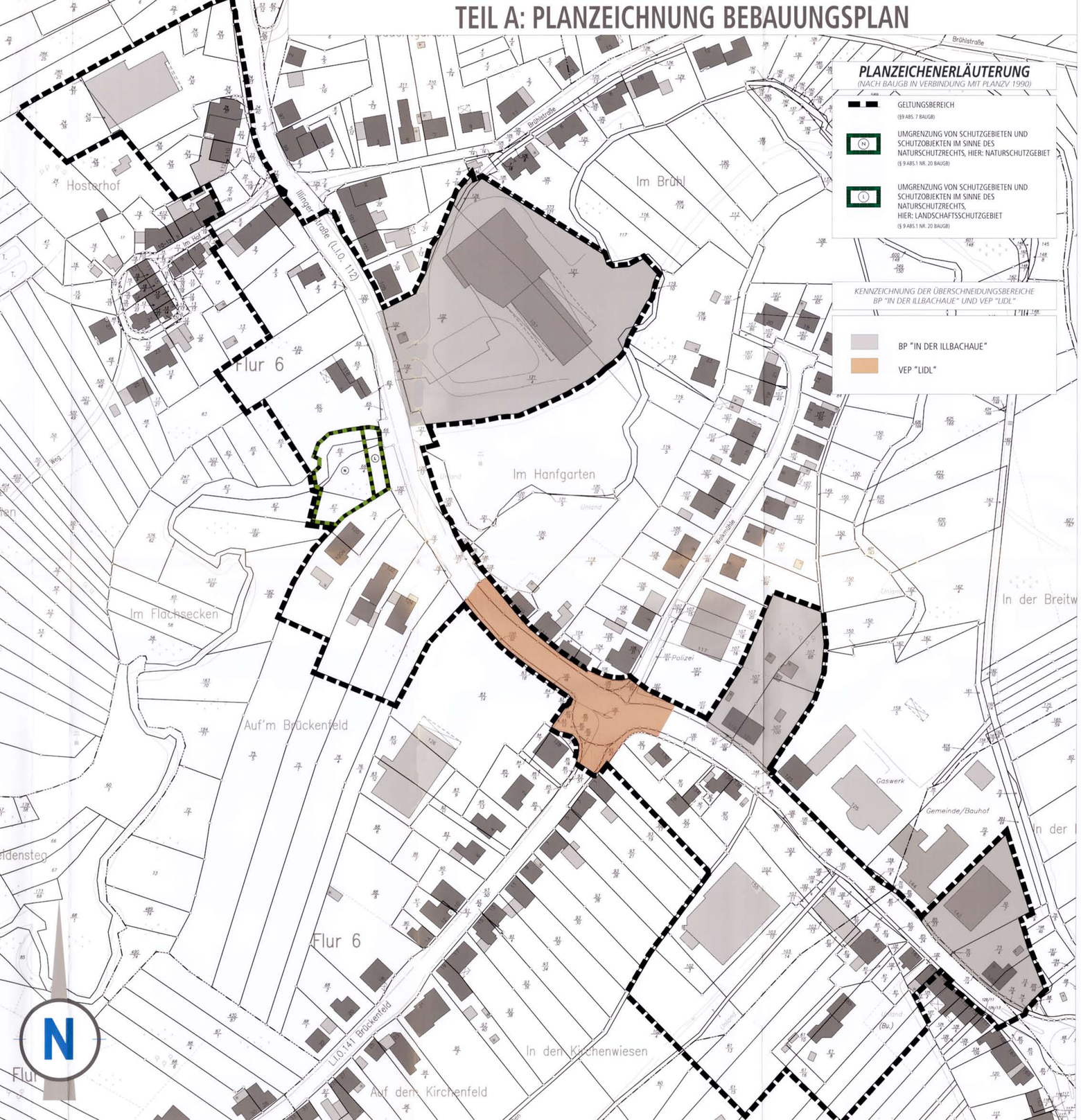
TEIL A: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

GELTUNGSBEREICH
(§9 ABS. 7 BAUGB)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, HIER: NATURSCHUTZGEBIET
(§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, HIER: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
(§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

KENNZEICHNUNG DER ÜBERSCHNEIDUNGSBEREICHE BP "IN DER ILLBACHAUE" UND VEP "LIDL"

BP "IN DER ILLBACHAUE"

VEP "LIDL"

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 2A BAUGB

Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente:

Bei dem Baugebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für das Plangebiet wird zur Erhaltung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte" (Illingen City), vor allem im Interesse der Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde Illingen festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Sortimentsliste für Illingen, vgl. GMA) unzulässig sind.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind für die folgenden Fälle zulässig:

- Handwerksbetriebe dürfen an der Stätte der Leistung bis maximal 50 m2 oder 10 % der gesamten Betriebsflächen für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher bereithalten (sog. Handwerkerregel).
- Vollständiger Bestandsschutz für vorhandene Nutzungen.

Vorhandene und rechtmäßig genehmigte Betriebe mit zentrenrelevantem Sortiment verfügen über vollständigen Bestandsschutz. Das bedeutet, dass auch nach Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung die Folgenutzung nach deren Art gemäß der vor der Aufstellung des Bebauungsplans erteilten Genehmigung wieder hergestellt werden kann. Unzulässig ist ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplans die Erhöhung der bis dahin genehmigten Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente sowie die durch Nutzungsänderung erstrebte Erhöhung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Im Übrigen:

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
– Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Tabakwaren	– Büromaschinen, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik (vorwiegend Absatz an gewerbliche Verwender)
– Reformwaren	– Elektrogroßgeräte
– Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, pharmazeutische Artikel, Sanitätswaren	– Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenhäuser, Zäune u.ä.
– Schnittblumen	– Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär/ Fliesen, Rollläden, Rollos, Markisen
– Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung	– Teppichböden/ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten
– Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher	– Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
– Spielwaren und Bastelartikel	– Sportgroßgeräte, Fahrräder u.a.
– Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren	– Campingartikel
– Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Accessoires (inkl. Hüte und Schirme), orthopädische Artikel	– Kfz-Zubehör, Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör
– Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z.B. Fahrräder, Fitnessgeräte	– Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse
– Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinelektrogeräte (weißes und braunes Sortiment*), Telekommunikations- und EDV-Bedarf	– Antennen/ Satellitenanlagen
– Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.	– Reit-/ Jagdbedarf
– Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten	
– Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren, Teppiche (ohne Teppichböden)	
– Möbel, Küchen, Büromöbel	
– Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien	
– Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf	
– optische und feinmechanische Erzeugnisse	
– Uhren, Schmuck, Silberwaren	
– Musikalienhandel**, Ton- und Bildträger	

* weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte
** Abwägungsspielraum vorhanden, z.B. bei Randsortimenten oder großteiligen bzw. sperrigen Waren
Quelle: GMA 2008

GMA-Gliederungsvorschlag zur Sortimentsbeschränkung in der Gemeinde Illingen; Quelle: GMA, Ludwigsburg (2008)

2. FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18.02.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2007 (Amtsbl. 2008, S.278)
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1215)
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723))
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05.04.2006, in Kraft getreten am 02.06.2006 (Amtsbl. vom 01.06.2006, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2008 (Amtsbl. 2009, S. 3)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) letztmalig geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15.02.2006 (Amtsblatt. S. 493)
- 26. BImschV zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes „Verordnung über elektromagnetische Felder" vom 16.12.1996 (BGBl. I 1996 S. 1966)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Natur- und Landschaftsschutzgebiet
Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Teile des Naturschutzgebietes im Sinne des § 16 SNG „Täler der Ill und ihrer Nebenbäche". Dieser Bereich ist nahezu identisch mit einem Schutzgebiet nach § 24 SNG (NATURA 2000-Schutzgebiet). Darüber hinaus liegt eine Teilfläche des gemäß der Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Neunkirchen ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L 4 02 01 „Bamsterwald" innerhalb des Geltungsbereiches.

Überschwemmungsbereiche
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt mit den Parzellen 121/4 und in Teilen 121/7 (beide Baustoffhandel RaabKarcher) sowie der Parzelle 65/10 Teile des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ill mit ein.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hauptstraße/Illinger Straße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB durchgeführt.
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

  Neunkirchen, den ___.___.____

  Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen
- Der Gemeinderat der Gemeinde Illingen hat am ..... den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Hauptstraße/Illinger Straße" beschlossen (§ 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen (§ 13 BauGB i.V.m § 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 ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 13 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung benachrichtigt (§ 13 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ..... zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am ..... Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan "Hauptstraße/Illinger Straße" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Hauptstraße/Illinger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Illingen, den ..... Der Bürgermeister

HINWEISE

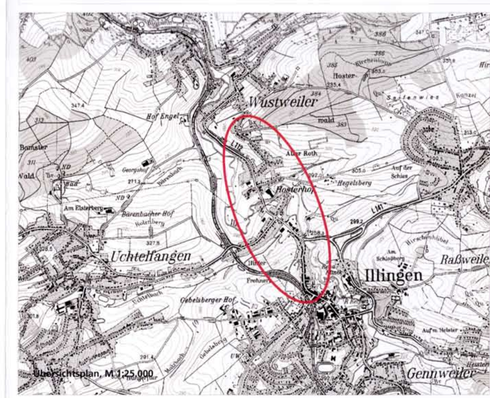
Hochspannungsleitungen
Im Bereich der Freileitungen sind bei baulichen Vorhaben sowie bei Baumpflanzungen/Baumarbeiten die einschlägigen Schutzabstände zu den Leitungen einzuhalten.
Der zuständige Anlagenbetreiber ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben erfolgt nach detailliierter Prüfung der Baugenehmigungsunterlagen durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn bzw. Eigentümer und der Amprion GmbH.

Wasserrechtliche Genehmigungspflicht
Sollte im späteren Planungsverlauf die Errichtung von baulichen Anlagen - insbesondere in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Ill - vorgesehen werden, wird darauf hingewiesen, dass dies nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist und hierfür eine Genehmigung nach § 80 Saarländisches Wassergesetz (SWG) durch die Oberste Wasserbehörde erforderlich ist.

Altlasten
Eine Kontamination im Bereich des ALDI-Marktes bzw. des Parkplatzes am nördlichen Ende des Geltungsbereiches kann aufgrund der ehemaligen Nutzung des Grundstücks als Tankstelle (Ill_5290) nicht ausgeschlossen werden. Bauarbeiten in diesem Bereich sind daher gutachterlich zu begleiten. Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), Tel.: 0681/8500-1421, abzustimmen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier noch weitere Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen befinden. Nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen ist im oben genannten Planungsbereich nicht mit Fundmunition zu rechnen (Stellungnahme des Landeskriminalamtes, Kampfmittelbeseitigungsdienst).

Fundmunition
Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen in Form von Luftbildern über den gesamten Zeitraum des II. Weltkrieges dokumentiert sind.

BEBAUUNGSPLAN "HAUPTSTRASSE / ILLINGER STRASSE" IN DER GEMEINDE ILLINGEN OT WUSTWEILER UND ILLINGEN



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Illingen

Stand der Planung: 05.01.2010

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner, Geschäftsführer

Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12 · 66557 Illingen

M 1: 1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100