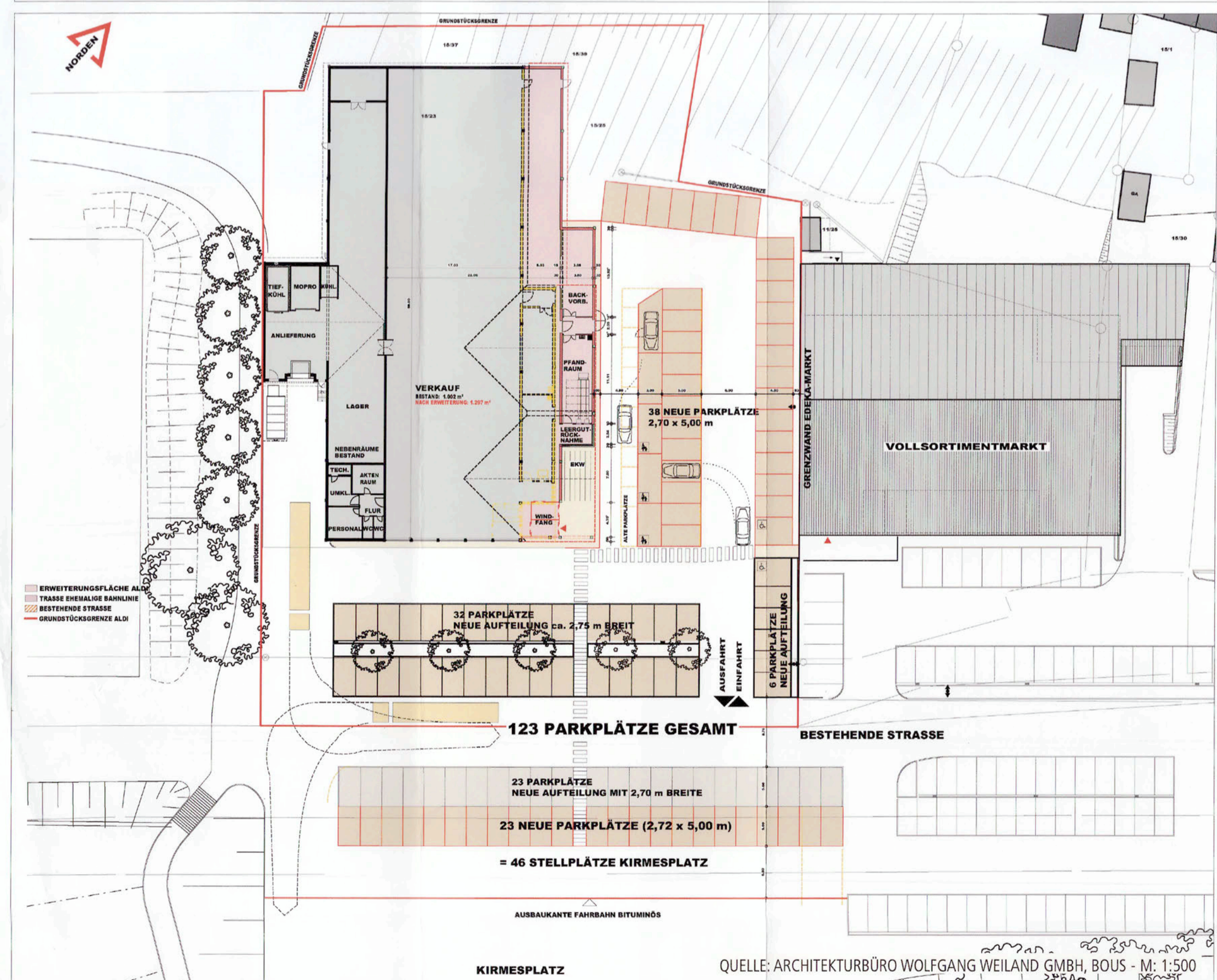


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ERSCHLIESSUNGSPLANUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL; HIER: LEBENSMITTELDIS-COUNTER** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: MAXIMALE FIRSHÖHE** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 BAUNVO)
 - ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
 - BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
 - FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ZUFAHRT ALDI/ KIRMESPLATZ** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)
 - ZULÄSSIGE DACHFORM (SATTELDACH) UND DACHNEIGUNG (12 - 22°)** (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 NR. 1 LBO)
 - HAUPTFIRSTRICHTUNG** (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 LBO)
 - FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND** (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
 - siehe Plan;
Sonstiges Sondergebiet analog § 11 BauNVO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel; hier: Lebensmitteldiscounter
 - Zulässig sind analog § 11 Abs. 2 BauNVO:
 - Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm
 - Lagerräume
 - Funktions- und Nebenräume
 - Verwaltungsräume
 - Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal
 - Nebenanlagen
 - Stellplätze
 - Werbeanlagen
 - Abfallpresse
 - Wertstoff- und Abfallbehälter
 - Alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
 - siehe Plan;
hier: Firsthöhe
 - Die maximale Firsthöhe des Lebensmitteldiscounters wird auf 9 m festgesetzt.
Für die baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
 - siehe Plan;
Die Grundflächenzahl (GRZ) im sonstigen Sondergebiet wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,9 festgesetzt.

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

siehe Plan;
Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Eine Bebauung ohne Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes ist zulässig.

siehe Plan;
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) wie befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Discounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenboxen; Fahrradabstellplätze) zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
Stellplätze und dazugehörige Gestaltungselemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb ihrer zugewiesenen Flächen (siehe Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.

siehe Plan;
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

siehe Plan;
Die in der Planzeichnung ersichtliche Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Zufahrt ALDI/Kirmesplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der abgegrenzten Fläche sind Gruppen-Straudpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt. Es sind einheimische und regionaltypische Arten der unten stehenden Pflanzliste zu verwenden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung dieser Maßnahme.

Je 9 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist mit einzurechnen. Die Bäume sind so anzuordnen, dass eine optimale Beschattung der Stellplätze erreicht wird.

Für die Pflanzungen der Bäume sind folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn; Birke; Hasel; Vogelkirsche; Winterlinde; Hundsrose; Walnuss; Stieleiche; Ohrweide; Silberweide; Esche; Rotbuche; Bergahorn; Hainbuche; Sommerlinde; Spitzahorn; Traubeneiche; Traubenkirsche; Salweide; Bruchweide; Faulbaum; Traubenkirsche; Einheimische Obstsorten.

Für die Pflanzungen der Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche; diverse Wildrosen; Schneeball; Trauben-Kirsche; Blutroter Hartriegel; Vogelbeere; Holunder; Weißdorn; Hasel; Heckenkirsche; Feld-Ahorn; Pfaffenhütchen; Sal-Weide; Schlehe; Himbeere; Brombeere; Hundsrose; Birke.

Mindestqualität der Sträucher:
2-mal verpflanzt; Höhe: 80-120 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

siehe Plan

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49-54 Landeswassergesetz)

- Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Oberflächenabwässer werden getrennt abgeführt.
- Das Schmutzwasser ist der vorhandenen öffentlichen Kanalisation entlang der Tennisanlage zuzuführen.
- Auf den Dach- und Stellplatzflächen sowie auf allen anderweitig versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist der Niederschlagswasserkanalisation zuzuführen. Diese wird in den Köllerbach eingeleitet. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften (Analog § 9 ABS. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und ABS. 4 LBO)

- Fassadengestaltung, Dächer:
 - Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12 - 22° zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Stahltrapezprofilblechen oder mit roten oder braunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu erfolgen. Gebäudeerweiterungen sind hinsichtlich ihres äußeren Erscheinungsbildes dem Bestand (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes) anzupassen.
 - Die Stellung des Baukörpers wird durch die Festlegung der Hauptfirstrichtung definiert.
 - Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

- Werbeanlagen:
 - Werbepläne sind zulässig.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden (Giebel inbegriffen) zulässig.
 - Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet zu den Öffnungszeiten zulässig, wenn sie nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen.
 - Fremdwerbung ist nicht zulässig.

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

- Ein Teil des Geltungsbereiches ist Bestandteil einer Fläche, die unter dem Aktenzeichen PTL_3310 im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz aufgeführt ist. Sie stellt eine Altablagerung dar, bei der bis zu einer Mächtigkeit von 4,90 m unterschiedliche Materialien von Straßenaufbruch, Baschutt, Hausmüll, Holzreste etc. aufgeführt wurden. Das Büro Dr. Marx (Spiesen-Elversberg) hat 1992 die Fläche untersucht und keine problematischen Stoffe gefunden, die einen Handlungsbedarf bzw. eine Sanierung bedeuteten hätten. Im Gutachten wird jedoch auf Methanaustragungen aus dem Deponiekörper hingewiesen. Nach mittlerweile über 20 Jahren nach der Untersuchung sind Ausgasungen zwar unwahrscheinlich, jedoch nicht ausgeschlossen. Die heterogene Zusammensetzung des Materials kann zu unterschiedlich starken Setzungen führen. Eine Baugrunduntersuchung inkl. Bodenluftuntersuchung auf Methan wird empfohlen. Das Aushubmaterial kann vor Ort nicht wieder verwendet werden. Die Massen sind zu klassifizieren (gemäß LAGA M20) und entsprechend zu entsorgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Bei Errichtung von „Gebäuden“ im Sinne des § 2 LBO ist der „Schutzabstand Wald“ gem. § 14 Abs. 3 LWaldG zu beachten. Die Forstbehörde genehmigt gem. § 14 Abs. 3 WaldG Ausnahmen, wenn:
 - der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
 - aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechende Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken entwickelt.
- Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den im Mai 1999 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllerbach“.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmal- und Bodendenkmal sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG wird hingewiesen.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Eisenerz verliehenen Feldes. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 1 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungs-gesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsbl. S. 172).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die ALDI GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 27.02.2014 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 12.11.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirmesplatz Köllerbach“, 1. Änderung (Erweiterung ALDI) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 20.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirmesplatz Köllerbach“, 1. Änderung (Erweiterung ALDI) beschlossen (§ 13a, § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 28.11.2014 bis einschließlich 05.01.2015 öffentlich ausgelegen (§ 13a 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 20.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.11.2014 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 05.01.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens

der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Gedanken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 22.07.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 22.07.2015 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllerbach“, 1. Änderung (Erweiterung ALDI) als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllerbach“, 1. Änderung (Erweiterung ALDI) wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

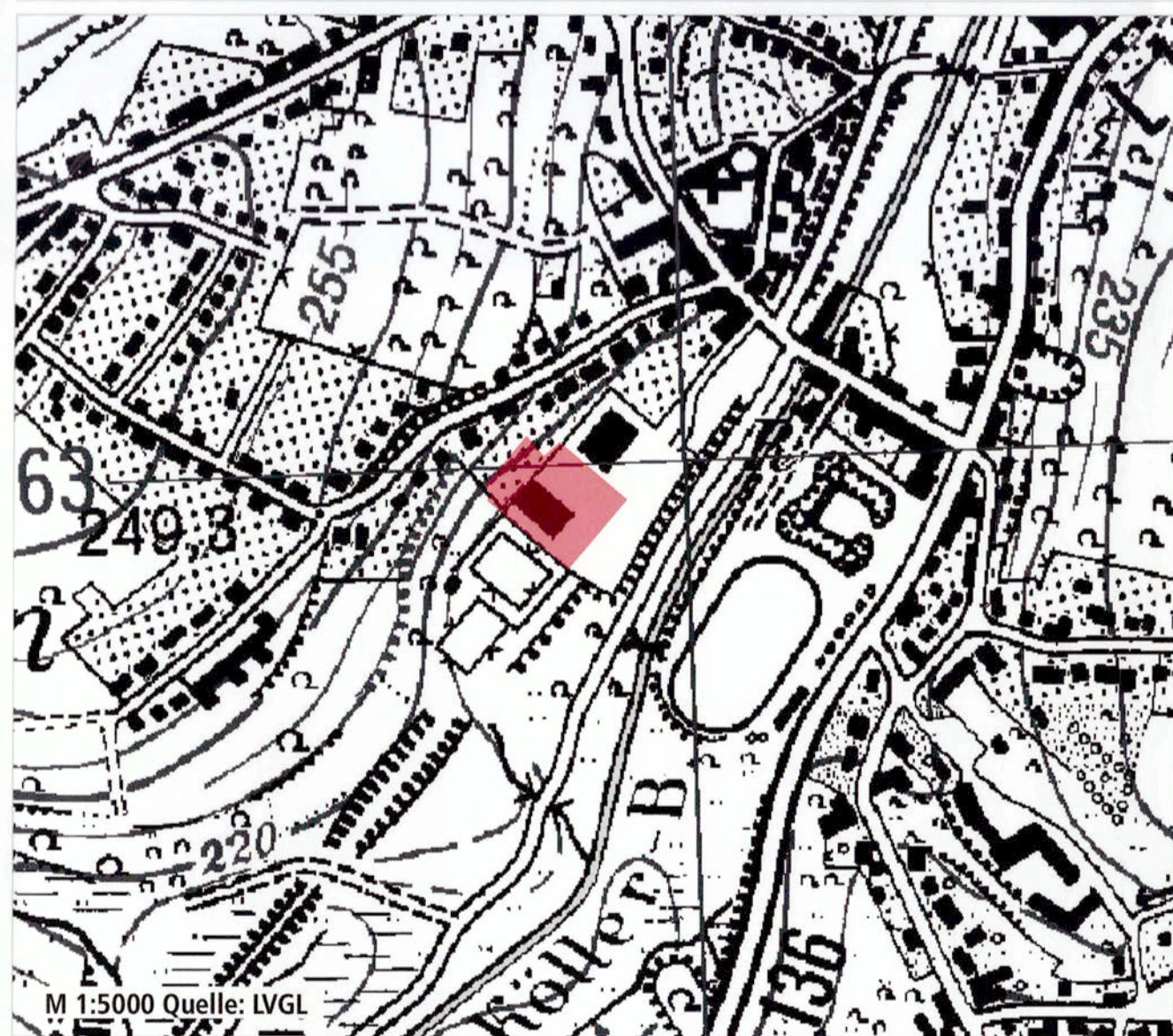
Stadt Püttlingen, den 23.07.2015
Der Bürgermeister
Speicher

Der Satzungsbeschluss wurde am 30.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllerbach“, 1. Änderung (Erweiterung ALDI), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Püttlingen, den 05. AUG. 2015
Der Bürgermeister
Speicher

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „KIRMESPLATZ KÖLLERBACH“, 1. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG ALDI) IN DER STADT PÜTTLINGEN, STADTTEIL KÖLLERBACH



Bearbeitet im Auftrag der ALDI GmbH & Co. KG 66359 Bous

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt: Kernplan GmbH Kirchenstraße 12 66557 Illingen

Stand der Planung: 23.07.2015, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umwelplaner, Geschäftsführender Gesellschafter