

STADT FRIEDRICHSTHAL, STADTTEIL FRIEDRICHSTHAL - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG LIDL“

TEIL A: PLANZEICHNUNG

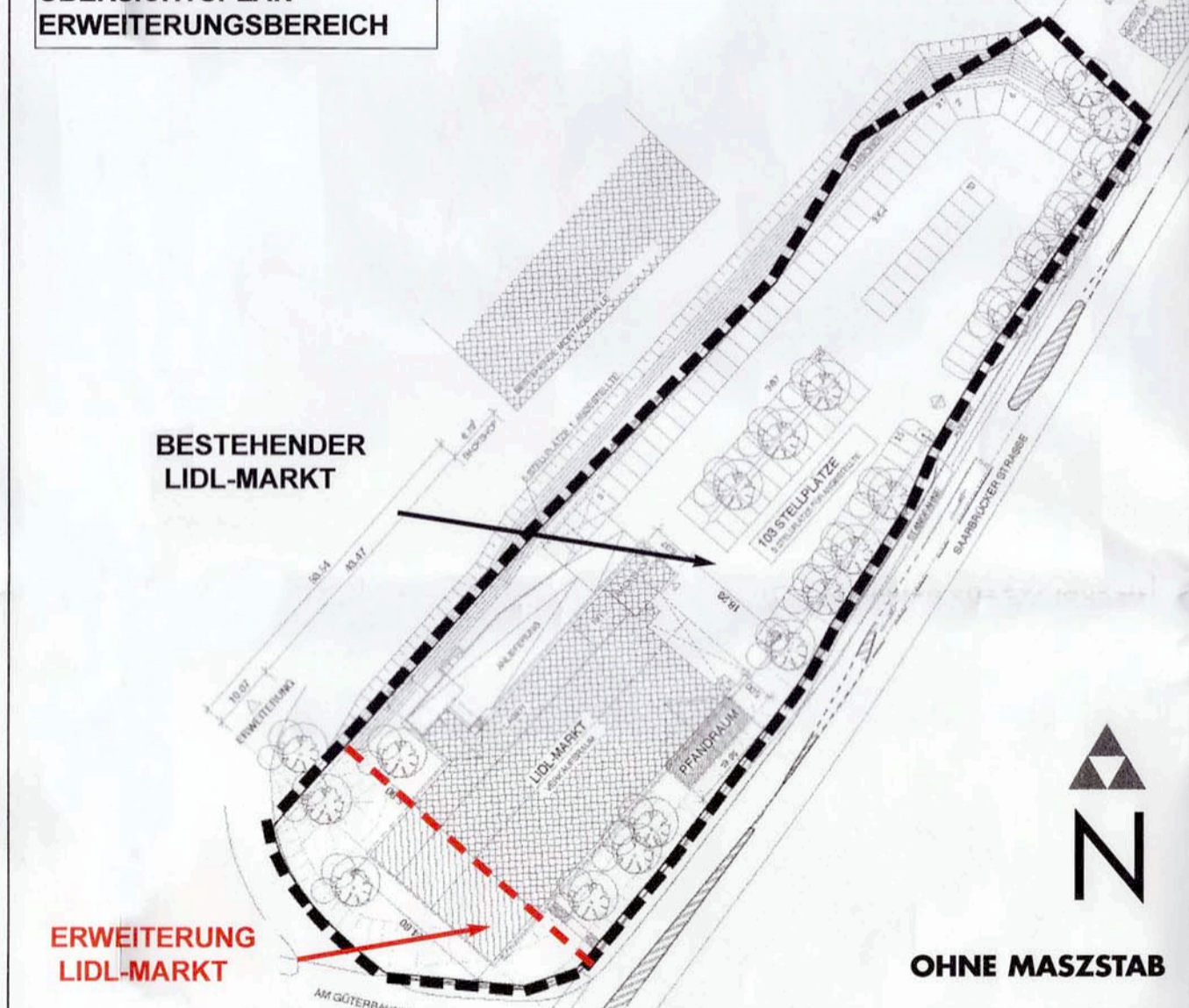


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)	SONSTIGES SONDERGEBIET HIER: GEBIET FÜR EINZELHANDEL
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 16 - 19 BAUNVO)	HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE TRAUFHÖHE MAXIMALE FIRSHÖHE
TH max. 4,20 m FH max. 8,30 m	
GRZ 0,85	GRUNDFLÄCHENZAHL
3. Bauweise, überbaubare Gundstücksfläche (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 22, 23 BAUNVO)	ABWEICHENDE BAUWEISE
a	
	BAUGRENZE
4. Verkehrsflächen (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)	EINFABRTSBEREICH
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 ABS.1 NR. 25 BAUGB)	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)
6. Sonstige Planzeichen	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)
St	
	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	DARSTELLUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN ERWEITERUNGSBEREICH



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	siehe Plan, Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Einzelhandel SO _{20h}
1.1 Beschreibung des Vorhabens - zulässig sind	analog § 11 Abs. 2 BauNVO 1. der bestehende SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 qm, 2. der bestehende Backshop mit einer Verkaufsfläche von 59 qm, 3. die bestehenden Stellplätze, 4. die Erweiterung der Verkaufsfläche um max. 200 qm, 5. die Erweiterung der Lagerfläche um max. 60 qm, 6. ein Pflandraum in einer Größenordnung von max. 90 qm, 7. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe analog § 18 BauNVO Die maximale Trauf- und Firsthöhe der einzelnen baulichen Anlagen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Planeinschrieb definiert. Der SB-Verbrauchermarkt besitzt einschließlich seiner Erweiterung eine maximale Traufhöhe von 4,20 m und eine maximale Firsthöhe von 8,30 m. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)	analog § 19 Abs. 1 BauNVO siehe Plan, Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Planungsgebiet auf 0,85 festgesetzt.
3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	analog § 22 BauNVO siehe Plan - hier: abweichende Bauweise Die Erweiterung des SB-Verbrauchermarktes wird ohne Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes errichtet. Die Gebäudelänge des kompletten SB-Verbrauchermarktes, einschließlich des Erweiterungsbaus beträgt über 50 m.
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	analog § 23 BauNVO Der bestehende SB-Verbrauchermarkt (s. Planzeichnung) ist bzw. dessen Erweiterung wird an den hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten errichtet. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung der Abwässer dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.
5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFABRTEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	siehe Plan, in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO An der im Plan gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze zulässig.
6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	siehe Plan, Zufahrt von der Saarbrücker Straße zu den Stellplätzen
7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A UND B BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG	P1:Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt sind bestehende Gehölze zu erhalten und durch die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ergänzen (mindestens 40% Gehölze). P2:Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt sind bestehende Gehölze auf Dauer zu erhalten. P3:Bestehende Gehölze im Bereich der Sondergebietsflächen sind auf Dauer zu erhalten. Pflanzliste Gehölze (Beispiele) Spitz-Ahorn (Acer plananoides) Stiel-Eiche (Quercus robur) Vogel-Kirsche (Prunus avium) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) Hainbuche (Carpinus betulus) Kraffenhütchen (Euonymus europaeus) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Rodendecker Rosen, Gräser, Lavendel, Bartblume Pflanzenmaterial und -qualität Zur schnelleren Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an das zu verwendende Pflanzenmaterial gestellt: • Hochstämme: (2xv, -StU 10-12 cm) • Sträucher: (3 Tr., -100-125 cm) •Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan
--	------------

HINWEISE

ARBEITS- UND SCHUTZSTREIFEN VON VERSORGSLEITUNGEN	Bei Ausführung der Maßnahme sind die DIN 19630 Abs. 10.3 'Arbeits- und Schutzstreifen von Versorgungsleitungen' und die GW 125 für Bepflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen zu beachten.
MERKBLATT FÜR BAUFACHLEUTE	Das Merkblatt für Baufachleute (Wichtige Hinweise zum Schutz der Leitungen vor Schäden durch Bauarbeiten und zur Verhütung von Unfällen) der Vereinigung Deutscher Elektrizitätswerke -VDWE- ist bei der vorliegenden Planung zu beachten.
BODENVERUNREINIGUNGEN	Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Verunreinigungen im Erdreich vorgefunden werden, ist ein geeigneter Gutachter mit der entsprechenden Sachkunde für die weitere Überwachung der Baumaßnahmen einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde sowie das Landesamt für Umweltschutz sind hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
MUNITIONSGEFAHREN	Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
BODENFUNDE	Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004.
ALTER BERGBAU	Das Vorhaben liegt im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Aus den Unterlagen des Übergangsgebiets geht nicht hervor, ob unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggfs. dem Oberbergamt mitzuteilen.
	Aufgrund der geologischen Gegebenheiten empfiehlt die „Deutsche Steinkohle AG“ bei einer Bebauung des Grundstückes die Hinzuziehung eines Baugrunderkundungsverständigen. Ebenso sollte in Abstimmung mit der Bergschadensabteilung der DSK in Saarbrücken, die Einschneidung in jede Baugrube gewahrt werden, je nach Ergebnis sind eventuelle Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:	durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
• Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359),	• die saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507),
• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IVG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479),	• der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KStVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
• die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),	• das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
• das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359),	• das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359),
• das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494), zuletzt geändert	

• das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550),	• das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S.2),	• das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130).
• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),	

VERFAHRENSVERMERKE

• Der Vorhabenträger, die Fa. Lidl GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 22.02.2005 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Lidl" beantragt.	• Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 19.05.2005 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
• Der Stadtrat der Stadt Friedrichsthal hat am 26.01.2005 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).	• Der Stadtrat hat am 19.05.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Lidl" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.
Der Beschluss wurde am 25.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Friedrichsthal, den 21.02.2005 Der Bürgermeister
• Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Umweltprüfung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 28.01.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis einschließlich zum 18.02.2005 aufgefordert.	Friedrichsthal, den 01.02.2005 Der Bürgermeister
• Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.02.2005 bis zum 04.03.2005 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 25.02.2005 ortsüblich bekannt gemacht.	Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Lidl", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
• Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 08.04.2005 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 bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 25.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).	Die Übereinstimmung der Katastergrundlage mit dem Liegenschaftskataster ist festgestellt.
Datum / Unterschrift	Katasteramt