TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS.7 BAUGB)

MI — MISCHGEBIET
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

GRZ 0,6 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

TH /FH — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: TRAUFHÖHE, FIRSTHÖHE,
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB U. § 18 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)

St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
HIER: LINKSABBIGESPUR
HIER: KREISVERKEHRSPLATZ

EINFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

P — GRÜNFLÄCHEN (P = PRIVAT)
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR.25A BAUGB)

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

1.1. Baugebiet — Mischgebiet, siehe Plan

1.1.1 errichtet werden — aus dem Zulässigkeitskatalog des § 6 BauNVO

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 699 m²
2. max. 145 Stellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen — siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe analog § 18 BauNVO

Der Lebensmittelmarkt besitzt eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 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
0,6 für das gesamte Mischgebiet
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 v.H. für die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — analog § 22 BauNVO
siehe Plan - hier: abweichende Bauweise

Die Gebäudelänge des Lebensmittelmarktes beträgt mehr als 50 m.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — analog § 23 BauNVO

Der Lebensmittelmarkt wird an dem hierfür im Plan vorgesehenen und durch Baugrenzen gekennzeichneten Standort errichtet. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung
Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — siehe Plan,
in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO
An der im Plan gekennzeichneten Flächen werden max. 145 Stellplätze errichtet. Entlang der Grundstücksgrenze zur Parzelle 84/2 werden 9 Mitarbeiterstellplätze errichtet.

7. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — siehe Plan,
An der im Plan gekennzeichneten Stelle wird eine Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes sowie für die Anlieferung gebaut.

siehe Plan,
Linksabbiegespur

siehe Plan,
Kreisverkehrsplatz

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB — siehe Plan,
Alle Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erfolgen.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG — siehe Plan,

- Die unbelasteten Dachabwässer der baulichen Anlagen werden in die Ill eingeleitet.
- Alle Stellplätze werden aus Gründen des Grundwasserschutzes vor Schadstoffeinträgen wasserundurchlässig befestigt

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — siehe Plan
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten (u.a. Feuerwehrumfahrt), Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Die privaten Grünflächen sind zu 40 % mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste einzugrünen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten, nicht standortgerechte Gehölze sind langfristig durch standortgerechte Arten aus der Pflanzliste zu ersetzen.
- Alle 6 Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- Die nicht für die Anpflanzung von Gehölzen benötigte Teile der privaten Grünflächen sind mit einer Regelsaatgutmischung RSM 7.2.1 (Standard mit Kräutern) einzusäen.

Stellplatzeingrünung

Platane (Platanus acerifolia)

Anpflanzung Feldgehölze

Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Bodendecker

Rosen, Gräser, Lavendel, Bartblume

Pflanzenmaterial und -qualität

Hochstämme zur Stellplatzeingrünung:
(3xv., mDb., STU 16-18 cm)
verpflanzte Sträucher für die Eingrünung der privaten Grünflächen: (3 Tr., 100-150 cm)

- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

11. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
GEM. § 9 ABS.1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Inhalt dieses Vertrages ist es, einen ermittelten und durch den Vorhabenträger an die Gemeinde zu zahlenden Geldbetrag zweckgebunden für künftige in der Gemeinde durchzuführende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einzusetzen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan

GESTALTUNG *IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 93 ABS. 5 LBO*

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden der baulichen Anlagen erhalten einen Edelputz in der Farbe weiß.

DÄCHER

Die Dächer erhalten eine Dachneigung von 18°. Sie werden mit Ziegeldeckung in der Farbe rot eingedeckt.

WERBEANLAGEN

Die Werbeanlagen werden nur am Gebäude und an der Zufahrt zu den Parkplätzen angebracht.

HINWEISE

BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländischem Denkmalschutzgesetz.

GRUND- UND HANGWASSER

Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Kellersohle in diesem Bereich ist eine sog. weiße Wanne vorzusehen.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der 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.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE
(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

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

EHEMALIGE TANKSTELLE

Die ehemals zum Autohaus Adam gehörige Tankstelle wurde Anfang der 80er Jahre stillgelegt und teilweise unter Aufsicht des Landesamtes für Umweltschutz rückgebaut. Die Tankanlagen wurden entweder ordnungsgemäß demontiert oder weiterhin als Heizöl- oder Altöltank für die Autowerkstatt genutzt.

Vom Erbaulaboratorium Saar wurden im Bereich der ehemaligen Tankstelle weitere Untersuchungen zur Beurteilung des Gefahrenpotentials vorgenommen (Altlastengefährdungsabschätzung).

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, eine Sanierung des untersuchten Bereiches durchzuführen. Dazu zählen nach Auffassung der Gutachter der Bodenaustausch einschließlich der Entsorgung der Tankinhalte und Sicherung der Tanks.

STILLEGUNG UND AUSBAU TANKS / ABRISS GEBÄUDE

Parallel zum Bauantrag, welcher für den Abriß der Gebäude zu stellen ist, ist auch über einen weiteren Bauantrag die Stillegung bzw. der Ausbau der Tanks zu beantragen. Der Bauantrag ist dem LRU zur fachtechnischen Beurteilung vorzulegen. Die Aushubarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten.

EINHALTUNG VON SCHUTZBESTIMMUNGEN WÄHREND DER BAUARBEITEN

Im Rahmen der Bauarbeiten ist Abschnitt 11.3.1 der Bestimmungen für den Betrieb von Starkstromanlagen, VDE 0105 sowie das Merkblatt "Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau- und Berufsgenossenschaft, zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a.folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- 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),
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) i. d. F. vom 21.September 1998 (BGBl. I S. 1966),
- 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. ergä. durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210) zul. geänd. durch Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. Lidl GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 25.03.1999 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Illingen-Wustweiler" beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am 03.05.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Illingen-Wustweiler" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluß wurde am 21.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Illingen, den __.__.____ Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 26.07.1999 bis zum 13.08.1999 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 21.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.1999 frühzeitig an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 17.12.1999 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 17.12.1999 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Illingen-Wustweiler" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 27.01.2000 bis einschließlich 28.02.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.01.2000 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.
- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 15.12.2000 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 15.12.2000 den geänderten Entwurf gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Illingen-Wustweiler" (§ 3 Abs. 3 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 15.03.2001 bis einschließlich 20.04.2001 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 28.02.2001 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.
- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am __.__.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am __.__.2001 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Illingen-Wustweiler" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

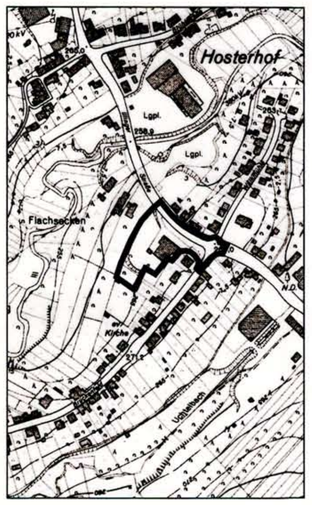
  Illingen, den __.__.____ Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluß wurde gem. § 10 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Illingen-Wustweiler", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Illingen, den __.__.____ Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "LEBENSMITTELMARKT ILLINGEN - WUSTWEILER"



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA. LIDL GMBH & CO. KG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE ILLINGEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. - GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

▲ JUNI 2001
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original
Verkl. DIN A 3 ohne Maszstab

0 5 25 50

ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825/40 61-100, FAX: 06825/40 61-11