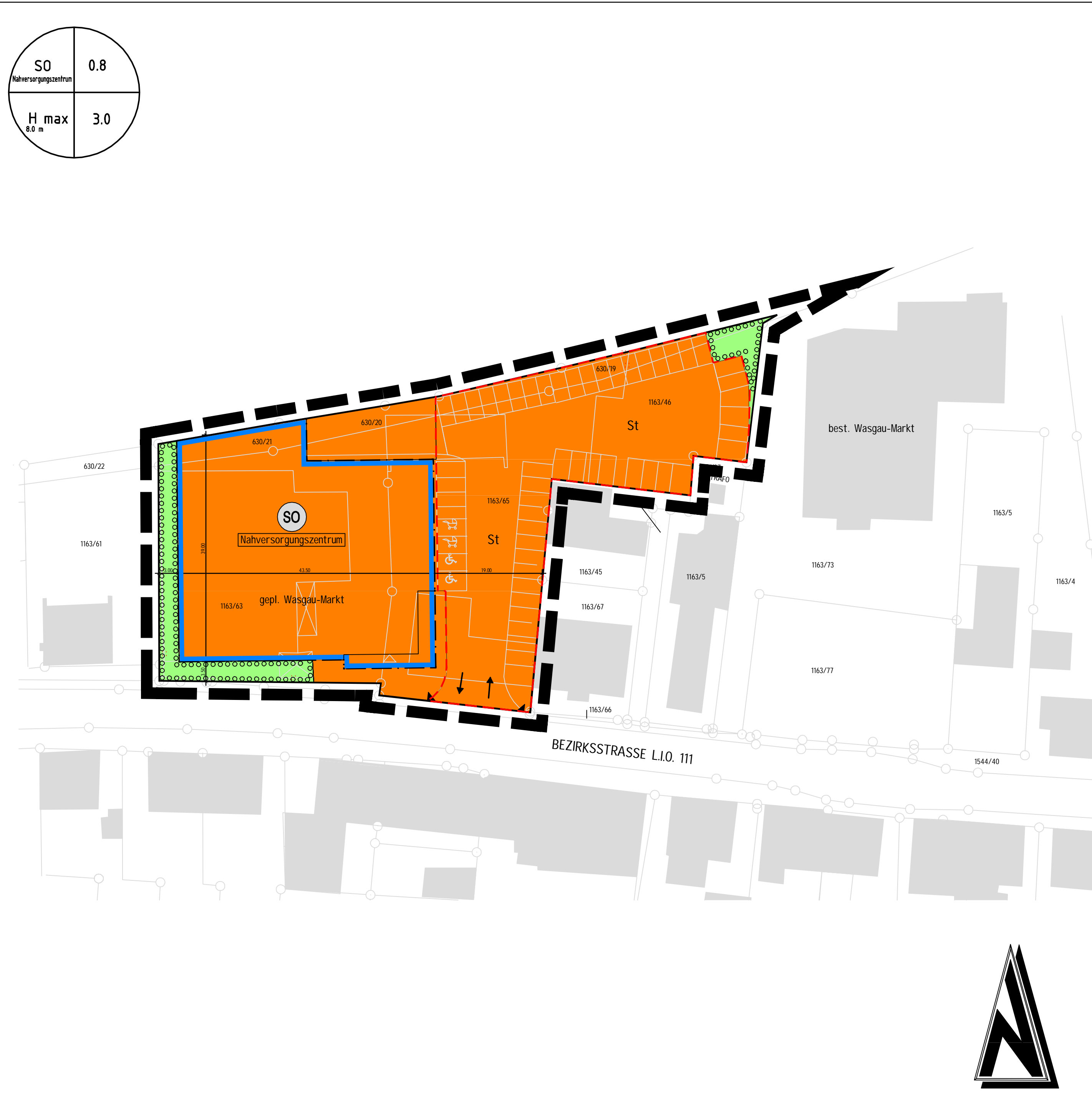


BEBAUUNGSPLAN NW. 06.00 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM BEZIRKSSTR."
STADT BLIESKASTEL STADTTEIL NIEDERWÜRBACH



Verfahrensvermerke

Die Stadt Blieskastel hat am gem. § 13a (1) Nr. 11, V. m. § 2 (1) Baugesetzbuch beschlossen.

Am und wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung und der Begründung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Nr. 1-3 und § 3 (2) BauGB bis durchgeführt.

Vom bis wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

....., den
Stadt Blieskastel

....., den
Stadt Blieskastel

....., den
Stadt Blieskastel

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 (3) BauGB

AUSFERTIGUNG

Die Übernimmungs des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinde-/Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

....., den
Bürgermeister(in)

RECHTSVERBINDLICH

....., den
Bürgermeister(in)

Im Auftrage:

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 29. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Bauzonungsverordnung (BauZO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
 - Pflanzengesetz (PflanzG) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
 - Landesbauordnung Saarland (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtbl. S. 1498)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Inkrafttreten am 01.03.2010
 - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG - vom 5. April 2006 (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592)
 - Reinigungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2868) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Inkrafttreten am 01.03.2010
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz des Saarlandes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 11. August 2010 (GVBl. S. 1163)
 - Kommunaleisverwaltungs-Gesetz (KVG) in der Fassung vom 12. Juni 2002 (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Mai 2007 (Amtbl. S. 1390)
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 19. Mai 2004 (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2008 (Amtbl. S. 474, 530)
 - Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 15. Mai 2007 (GVBl. S. 45)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
 - Saarländisches Straßengesetz (StrVG) vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtbl. S. 969) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtbl. S. 2393)
 - Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (SNRG) in der Fassung vom 28. Februar 1973 (Amtbl. 73,210), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 23 des Gesetzes Nr. 1544 vom 18. Februar 2004 (Amtbl. 04,822)
 - Bundesfernstraßengesetz (FSHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. September 2007 (Amtbl. S. 2020)

Textliche Festsetzung

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

L1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 Abs. 4 und 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Sondergebiet SO "Nahversorgungszentrum Bezirksstraße" für großflächige Handelsbetriebe festgesetzt.

L1.1 SO-Gebiet

Zulässig sind folgende Einzelhandelsbetriebe mit den jeweiligen branchenüblichen Kern- und Randsortimenten:

a) Verbrauchsmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.190 m² in dem genannten Handelsbetriebe dürfen Randsortimente auf einer Fläche von 150 m² angeboten werden.

L2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

L2.1 SO-Gebiet

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Gebäudehöhe

Die Höhe der Gebäude wird auf maximal 8,5 m über der Straßennachse im Bereich der Einfahrt von der Erschließungsstraße "Bezirksstraße" begrenzt.

L3 Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Nebenanlagen, Fahnenmasten und Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

L4 Stellplatzflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 und Abs. 6 BauGB und § 21 a BauNVO)

Im Plangebiet werden die Stellplätze innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Ein- bzw. Ausfahrt und der Anschluss an die Verkehrsflächen wird ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich festgesetzt. Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen befestigt werden. Ein Mindestanteil von 0,1 der Grundstücksflächen ist von jeglicher Bodenversiegelung frei zu halten; zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

II.2 Fassaden

Bei den zur Erschließungsstraße "Bezirksstraße" orientierten Fassadenflächen sind Putz, Natursteine, Steinzeug, Tonwaren, Metalle oder Holz als Materialien zu verwenden. An der der Bahn zugewandten Fassadenseite sind nur feststehende Fenster zulässig und Türen unzulässig.

II.3 Einfriedungen

Das Grundstück ist an der Grenze zum Bahngelände mit einem mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun sowie einer stabilen Abgrenzung für den Verkehr (z. B. Leitplanke) zu versehen.

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.1 Bepflanzung von Stellplätzen

Auf den Flächen für Stellplätze ist ein Laubbäum (D x v, 18 - 20 cm Stammumfang) pro sechs Stellplätze (zwei-seite je Stellplätze) aus der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen müssen je Baum mindestens 4 m² betragen. Sie dürfen nicht versiegelt werden und sind dauerhaft zu begrünen. Grünstreifen sind abwechslungsreich zu bepflanzen, auf 50 % der Gesamtfläche ist pro 1,5 m² eine Pflanze der Artenliste 2 und auf den restlichen 50 % der Gesamtfläche sind pro 1,5 m² drei Pflanzen der Artenliste 3 zu pflanzen.

Hinweise

Es wird auf die Beachtung der DIN 18916 hingewiesen. Bei der Anpflanzung der Bäume sind die Baumscheiben mit einem mindestens 6 m² großer wasser- und luftdurchlässiger Belag auszuführen. Der durchwurzelbare Raum für die Bäume soll mindestens 16 m² groß und mindestens 80 cm tief sein. Die Pflanzstreifen sollen mindestens 2 m breit sein. Sollten diese Mindestanforderungen aus baulichen Gesichtspunkten nicht eingehalten werden können, sind zusätzliche Bepflanzungen und Bepflanzungseinrichtungen vorzusehen.

III.1.2 Bepflanzung der Grünflächen

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind für die geschlossenen Gehölzpflanzungen Bepflanzungen mit Heckenpflanzen aus der Artenliste 2 und Sträucher aus der Artenliste 3 mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m² unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 50 % der Pflanzen sind den Artenlisten zu entnehmen. Innerhalb der Pflanzflächen sind Bäume I. Ordnung aus der Artenliste 1 oder hochstämmige Obstbäume St/250 m² zu pflanzen.

Hinweise zur Bepflanzung

Die Festsetzungen über die Bepflanzung sind in der Pflanzperiode nach der Bauphase umzusetzen.

III.2 Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,0 m Breite und einer Höhe von bis 1,5 m zu lagern.

III.3 Reservelflächen, Flächen der Sichtdreiecke und Erdwälle

Reservelflächen, ungenutzte Grundstücksstellen, Sichtdreiecke und Erdwälle sind mit einer niedrigen Initialvegetation, die keiner Pflege bedarf (z. B. Wildrasen, Wildblumen, Wildtaiden), zu begrünen.

III.4 Dachflächenwasser

Hinweise

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf dem Grundstück zurückgehalten und, wenn möglich, als Brauchwasser (z. B. zur Bewässerung der Grünflächen) verwendet werden (Fassungsvolumen der Anlage mindestens 50 l/m² versiegelter Fläche). Eine unmittelbare Verbindung der zentralen Trinkwasseranlage mit Brauchwasser ist unzulässig.

IV. Hinweise

IV.1 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Archäologische Fundstellen sind unverzüglich von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalschutzbehörde bereitzustellen.

IV.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit und der Transport von wassergefährdenden Stoffen ist gemäß der geltenden wasserrechtlichen Gesetzgebung anzuzeigen.

IV.3 Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen und Erdaushub visuelle bzw. geruchliche Auffälligkeiten bemerkbar, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren. Danach ist der Boden abzutragen, gesondert zu lagern und nach chemischer Untersuchung unter Zugrundelegung der gesetzlichen Richtlinien fachgerecht zu entsorgen.

IV.4 Heizungsanlagen

Die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen sind gegebenenfalls zu integrieren.

IV.5 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

IV.6 Bahnanlagen

Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich dürfen das benachbarte Bahngelände weder stören noch behindern. Die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Sicht der Tiefbahnfahrzeughörer auf Signale muss gewährleistet sein. Anpflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Zeichenerklärung

(Die in der Legende dargestellten Größen sind nur Beispiele zur Erklärung der Bedeutung und keine Festsetzungen)

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

SO Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 11 BauNVO)

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

TH max. Traufhöhe (maximal) (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BMZ 3,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Grünflächen (privat) (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)

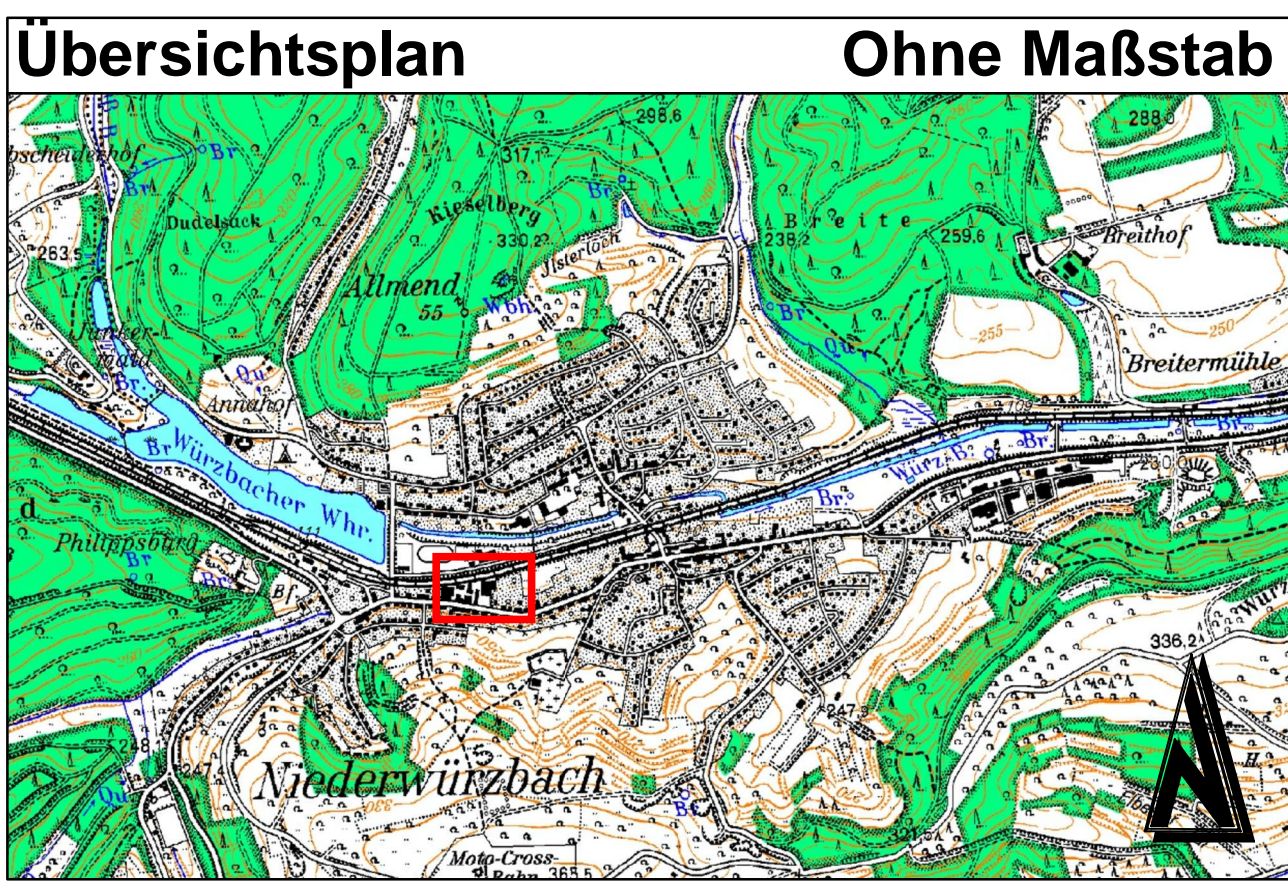
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



STADT BLIESKASTEL SAARFALZ-KREIS

PROJEKT BEZ. BEBAUUNGSPLAN NW. 06.00 "NAHVERSORGUNGSZENTRUM BEZIRKSSTR." IM STADTEIL NIEDERWÜRBACH

ZEICHNUNG LAGEPLAN

VERMESSEN BEARBEITET GEZEICHNET GEPRÜFT

FR WIN/HL

MAI 2011 JUL 2011

201034

ENTWURFSVERFASSER

igra

Luitpoldstraße 60a 67 806 Rockenhausen Telefon: 0 63 61 91 91 90 Telefax: 0 63 61 91 91 90 e-mail: info@igra.de

DATUM FEBRUAR 2012