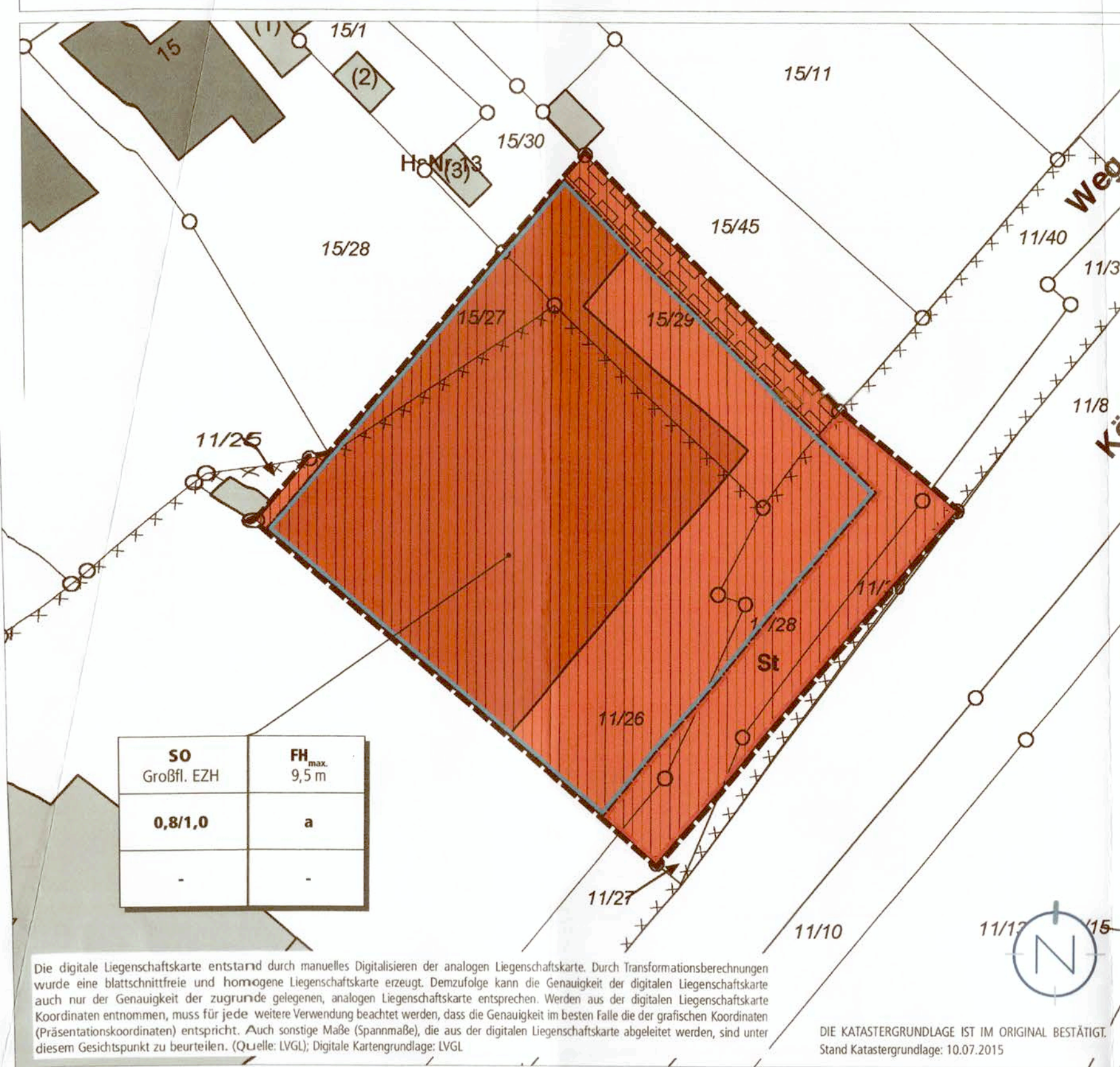
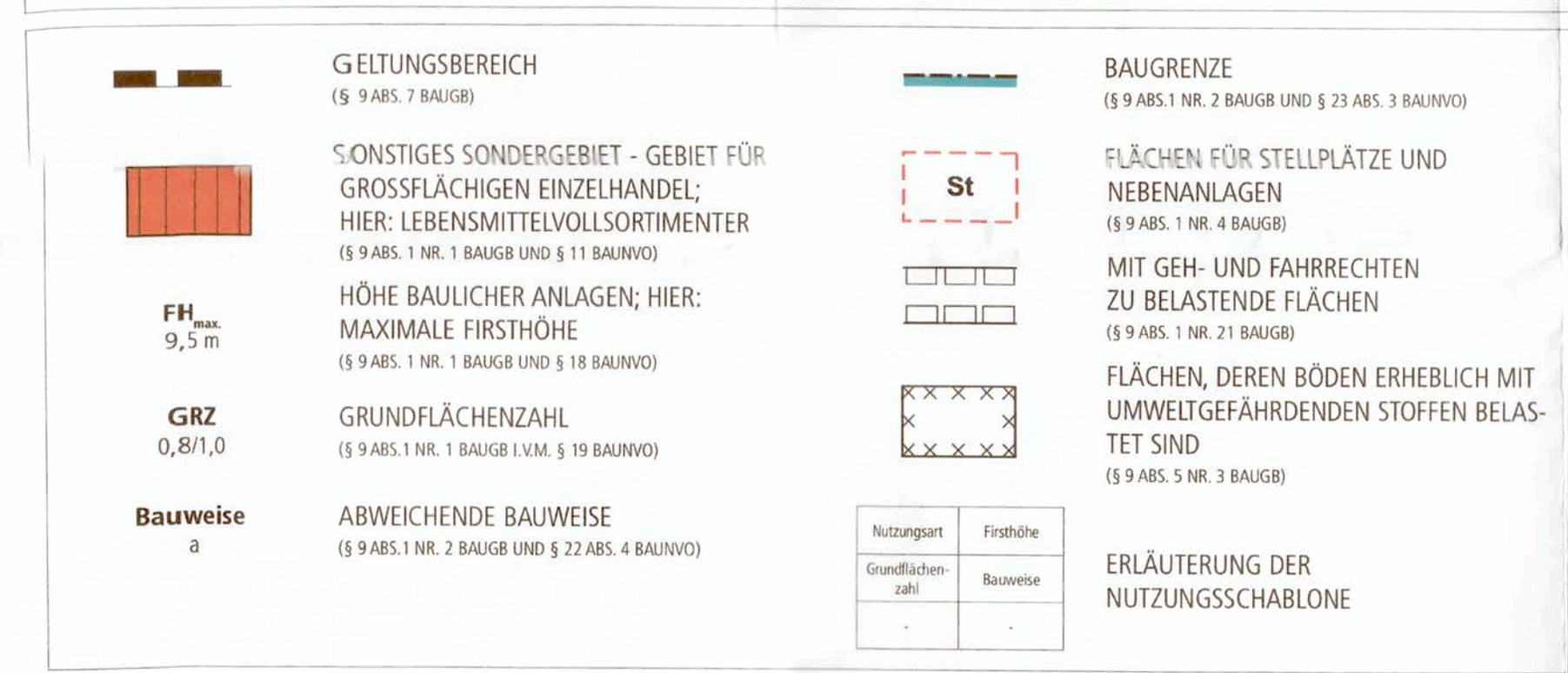


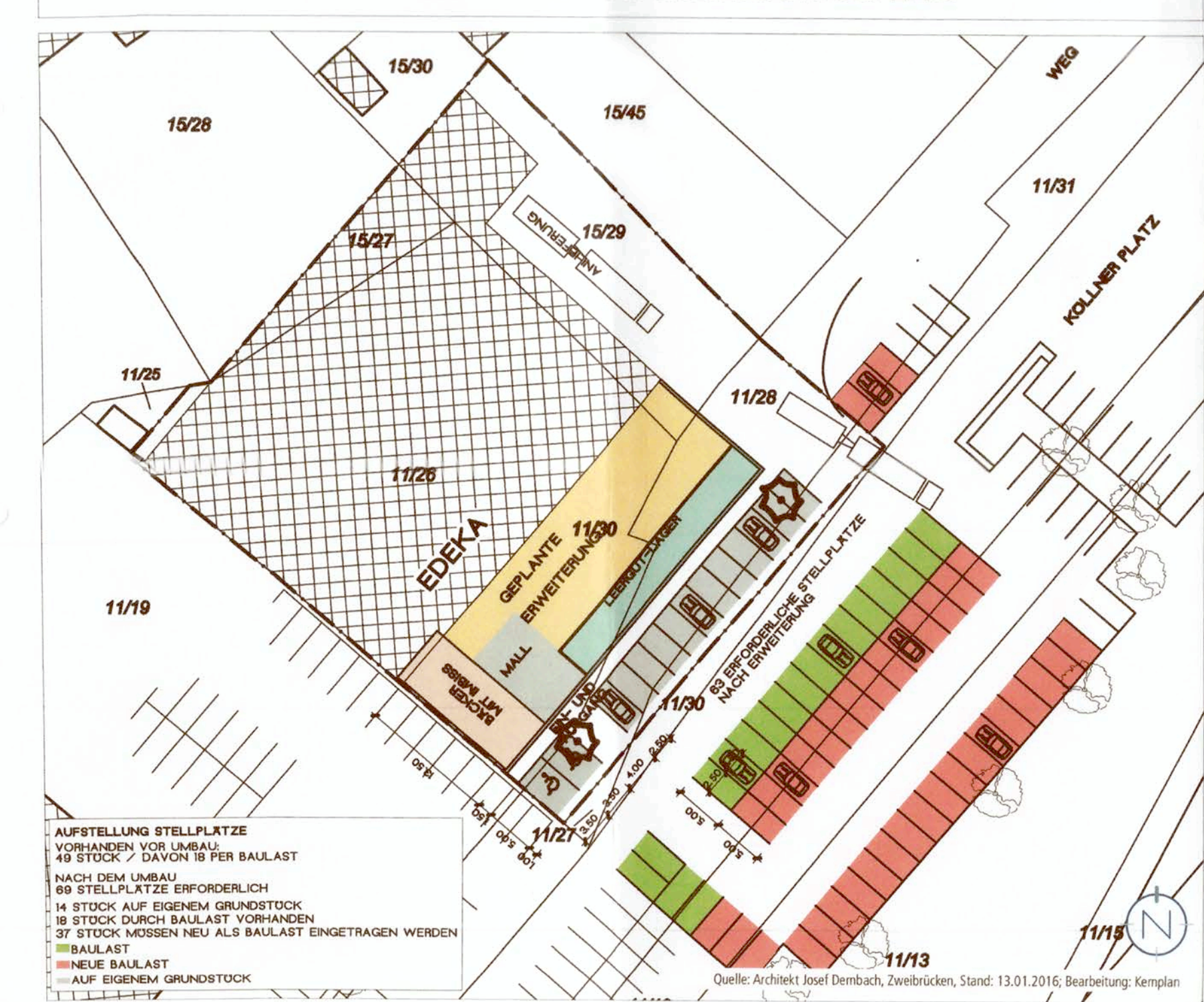
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

zulässig sind analog § 11 Abs. 2 BauGB:

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

- 3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRSTHÖHE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

- 3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

- 4. BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

- 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

- 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

- 7. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

- 8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Siehe Plan.
Sonstiges Sondergebiet analog § 11 BauNVO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel; hier: Lebensmittelvollsortimenter

- Ein Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei inkl. Imbiss mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 qm,
- Lagerräume,
- Funktions- und Nebenräume,
- Verwaltungsräume,
- Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
- Nebenanlagen,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen,
- Abfallpressen,
- Wertstoff- und Abfallbehälter,
- alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Marktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandraume, Einkaufswagenboxen).

Siehe Plan.
Die Firsthöhe wird auf 9,5 m festgesetzt.
Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Straßenbelags der Fresagrandinastraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte orthogonal zur Gebäudewand.

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

enthalten.
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ (= 0,8) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine abweichende Bauweise analog § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Eine Bebauung ohne Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes ist zulässig.

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 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) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Marktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter)). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

(siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Siehe Plan.
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Parzelle 15/30 zu belasten.

Siehe Plan.

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

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

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern (besteht bereits). 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.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Fassadengestaltung, Dächer:

- 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 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 begreifen) zulässig.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind im gesamten Plangebiet nur während der Öffnungszeiten zulässig, wenn sie nicht zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führen.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig.

KENNZEICHNUNGEN (§ 9 ABS. 6 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, Bauschutt, Hausmüll, Holzreste etc. aufgefüllt wurden. Das Büro Dr. Marx (Spiesen-Elversberg) hat 1992 die Fläche untersucht und keine problematischen Stoffe gefunden, die einen Handlungsbedarf bzw. eine Sanierung bedeuten hätten. Bei Eingriffen in den Untergrund ist auf belastetes Bodenmaterial zu achten. Sollten belastete Massen gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren, damit das weitere Vorgehen festgelegt werden kann.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, 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.
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Veränderung von Bodendenkmälern gem. § 12 SdSchG 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:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) (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).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Neu GdB R. 1, 66802 Überherrn, hat mit Schreiben vom 28.09.2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 11.11.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirmesplatz Köllerbach“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA) beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird beschneigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des 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 nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in seiner Sitzung am 11.11.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kirmesplatz Köllerbach“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA) beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 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 11.12.2015 bis einschließlich 11.01.2016 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB, § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 03.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).

nahme eingeräumt.
Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 16.03.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 16.03.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllerbach“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA) 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“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA) wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Stadt Püttlingen, den 18. MAR. 2016
Der Bürgermeister
H. K. Speicher

Der Satzungsbeschluss wurde am 24.03.2016 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 der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllerbach“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stadt Püttlingen, den 25. MAR. 2016
Der Bürgermeister
H. K. Speicher

Kirmesplatz Köllerbach, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Püttlingen, Stadtteil Köllerbach



Bearbeitet im Auftrag der
Neu Handels KG
Fabrikstraße 21
66265 Heusweiler

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 14.01.2016
SATZUNG

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern