

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: LVGL

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



FH_{max.}
9,5 m

GRZ
0,8/1,0

Bauweise
a

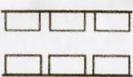
SONSTIGES SONDERGEBIECT - GEBIET FÜR
GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL;
HIER: LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER:
MAXIMALE FIRTHÖHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

St



BAUGRENZE

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

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND
NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

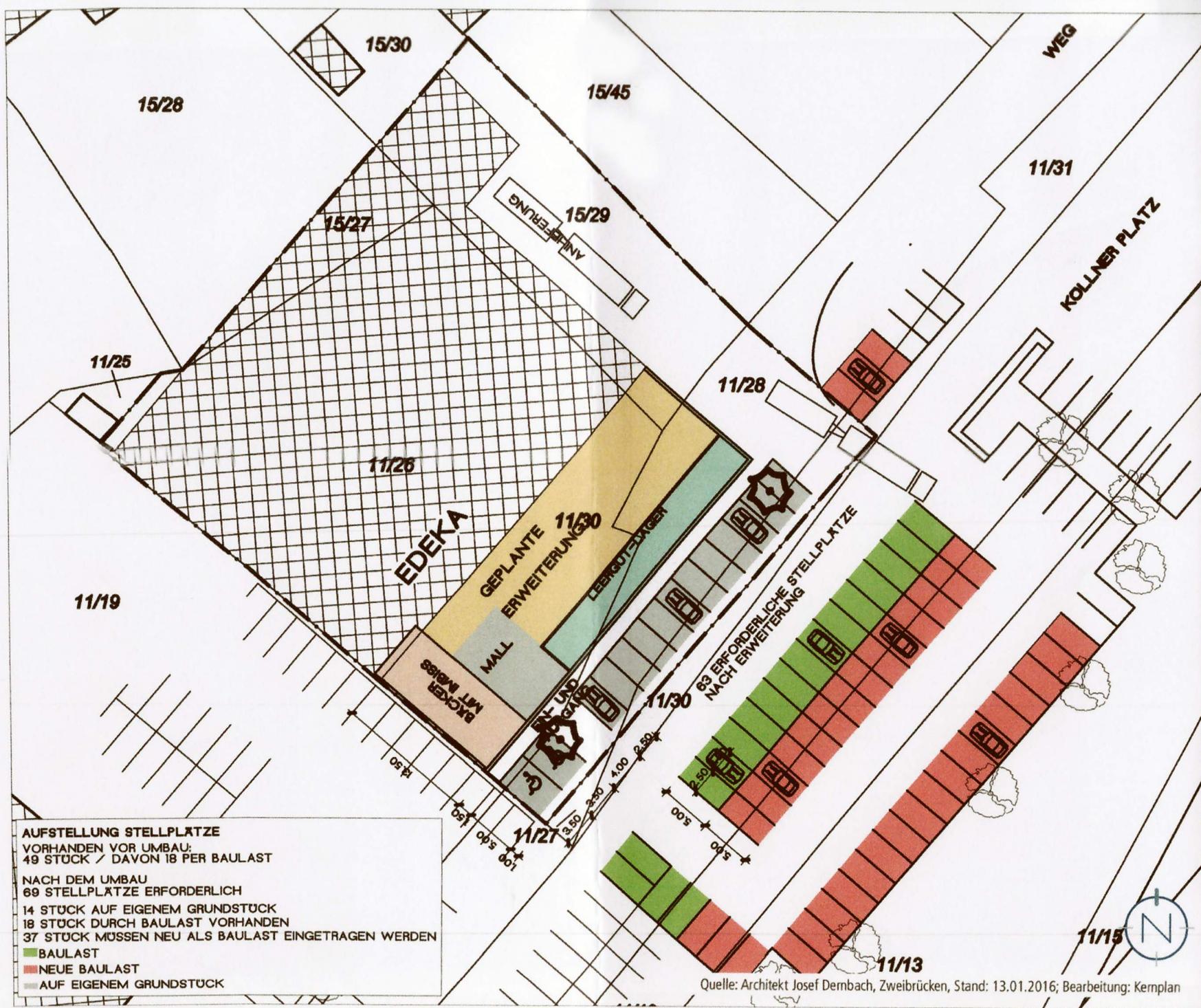
MIT GEH- UND FAHRRECHTEN
ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBlich MIT
UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELAS-
TET SIND
(§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)

ERLÄUTERUNG DER
NUTZUNGSSCHABLONE

Nutzungsart	Firsthöhe
Grundflächen- zahl	Bauweise
-	-

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 12 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: Lebensmittelvollsortimenter

1. Ein Lebensmittelvollsortimenter 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

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: FIRTHÖHE

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 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.

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 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)

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 Geltungsbereich angrenzenden Parzelle 15/30 zu belasten.

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

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 ver siegelten 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:

- Werbepylone 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 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 Straßenaufrüttung, 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 bedeutet 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 Veränderungsverbot bei Bodenfunden 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 ge ändert 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 ge ändert 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 ge ändert 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 ge ändert 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 ge ändert 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 ge ändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).

