1992 (SächsGVBl. Nr. 2 ?) wird nach Beschlußfassung durch den Stadtrat am 19.10.94 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für den Einkaufsmarkt "Aldi", bestehend aus Planzeichnung sowie textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, erlassen

Verfahrensvermerke:

1. Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 26.05.1994 / 21.06.1994 gemäß § 246a Nr. 1 BauGB i. d. F. d. Bekanntmachung vom 08.12.1986 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) mit Artikel 2 - 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes beteiligt worden.

   Rochlitz, 20.10.94
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Rochlitz, 20.10.94
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die Stadträte haben am 01.06.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Rochlitz, 20.10.94
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Einkaufsmarkt "Aldi", bestehend aus der Planzeichnung sowie textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die Begründung haben vom 04.07. bis 04.08.94 während der Dienststunden der Stadtverwaltung nach § 2 Abs. 2 und 3 BauGB und § 7 Abs. 3 S. 3 BauGBMaßnG in Anwendung von § 2 Abs. 3 bis 5 BauGBMaßnG i.V.m. § 7 Abs. 3 S. 3 HS. 2 BauGBMaßnG öffentlich ausgelegen.

   Rochlitz, 20.10.94
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Stadträte haben die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Rochlitz, 20.10.94
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 04.05.94 / 19.10.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Rochlitz, 04.12.1995
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Vermessungsamtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung sowie textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, wurde am 19.10.94 vom Stadtrat gemäß § 7 Abs. 1 BauGBMaßnG als Satzung beschlossen.
   Die Begründung wurde bestätigt.

   Rochlitz, 20.10.94
   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Vorhabensbegründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadträte vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

   (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Vorhabensbegründung, wird hiermit ausgefertigt.

    (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in ..... (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom ..... bis zum ..... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 7 Abs. 1 BauGBMaßnG vom 28.04.1993 (BGBl. I Nr. 16, S. 622), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122).

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   Mischgebiet
   Bau einer Einkaufseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von 168 m^2 - Discounter und 106 m^2 - Shop.

   Anlagen (§ 4 BImSchG), (4.BImSchV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren erfordern, sind im Plangebiet nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage
     Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur Gebäudeoberkante.
     Sie soll 6,00 m nicht überschreiten. Als Dachform ist ein Satteldach zulässig.
   - Festsetzung der Geschoßhöhe
     offene Bauweise in eingeschossiger Ausführung im traditionellen Mauerwerksbau
     Fassadenverkleidung mit Klinkersteinen

3. **Überbaute Grundstücksfläche**

   GRZ 0,80 und GFZ 0,23 sind einzuhalten.

4. **Festsetzungen zu Nebenanlagen**

   Nichtüberbaute Flächen werden als Nebenanlagen gestaltet und beinhalten Zufahrts- und Fußwege, Stellplätze und Grünanlagen.

5. **Festsetzung der Stellfläche**

   Die Befestigung der Zufahrts- und Fußwege erfolgt in Bitumen. Die Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden.

6. **Maßnahmen zum Schutz der Landschaft**

   - Die Regenwasser der Dachfläche und das Oberflächenwasser der Hofflächen sollten separat gesammelt in den nördlich angrenzenden Bach geleitet werden.

   - Die Auffüllung des vorhandenen Geländes bis auf Straßenniveau ist zulässig.

7. **Festsetzung zum Schutz vor schädlicher Umwelteinwirkung durch luftverunreinigende Stoffe**

   Heizungsanlage mit festen Brennstoffen ist nicht zulässig.

8. **Festsetzung der Grünflächengestaltung**

   Bepflanzung der Grünanlagen mit Bodendeckern und Einzelbäumen ist vorgesehen.
   Vorhandene Bäume sind weitestgehend zu erhalten.
   Begrenzung der Grünfläche mit Hochbordsteinen ist ratsam.

Ausgleichsbegrünung

Zum Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landwirtschaft wird gem. § 9 Absatz 1 BauGB das Anpflanzen von 100 hochstämmigen Obstbäumen auf den Flurstücken 964 und 065 der Gemarkung Rochlitz in Rochlitz innerhalb von 3 Jahren nach Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. **Fassadengestaltung**

   Die Fassade ist in roter Klinkerverkleidung mit großflächiger Fensterfront im Verkaufsbereich zulässig.

10. **Dachneigung und -deckung**

    Die Dachneigung sollte 25° nicht überschreiten und die Dachdeckung mit Ziegel oder Betondachsteinen im roten bis rotbraunen Farbton erfolgen.

11. **Verkehrstechnische Anbindung**

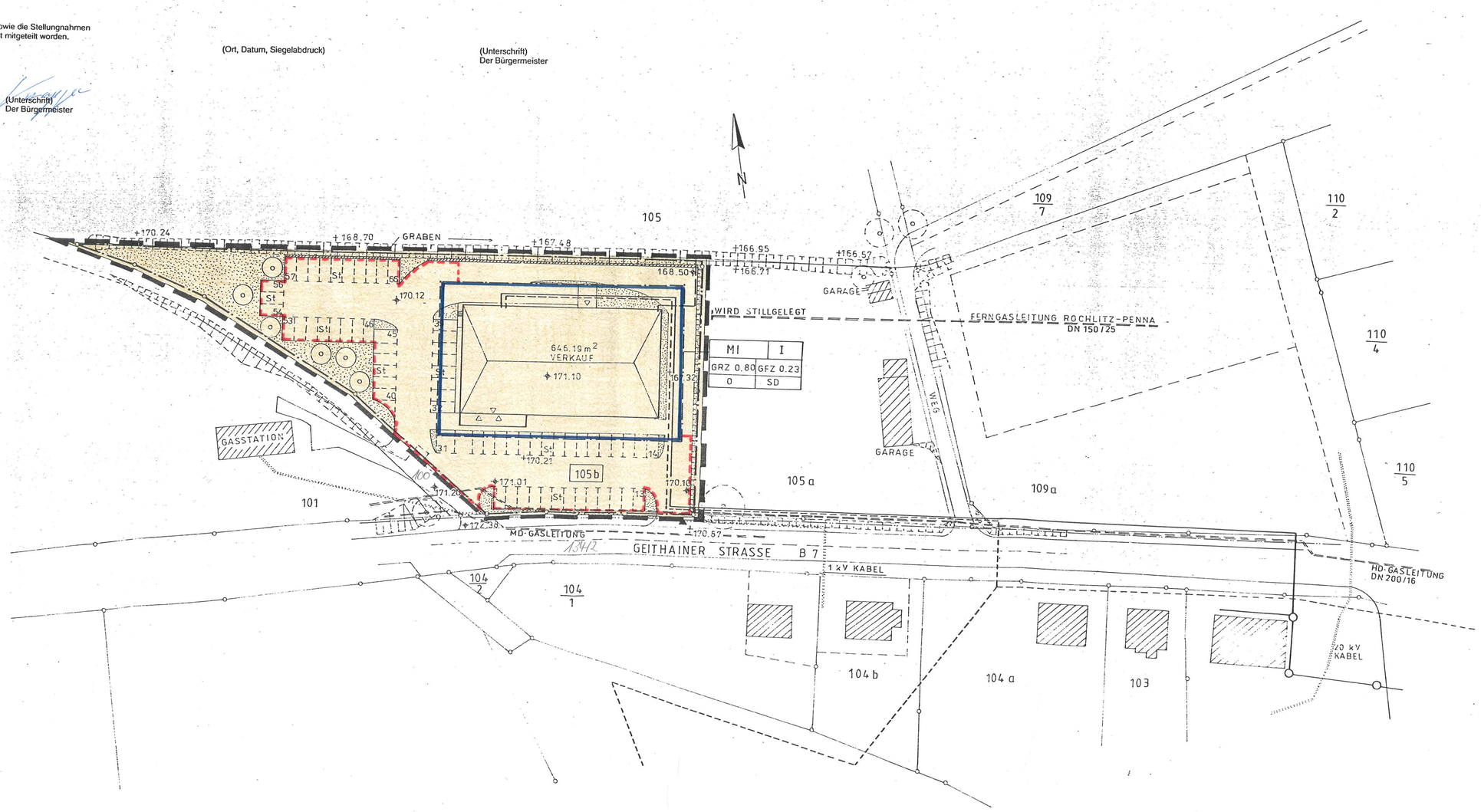
    Die Anbindung des Discounters mit Shop soll über die Geithainer Straße (B 7) mit separater Ein- und Ausfahrt rechts- und linksseitig erfolgen.

12. **Sonstiges**

    Die auf dem Grundstück vorhandene Ferngasleitung ist in Abstimmung mit den Versorgungsträger Erdgas Südsachsen GmbH zu verlegen.

13. **Archäologische Funde** (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art - auch Fundamente, Keller, Brunnen u.a.) sind sofort dem archäologischen Landesamt Sachsen, Tel. 0351/52591, zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiterer Zerstörung zu sichern.

    Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind davon zu unterrichten und die Unterlagen sollten an der Baustelle vorliegen.



MI — ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MISCHGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
VORHANDENE BEBAUUNG
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
EINFAHRT

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN-U. ERSCHLIESSUNGSPLANES
St — STELLPLÄTZE
GRÜNFLÄCHEN
GRUNDSTÜCKSGRENZE
SCHMUTZWASSERLEITUNG
REGENWASSERLEITUNG
TRINKWASSERLEITUNG
ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
BESTEHENDE HÖHEN
SOLL-HÖHEN
STÜTZMAUER
GASLEITUNG
FERNMELDEKABEL

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
ALDI MARKT ROCHLITZ

GEITHAINER STRASSE (B7)
09306 ROCHLITZ

DATUM: 11.4.94	ergänzt am 17.01.95	GEZ. BR W. LANGENBAHN KG	MASZSTAB 1:500
INVESTOR: FIRMA LANGENBAHN KG		GESELLSCHAFT FÜR INDUSTRIEBAU GMBH & CO. KG INGOLSTÄDTER STRASSE 19 · 80807 MÜNCHEN POSTFACH 47 01 26 · 80807 MÜNCHEN TELEFON 0 89/3 08 04-0 · TELEFAX 0 89/3 08 04-66	
ARCHITEKTURBÜRO MANFRED BEIER DIPL. ING. ARCHITEKT		SAALFELDER STRASSE 17 04179 LEIPZIG TEL.: 0341/4771724	