Vorhabenbezogener Bebauungsplan AW. 06.00 "ALDI"

Stadt Blieskastel / Stadtteil Aßweiler

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

SO EZH — Sonstiges Sondergebiet (§ 10 BauNVO) Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

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

GRZ= 0,8 — Grundflächenzahl

FH= 8,0 m — Höhe der Anlage (max. Firsthöhe)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: private Fußgängerbereiche

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b und Abs. 6 BauGB)

Erhalt Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauun (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SO EZH		Art der Baulichen Nutzung	-
GRZ 0,8	FH=8,0m	GRZ	max. Firsthöhe
a	-	Bauweise	-

Teil B: Textteil

Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 15 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet
Hier: Gebiet für großflächigen Einzelhandel (SO-EZH) festgesetzt.

zulässig sind:

gem. § 11 Abs. 2 BauNVO:

- der SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von **maximal 1.120 qm**
- die Stellplätze
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial-, Lager- und Pfandräume sowie Nebenanlagen gem. §§ 16 - 21 BauNVO, siehe Plan

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO im Planungsgebiet auf **0,8** festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe wird durch Planeinschrieb definiert.
Die maximale Firsthöhe wird auf 8 m festgesetzt.
Für die bauliche Anlage gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens des Marktes.
Als oberer Bezugspunkt wird die obere Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Der Markt besitzt eine Gebäudelänge von mehr als 50 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

gem. § 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO
Der bestehende SB-Verbrauchermarkt (siehe Planzeichnung) sowie dessen Erweiterung werden an den hierfür im Plan vorgesehenen und durch **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO) gekennzeichneten Standorten errichtet.

Innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Flächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten (Andienung) und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Werbeanlagen und Fahrradabstellplätze im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5. Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan
Die gekennzeichneten Flächen werden als verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **private Fußgängerbereiche** festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

siehe Plan
In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind die Stellplätze und ihre Zufahrten auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zu erhalten.

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

Die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Fußwege sind aufgrund der Lage in der geplanten Wasserschutzzonen III wasserundurchlässig befestigt.

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

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen (siehe Plan) ist eine dichte Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu hat auf den Böschungsflächen sowie im Kronenbereich die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste im Raster von 1,0mx1,0m zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder zu ersetzen.
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

<u>Pflanzliste Gehölze (Beispiele):</u>
Hasel (corylus avellana)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunde (Sambucus nigra)r
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)

<u>Pflanzmaterial und qualität:</u>
Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt:

Sträucher:3 Tr., 100-125 cm

Das Aufstellen eines Flüssiggastanks ist innerhalb der Fläche zulässig.

9. Flächen für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt (siehe Plan) sind bestehende Grün- bzw. Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Die Laubbaumhochstämme der randlichen Eingrünung sind bei Abgang zu ersetzen.
Teilflächen innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen, die infolge der Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen, sind im Anschluss an die Bauphase gemäß ihrem Bestand wiederherzustellen und dauerhaft zu begrünen.

10. Zuordnung von Flächen für den Ausgleich

Da der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden kann (s. Kap. 8.6.2), werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb erforderlich.
Bis zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs werden in Abstimmung mit der Stadt Blieskastel und der Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen und Flächen ermittelt.

11. Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs.7 BauGB)

siehe Plan,

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweise

Munitionsfunde

Im Planungsbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffinden von Munitionsfunden ist das Landeskriminalamt zu benachrichtigen.

Hausabfallentsorgungssatzung des EVS

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Gehölzpflanzungen

Es sind folgende Gesetze und Regelwerke zu beachten:

- Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen
- Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"
- DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen"
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz

Ver- und Entsorgungsleitungen

Im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein EVS Kanal DN 300 dessen Lage nicht exakt bekannt ist. Bei Bedarf wird empfohlen die genaue Lage des Kanals durch Sondierungen zu erfassen. Beeinträchtigungen des Kanals sind zu vermeiden.
Im Randbereich der B423 verlaufen Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Diese sind bei Bauarbeiten zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Bodenfunde

Bei Bodenfunden besteht gemäß § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 SDschG Anzeigepflicht sowie ein befristetes Veränderungsverbot.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009 (BGBl. I S. 643)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltbaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1903)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009, S. 3)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

Verfahrensvermerke

Der Vorhabenträger Aldi GmbH und Co.KG hat mit Schreiben vom 30.07.2008 die Einleitung des Satzungsverfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AW. 06.00 "ALDI" im Stadtteil Aßweiler beantragt.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.03.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans AW. 06.00 "ALDI" im Stadtteil Aßweiler beschlossen (§ 2 BauGB).
Dieser Beschluss wurde am 10.04.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Blieskastel ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen vom 16.04.2009 bis zum 08.05.2009 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.04.2009 frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 und § 2 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2009 an der Planung beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich zum 21.08.2009 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichts-ordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 09.07.2009 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Blieskastel ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2009 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2009 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan AW. 06.00 "ALDI" im Stadtteil Aßweiler gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan AW. 06.00 "ALDI" wird hiermit ausgefertigt.

Blieskastel, den 02.07.2010

.....
Die Bürgermeisterin

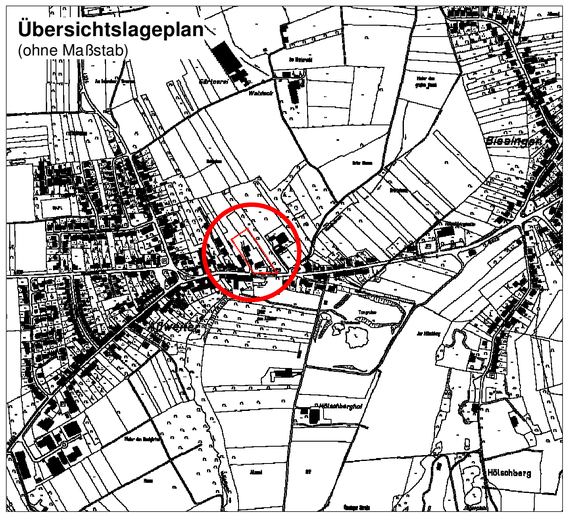
Bekanntmachung

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 09.07.2010 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Blieskastel ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan AW. 06.00 "ALDI" ist damit in Kraft getreten.

Blieskastel, den 12.07.2010

.....
Die Bürgermeisterin



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 500	BLI-BP-ALDI	785 x 840 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	17.12.2009	Dipl. -Ing. Carolin Märker

Stadt Blieskastel / Stadtteil Aßweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan AW. 06.00 "ALDI"

ARGUS concept — Ein Unternehmen der
Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel.: 0681 / 389 16-80, Fax: 0681 / 389 16-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com