

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Im Gewerbegebiet (**GE1**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- (2) Im Gewerbegebiet (**GE1**) sind folgende nach §8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zweckegemäß §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- (3) Im Gewerbegebiet (**GE1**) sind folgende nach §8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstättengemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (4) Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §8 Abs. 3:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sindim Gewerbegebiet (**GE1**) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (5) Im Gewerbegebiet (**GE2**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- (6) Im Gewerbegebiet (**GE2**) sind folgende nach §8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zweckegemäß §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- (7) Im Gewerbegebiet (**GE3**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (8) Im Gewerbegebiet (**GE3**) sind folgende nach §8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellengemäß §1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- (9) In den Gewerbegebieten (**GE2 und GE3**) sind folgende nach §8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
- gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- (10) In den Gewerbegebieten (**GE1 – GE3**) sind:
- fotovoltaische Freiflächenanlagen,
 - Einzelhandelbetriebe jeglicher Art sowie
 - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden
- gemäß §1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- (11) Innerhalb des Baugebietes (**GE4**) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| | Emissionskontingent $L_{EK, tags}/L_{EK, nachts}$ in dB (A)/m ² |
|-------------|--|
| GE 4 | 65/55 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Der Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente entsprechend DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 ist im jeweiligen Bauantragsverfahren zu erbringen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Als unterer Bezugspunkt für die höchstzulässigen Gesamthöhen der Gebäude sowie der sonstigen selbstständigen baulichen Anlagen ist die Höhe Normalhöhennull (NHN im Deutschen Haupthöhennetz 1992 DHHN92) festgesetzt.
- (2) Die in den Baugebieten festgesetzten höchstzulässigen Gesamthöhen baulicher Anlagen dürfen von untergeordneten Bauteilen, z.B. Dachlüftungsanlagen und Kaminen, ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) In den Baugebieten (**GE1 – GE3**) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und Gebäudeverkettungen über 50 m.
- (2) Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienen, Carports, Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO sowie Wege und Zufahrten, sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Grünflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die ohne Deckfestsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte private Grünfläche dient der Zweckbestimmung nach als Fläche zur Randeingrünung.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Herausnahme der Fläche aus der Nutzung
 - Einrichtung eines extensiv bewirtschafteten Grünlands mit 2 - 3 Lesesteinhaufen in einer Größe von > 2 m³ und einem 5 m breiten Gehölzstreifen entlang der Geltungsbereichsgrenze
 - einmal jährliche Mahd der extensiven Grünfläche nach dem 15.07. und Beseitigung des Gehölzaufwuchses
 - Zulassen eines 5 m breiten Gehölzstreifens zum Außenbereich durch Belassen des Gehölzaufwuchses, bei Bedarf Pflege- und Rückschnitte
 - keine Verwendung von Düngern oder Pestiziden

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen 1 und 2 für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, d.h. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- (2) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Randeingrünung (Fläche 1 und 2) nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen als freiwachsende, gestufte Hecke festgesetzt:
 - Anlage von zweireihigen, diagonal versetzten Strauchpflanzungen
 - Pflanzgut: standortgerechte, heimische Sträucher der Artenliste A
 - Pflanzqualität: 60/100 cm; 2-mal mal verpflanzt ohne Ballen
 - Heckenpflege: erforderliche Pflegeschnitte und abschnittsweise Auf-den-Stock-Setzen der Sträucher ist gleichzeitig auf max. 30 % der Fläche zulässig
- (3) An Kreuzungen und Einmündungen sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS-K-1 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mind. 2,50 m Höhe.
- (4) Alle Pflanzmaßnahmen und Bestände sind auf Dauer zu erhalten d.h. Ausfälle sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Zu öffentlichen Verkehrsräumen orientierte öffnungslose Fassadenabschnitte von mehr als 50 m Länge sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Material- und/oder Farbwechsel). Dafür sind auch Anpflanzungen von Rank- und Klettergehölzen der Artenliste B unter Einsatz geeigneter Rankhilfen zulässig.
- (2) Zur Eindeckung der Dächer sind nur nicht-glänzende, schiefer-, anthrazitfarbene oder weiße Dachdeckungsmaterialien zu verwenden.
- (3) Dachbegrünungen, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- (4) Wandverkleidungen und Anstriche sind in nicht-glänzenden, nicht-spiegelnden Farbtönen auszuführen. Reinweiße (RAL 9010) und tiefschwarze (RAL 9005) Farbgebungen sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- (1) Stellplätze, Gehwege sowie Zugänge sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- (2) Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. Werbeanlagen

- (1) Mit Gebäuden fest verbundene Werbeflächen sind nur bis zu einer Ansichtsfläche von 15,0 m² zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind unterhalb der Firstlinie anzubringen.
- (3) Lichtreklamen mit Lauf- und Wechsellicht sind unzulässig.
- (4) Im Plangebiet ist in den beiden Zufahrten nur je ein Werbe-Pylon zulässig, der eine max. Größe von 10 m x 3 m x 0,8 m (H/B/T) nicht überschreiten darf. Die Beschriftung ist zweiseitig möglich.

4. Einfriedungen

- (1) Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,20 m über der projektierten Geländeoberkante zulässig.
- (2) Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig, ausgenommen stets zu begrünende Maschendrahtzäune (Berankung bzw. Kombination mit Hecken, Strauchvorpflanzung).
- (3) Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

III. Hinweise

- (1) Hingewiesen wird auf die Pflichten der Eigentümer, Besitzer und mit Bautätigkeiten beauftragten Firmen nach §6 und §27 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG).
- (2) Sollten während der Bauphase schädliche Bodenveränderungen nach BBodenSchG bekannt werden, so ist dies dem Landratsamt Vogtlandkreis umgehend anzuzeigen.
- (3) Zur Klärung der lokalen Untergrundverhältnisse im Satzungsgebiet empfiehlt das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) Baugrunduntersuchungen in Anlehnung an die DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Sofern Bohrungen niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht bei der Abt. 10 Geologie des LfULG.
- (4) Sollten Spuren alten Bergbaus angetroffen werden, so ist gemäß §5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt davon in Kenntnis zu setzen.
- (5) Die bauausführenden Firmen sind durch den Bauherren auf die Meldepflicht von Bodenfunden nach §20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (6) Die festgesetzten Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Grenzabstände gemäß SächsNRG vorzunehmen.
- (7) Sollten bei der Bauausführung Kampfmittel oder ähnliche Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sächsische Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächste Polizeidienststelle zu informieren.
- (8) Die Stadt Adorf/Vogtl. befindet sich in der Erdbebenzone 1. Auf die Beachtlichkeit der Vorgaben der DIN 4149:2005-4 Bauten in deutschen Erdbebengebieten wird hiermit hingewiesen.
- (9) DIN-Normen und VDI-Richtlinien können in den zumutbar nah gelegenen DIN-Auslegestellen Technische Universität Chemnitz Universitätsbibliothek, Normen-Infopoint, Straße der Nationen 62 in 09111 Chemnitz und Westsächsische Hochschule Zwickau (FH) Hochschulbibliothek, Normen-Infopoint, Klosterstraße 3 in 08056 Zwickau eingesehen werden. Damit sind Normaktualität und Vollständigkeit gewährleistet.

Artenauswahlliste

Artenliste A (standortheimische Sträucher)

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuss) |
| <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| <i>Crataegus laevigata</i> | (Zweigrifflicher Weißdorn) |
| <i>Euonymus europaea</i> | (Pfaffenhütchen) |
| <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| <i>Rhamnus carthartica</i> | (Kreuzdorn) |
| <i>Rubus idaeus</i> | (Himbeere) |
| <i>Rubus fruticosus</i> | (Brombeere) |
| <i>Salix spec.</i> | (Strauchweiden) |
| <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |
| <i>Viburnum opulus</i> | (Gemeiner Schneeball) |
| <i>Ribes uvacrispa</i> | (Wilde Stachelbeere) |
| <i>Ribes alpinum</i> | (Alpenjohannisbeere) |
| <i>Rosa spec.</i> | (Wild- Rosen) |
| <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | (Rote Heckenkirsche) |
| <i>Malus sylvestris</i> | (Holzapfel) |
| <i>Pyrus pyraster</i> | (Wildbirne) |
| <i>Ligustrum Valgare</i> | (Liguster) |
| <i>Carpinus Betulus</i> | (Hainbuche) |

Artenliste B (Schling- und Kletterpflanzen)

| | |
|--|--------------------|
| <i>Clematis spec.</i> | (Waldrebe) |
| <i>Hedera helix</i> | (Efeu) |
| <i>Lonicera spec.</i> | (Geißblattarten) |
| <i>Parthenociccus quinquefolia</i> 'Engelmannii' | (Wilder Wein) |
| <i>Parthenociccus tricuspida</i> 'Veitchii' | (Wilder Wein) |
| <i>Polygonum aubertii</i> | (Schlingknöterich) |

Liste C (Artennegativliste)

| | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| <i>Cotoneaster spec.</i> | (insbesondere Bodendecker) |
| <i>Chamaecyparis spec.</i> | (Scheinzypressen) |
| <i>Juniperus spec.</i> | (Zypressengewächse) |
| <i>Picea spec.</i> | (Fichten/ Silber/ Blau/ Stechfichten) |
| <i>Thuja spec.</i> | (Lebensbäume/ Zypressengewächse) |