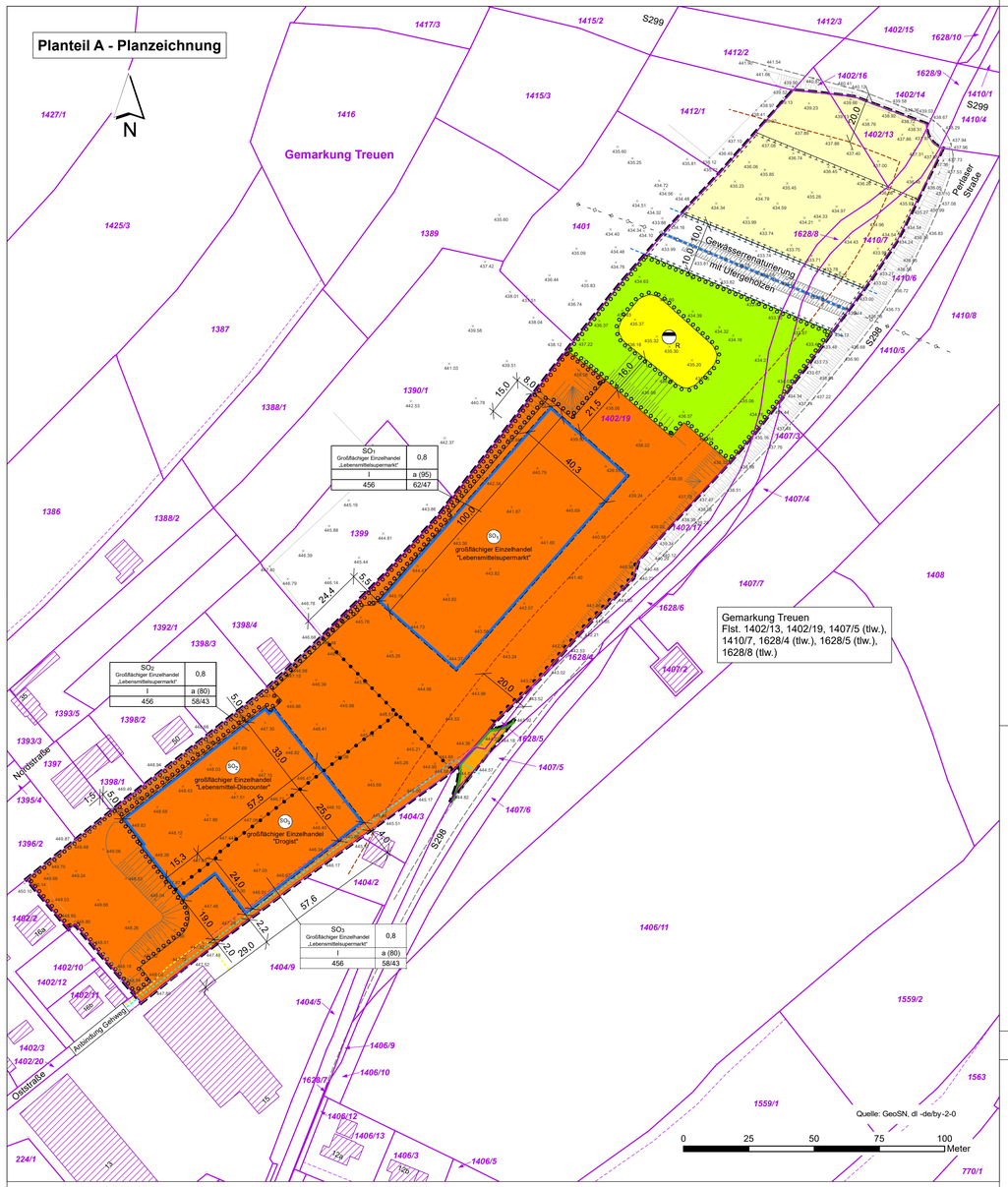
Planteil A - Planzeichnung



Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen — Nr. gem. PlanzV

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO_1 großflächiger Einzelhandel „Lebensmittelsupermarkt" — Sonstiges Sondergebiet (SO_1 - SO_3): großflächiger Einzelhandel — *1.4.2*

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl z.B. 0,8	*2.5*
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	*2.7*
456	maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern üb. NHN	*2.8*

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a (90)	abweichende Bauweise in Metern	*3.3*
	Baugrenze	*3.5*

Einfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

	Einfahrtbereich	*6.4b*
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	*6.4c*

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB — Nr. gem. PlanzV

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	*6.1*
	Straßenbegrenzungslinie	*6.2*

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

R_1	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	*7*

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Baum- und Strauchpflanzung	*9*

Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB

	Fläche für die Landwirtschaft	*12.1*

Nr. gem. PlanzV

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	*13.1a*
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	*13.2.1*

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" gem. § 9 Abs. 7 BauGB	*15.13*
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Bauweise gem. § 16 Abs. 5 BauNVO	*15.14*

Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 SächsStrG

Hinweise

1402/19	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
	Nutzungsartengrenze
	verrohrtes Gewässer
	Gewässerrand
	Fahrbahnrand
50	bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS und Luftbild
3,0	Bemaßung (Angabe in Metern)
	verrohrte Entwässerungsleitung
	Niederspannungsleitung gem. Angaben der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH
	Trinkwasserleitung gem. Angaben des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Vogtland

Bestand:

Topographie gem. Vermessungsplan mit Höhen (Angaben in Metern üb. NHN)

Planung:

Topographie gem. Lageplan

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
maximale Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 16 BauNVO)	Emissionskontingent in db (A)/m² (Tag / Nacht)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Sächsische Bauordnung (SächsBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Art. 24 G vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Straßengesetz (SächsStrG) i. d. F. vom 21.01.1993 (SächsGVBl. S. 93), zuletzt g eändert durch Art. 1 des G vom 20.08.2019 (SächsGVBl. S. 762; 2020 S. 29)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) i. d. F. vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S. 705)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.03.1993 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. 23 G vom 20.12.2022 (SächsGVBl. S.705)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, § 11 BauNVO)

Festsetzt werden Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel.

SO_1 – großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelsupermarkt"
Im Sondergebiet SO_1 sind großflächige Lebensmittelsupermärkte mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² zuzüglich Bäckereien und Fleischereien mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 50 m² zulässig.

SO_2 – großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel-Discounter
Zulässig sind Lebensmittel-Discounter mit einer jeweils maximalen Verkaufsfläche von 1.450 m².

SO_3 – großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Drogeriemarkt
Zulässig sind Einzelhandelsunternehmen mit dem nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogerieartikel. Mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m².

In den Sondergebieten SO_1 bis SO_3 sind weiterhin der Zweckbestimmung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen, Stellplätze sowie Werbeanlagen zulässig. Photovoltaikdach- und –wandanlagen sind zulässig. PV-Freiflächenanlagen sind nicht zulässig.
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietsfläche ohne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) die folgenden festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A)	
	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
SO 1	*62*	*47*
SO 2	*58*	*43*
SO 3	*58*	*43*

Für jeden Betrieb oder jede Anlage ist gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 und Anhang A3 der Nachweis zu führen, dass das zur Verfügung stehende Emissionskontingent durch die konkrete Planung eingehalten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Für die Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Für die baulichen Anlagen in den Sondergebietsflächen wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 456 m über NHN festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

SO_1: Für das Sondergebiet SO_1 wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 95 m festgesetzt.
SO_2 und SO_3: Für die Sondergebiete SO_2 und SO_3 wird eine abweichende Bauweise in Form einer geschlossenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80 m festgesetzt.

4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In den Sondergebieten und in der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 444,00 m ü. NHN +/- 0,3 m zulässig.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Wasserabgabe aus dem Regenrückhaltebecken in den Vorfluter wird auf 10 l/sec. begrenzt. Eine Versiegelung der Grundfläche des Beckens ist nicht zulässig.

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

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche sind die Zufahrten zum Regenrückhaltebecken sowie zur nördlich gelegenen Fläche für die Landwirtschaft zulässig.

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

In der festgesetzten Landwirtschaftsfläche ist mit einem Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße S 299 eine Werbeplakatwand z. B. in Form eines Mega-Light-Boards mit den Abmessungen von 365 cm x 260 cm und mit einer Aufständerung von bis zu 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen befestigten Straßenverkehrsfläche zulässig.

8. Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Das innerhalb der Grünfläche liegende Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Eine natürliche Abdichtung ist zulässig.

9.2 Die PKW-Stellflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

9.3 Die festgesetzte Landwirtschaftsfläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften.

9.4 In den Sondergebieten sind an jedem neu entstehenden Gebäude jeweils 5 Fledermauskästen sowie 4 Vogelnistkästen in die Fassaden zu integrieren.

9.5 In dem im Nordosten des Plangebietes liegenden und mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzten Streifen ist der Bachlauf zu renaturieren und der Gewässerrandstreifen naturnah zu gestalten.

10. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.

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

11.1 Auf den nicht ergänzend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen innerhalb des Sondergebietes SO_1 sind mindestens 8, im Sondergebiet SO_2 mindestens 2 und im Sondergebiet SO_3 mindestens 4 kleinkronige Laubbäume in der Pflanzqualität 12-14 zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

11.2 Die Sondergebietsflächen, die ergänzend zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind mit Sträuchern mit einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

11.3 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Baum- und Strauchpflanzung" ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierzu sind insgesamt 7 hochstämmige klein- oder mittelkronige Laubbäume in der Pflanzqualität StU 12-14 über die Grünfläche verteilt zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 m x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die Pflanzfläche darf für eine bis zu 3 m breite Zufahrt zu den nordöstlich gelegenen Flächen unterbrochen werden. Zudem ist in der Grünfläche ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 460 m ü NHN zulässig.

Hinweise:

Belange des Denkmalschutzes: Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs - und Bauarbeiten müssen in dem von der Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlich en Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht au szugraben und zu dokumentieren.

Satzung der Stadt Treuen über den Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße"

Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBL. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 89 der sächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S 186), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 2022 (SächsGVBl. S. 705) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 662) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 19. Oktober 2023 (SächsGVBl. S. 850) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Treuen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan „Einzelhandel An der Perlaser Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus.

Teil A – Planzeichnung: M 1:1.000 vom .....
Teil B – Textliche Festsetzungen

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Treuen, den — Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Treuen am ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... nach Bekanntmachung im Amtsblatt am ..... durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom .....
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Treuen in der Sitzung am 14.12.2022 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
4. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 02.02.2023 wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" wurde vom Stadtrat der Stadt Treuen in der Sitzung am ..... gebilligt. Die erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die erneute Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
6. Nach öffentlicher Bekanntmachung am ..... wurde der 2. Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom ..... bis zum ..... digital bereitgestellt und öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die erneute Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf gebeten.
7. Der Stadtrat der Stadt Treuen hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
8. Der Stadtrat der Stadt Treuen hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

   Für die Punkte 1-8

   Treuen, ... — Bürgermeister

9. Die vom Stadtrat der Stadt Treuen in der Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" der Stadt Treuen wurde mit Verfügung des Landratsamtes Vogtlandkreis vom ..... mit AZ.: ..... gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

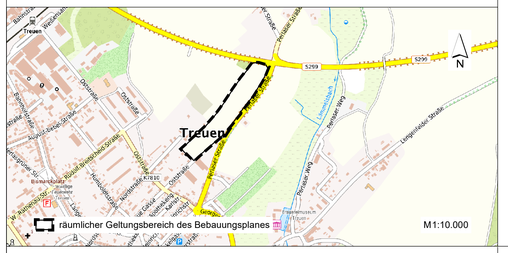
   Treuen, ... — Bürgermeister

10. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße" der Stadt Treuen wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Treuen (Nr.: ...., Jahrgang: .....) auf Seite ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

    Treuen, ... — Bürgermeister

Erklärung:
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mi t den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Plauen, ... — Amt für Kataster und Geoinformation, Vogtlandkreis


Bahnhofstraße
Dorfstraße
Perlaser Straße
Langenfelder Straße
Kirchstraße
Friedhofstraße
Hauptstraße
Ostpromenade
Oststraße
Nordstraße
Nordpromenade
Bahnhofsplatz
Am Kreuzweg
Am Gatter
Am Anger
Am Stadtpark
Am Sportplatz
Am Kirchberg
Am Hang
Am Rosenhain
Am Bach
Am Wiesenhof
Am Hainberg
Am Hainbergweg
Am Hainbergblick
Am Hainbergpark
Am Hainbergstraße
Am Hainbergsteig