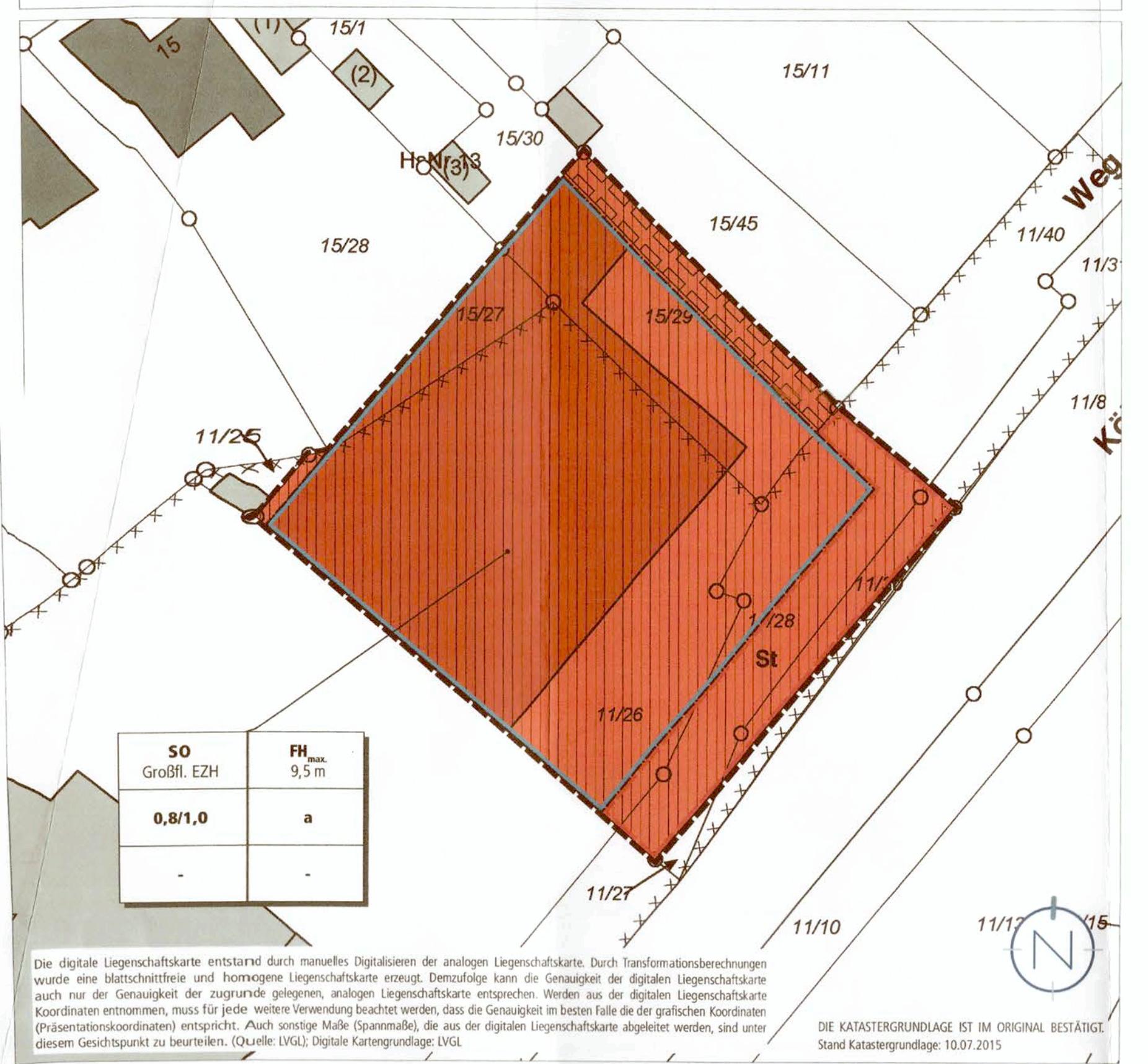


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

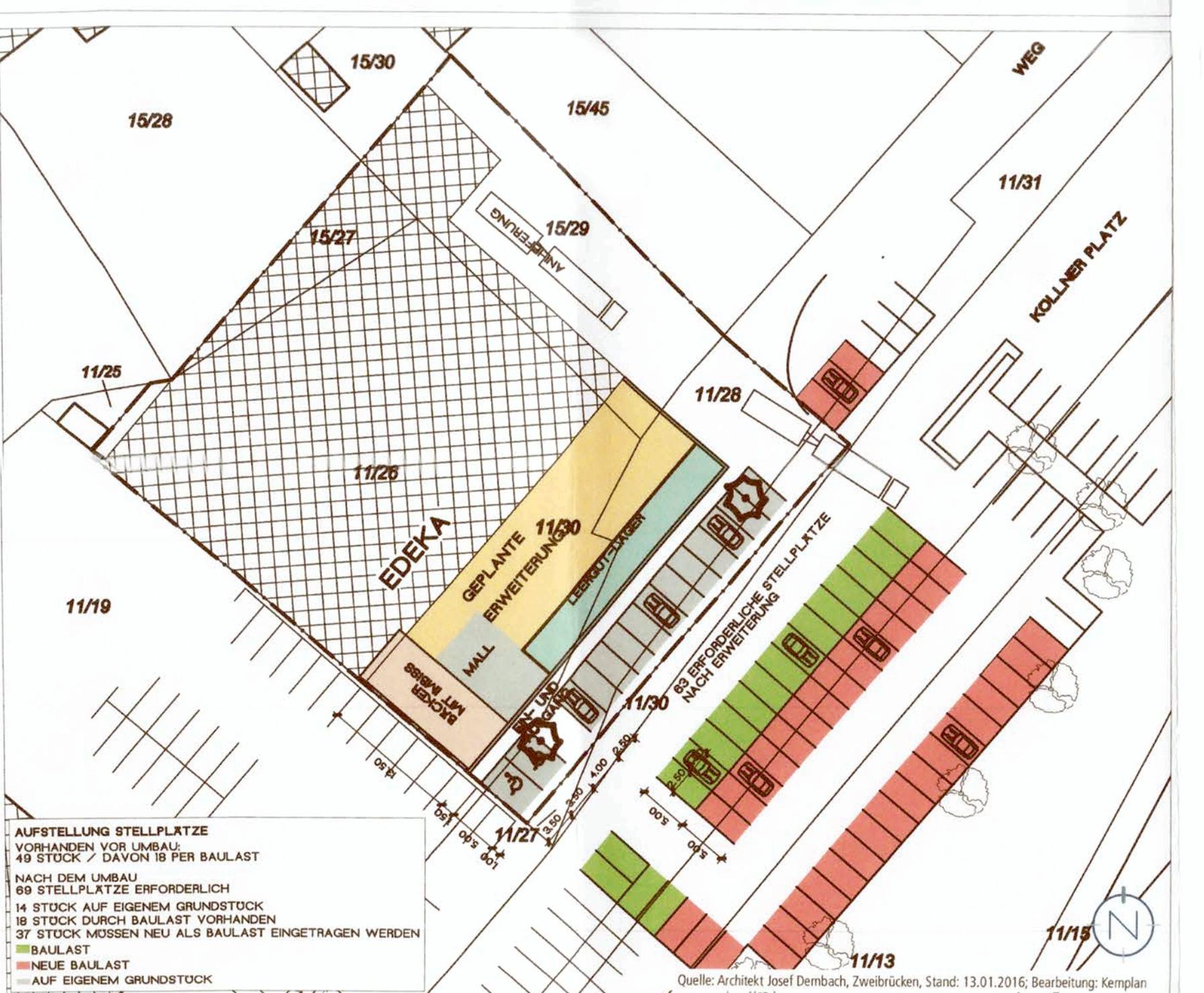


## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

**GELTBEREICH**  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)  
  
**SONSTIGES SONDERGEBIET - GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL; HIER: LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)  
  
**HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: MAXIMALE FIRSTHÖHE**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)  
  
**GRUNDFLÄCHENZAHL**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)  
  
**Bauweise**  
a

**BAUGRENZE**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)  
  
**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)  
  
**MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)  
  
**FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBlich MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASST SIND**  
(§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)  
  
**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPPLAN



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. BAUPLANUNGSECHTLEICHE FESTSETZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 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.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

zulässig sind analog § 11 Abs. 2 BauGB:

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

1. Ein Lebensmittelvollsortiment mit Bäckerei inkl. Imbiss mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.300 qm,
2. Lagerräume,
3. Funktions- und Nebenräume,
4. Verwaltungsräume,
5. Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
6. Nebenanlagen,
7. Stellplätze,
8. Werbeanlagen,
9. Abfallpressen,
10. Wertstoff- und Abfallbehälter,
11. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Marktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume, Einkaufswagenboxen).

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

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 Fresagrandinariastraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte orthogonal zur Gebäudewand.

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

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 Fresagrandinariastraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte orthogonal zur Gebäudewand.

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

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

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. 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.

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

Innerhalb des Geltbereiches 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 Grenzstandes ist zulässig.

### 5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

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 Eigentümer 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 BauB)

### 6. 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.

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

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

### 8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

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 verseigerten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist der Niederschlagswasserkanalisation zuzuführen. Diese wird in den Köllebach 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:

- Werbepylonen sind zulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden (Giebel inbegriffen) 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 Geltbereiches ist Bestandteil einer Fläche, die unter dem Aktenzeichen PTL\_3310 im Kataster für Altlasten und altstandverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz aufgeführt ist. Sie stellt eine Altablagerrung 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 zusammenfassende 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.
- Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Der Geltbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Eisenerz verliehenen Feldes. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggf. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensführung und die Festsetzung 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).
- 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 Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- 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).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Neu GdR 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 Köllebach“, 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 bescheinigt, dass im räumlichen Gelbgemach des Bebauungsplanes gelegenen Flächen hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Stadtrat, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 16.03.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllebach“, 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 Köllebach“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA) wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
- 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 des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen werden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirmesplatz Köllebach“, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.12.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.01.2016 zur Stellung

## Kirmesplatz Köllebach, 2. Änderung (Erweiterung EDEKA)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Püttlingen, Stadtteil Köllebach



Bearbeitet im Auftrag der  
Neu Handels KG  
Fabrikstraße 21  
66265 Heusweiler

Stand der Planung: 14.01.2016  
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

50

</div