

# LEGENDE

## 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und BauNVO



Sondergebiet "Einkaufszentrum Schubertstraße" (§ 11 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.300 qm    Grundfläche (GR)  
9,50 m    Höhe baulicher Anlagen

## 3. Bauweise, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a    abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 4. Ein- bzw. Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

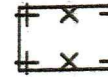


Ein- bzw. Ausfahrtbereich

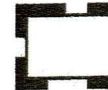
## 5. Sonstige Planzeichen



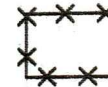
Lärmschutzwand, nicht genau eingemessen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche, nicht genau verortet)



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



Abriss



# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

#### 1.1 Sondergebiet "Einkaufszentrum Schubertstraße" gemäß § 11 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum Schubertstraße" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt (Schwerpunkt Lebensmittelversorgung) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm und ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 660 qm.

Die maximale Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf max. 1.760 qm festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundfläche

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 wird für das Sondergebiet (SO) eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 3.300 qm festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen sind.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezogen auf das fertige Niveau des Parkplatzes in Höhe der Gebäudemitte wird die Gebäudeoberkante auf eine Höhe von maximal 9,50 m festgesetzt.

### 3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf und eine Grenzbebauung zulässig ist.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und an der östlichen Grenze zum Anwesen Schulstraße 6 gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch eine Baulinie festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Bereich der Baugrenzen kann zugelassen werden.

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind ebenfalls allgemein zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden.

Lediglich im rückwärtigen Bereich, westlich der Lärmschutzwand sind keine Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen zulässig.

### 6. Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgende Lärmschutzwand festgesetzt:

Östlich des hinteren Teils des Gebäudes Schulstraße 24 wird eine 2 m hohe und insgesamt rd. 22 m lange Lärmschutzwand, in einem Abstand von 7 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

### 7. Grünordnerische Festsetzungen

#### 7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Hochstamm gem. Pflanzliste (Pflanzqualität: 3xv., StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von 4 qm vorzusehen.

Die Pflanzliste ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland

Ordnungswidrigkeiten: Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 LBO Saarland handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 85 LBO Saarland erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von 250.000 € geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO Saarland).

**Dachneigung:** Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 20 °.

#### Werbeanlagen:

Im Plangebiet sind folgende Werbeanlagen zulässig:

An der Fassade in Richtung Schulstraße für den Lebensmittelmarkt eine Werbeanlage der maximalen Größe 2,0 x 2,4 m, für den Drogeriemarkt eine Werbeanlage der maximalen Größe 4,8 x 0,9 m, beide als flach an der Fassade angebrachte Anlagen.

An der Fassade in Richtung Stellplätze für den Lebensmittelmarkt eine Werbeanlage der maximalen Größe 2,0 x 2,4 m, für den Drogeriemarkt eine Werbeanlage der maximalen Größe 4,5 x 0,8 m sowie eine Werbeanlage der Größe 1,5 x 1,5 m, beide als flach an der Fassade angebrachte Anlagen.

An der Einfahrt Schubertstraße sowie an der Einfahrt Schulstraße je ein Werbeaufsteller der maximalen Größe 2,0 x 7,0 m.

## III. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Kennzeichnung einer Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (hier: Altlastenverdachtsfläche, DIL\_4492, Kohlelager Schubertstraße 7/ Schulstraße) (siehe Plan).

## IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

## V. HINWEISE

Laut Entwurf des Flächennutzungsplanes befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Altlastenverdachtsfläche (DIL\_4492, Kohlelager Schubertstraße 7/ Schulstraße). Im Rahmen der weiteren Umsetzung des Vorhabens ist ein geeigneter Sachverständiger mit der Untersuchung des Bodenaushubs zu beauftragen. Die Ergebnisse sind dem Fachbereich 2.2 des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.

Baumaßnahmen in der Nähe von oberirdischen sowie unterirdischen Versorgungsanlagen sind grundsätzlich vorher den Leitungsträgern anzuzeigen bzw. ist eine Einweisung einzuholen.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländischen Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009.

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass mit Fundmunition nicht zu rechnen ist, das Vorhandensein von Kampfmitteln jedoch nicht ausgeschlossen werden kann.

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d. Bekanntmachung der Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des G. v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d.F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** neugef. durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168f.)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163, 1168)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt S. 1312)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt S. 676), teilweise außer Kraft gesetzt durch WHG-2009

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

der **§ 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S.1700)

**Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)**, Art. 1 des Gesetzes Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt S. 1506), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 26. Oktober 2010 (Amtsblatt S. 1406)

**Saarländisches Straßengesetz (LStrG)** vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt S. 474, 530), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)



# VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Dillingen hat am 15.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15a "Einkaufszentrum Schubertstraße" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen, wurde am 24.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2011 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat der Stadt Dillingen am 22.06.2011 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2011 bis einschließlich 27.05.2011 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am 16.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 14.04.2011 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Dillingen am 22.06.2011 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 28.06.2011 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Dillingen hat am 22.06.2011 den Bebauungsplan Nr. 15a "Einkaufszentrum Schubertstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Dillingen, den 27.06.2011



Der Bürgermeister

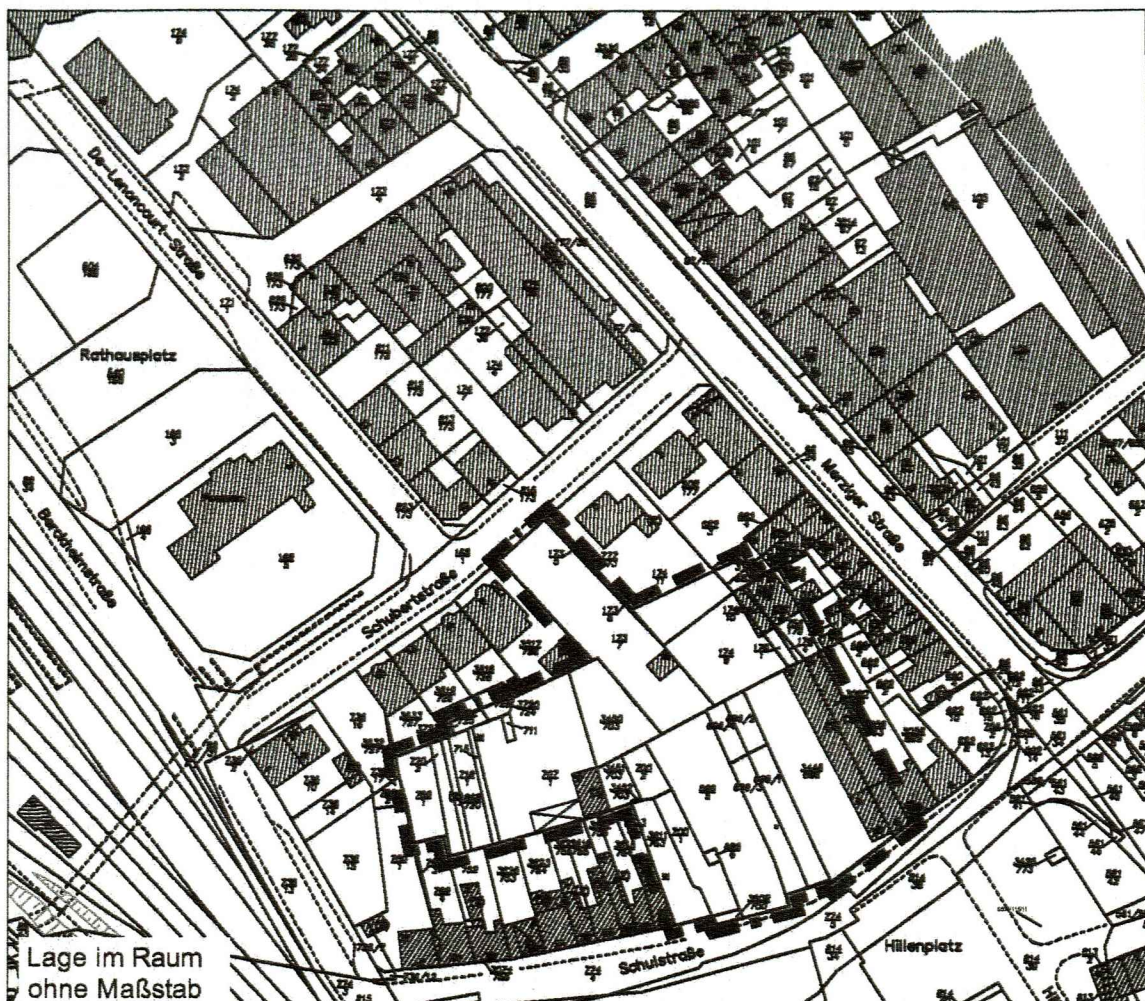
Der Satzungsbeschluss wurde am 02.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 15a "Einkaufszentrum Schubertstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung 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 hingewiesen worden.

Dillingen, den 04.07.2011



Der Bürgermeister

## STADT DILLINGEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15a "Einkaufszentrum Schubertstraße"



Stand:  
Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag  
der Stadt Dillingen  
Völklingen, im Juni 2011

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT - UND  
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarländischer  
66333  
Völklingen  
Telefon:  
Fax:  
email:  
Strasse 17b  
06896 / 33077  
06896 / 37403  
info@agsta.de