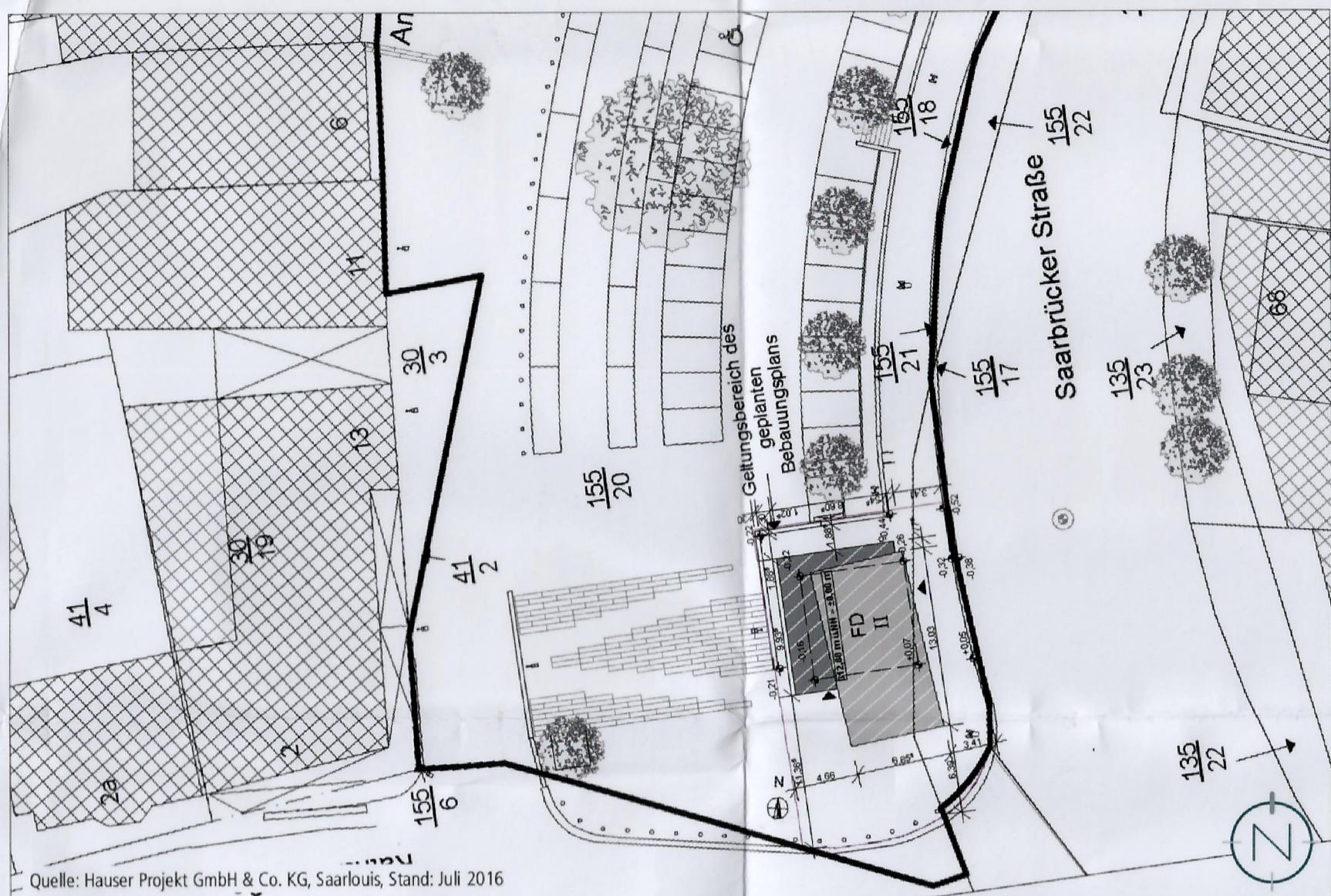
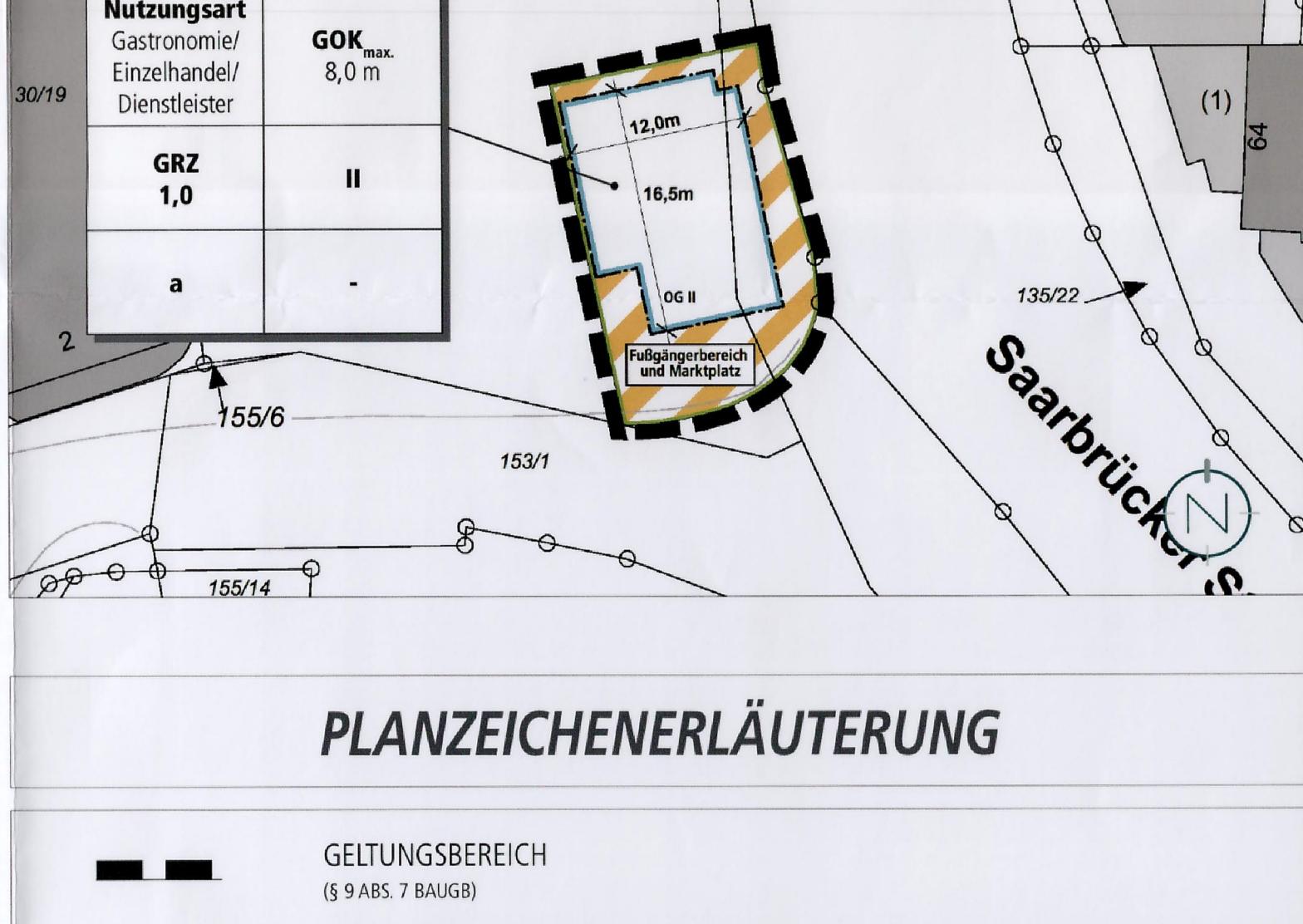


# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



# ERGÄNZUNG PLANZEICHNUNG / NEBENZEICHNUNG

## (NIVEAU OBERGESCHOSS)



## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

### GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

**GOK<sub>max.</sub>**  
8,0 m

HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

**GRZ**

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

**II**

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO)

**a**

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

### BAUGRENZE

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



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER:  
FUSSGÄNGERBEREICH UND MARKTPLATZ  
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	-

### ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

## 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. NUTZUNGSART: „GASTRONOMIE/ EINZELHANDEL/ DIENSTLEISTER“

Siehe Plan.

Als Nutzungsart wird „Gastronomie/ Einzelhandel/ Dienstleister“ festgesetzt.

zulässig sind:

1. Gastronomie: Schank- und Speisewirtschaften/ gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Restaurant, Bar, Bistro, keine Geldspielgeräte
2. Einzelhandel: Läden und Kiosk mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm, keine Sexshops
3. sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe,
4. untergeordnete Aufenthalts- und Geschäftsräume,
5. Funktions- und Nebenräume (z.B. Sanitärräume, Lagerräume),
6. alle sonstigen für einen ordnungsgemäßen Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Zur Differenzierung nach Geschossen s. auch Ergänzung zur Planzeichnung/ Nebenzeichnung.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Gebäudeoberkante der baulichen Anlagen (Attika etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante des fertiggestellten Stadtbalkon-Plateaus.

### 3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 18 BAUNVO

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

### 3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Kellergeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

### 3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 20 BAUNVO

Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

### 4. BAUWEISE

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

I.V.M. § 22 BAUNVO

## **5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB  
I.V.M. § 23 BAUNVO

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 zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind differenziert festgesetzt. Das Erdgeschoss darf durch das Obergeschoss überbaut werden (s. Ergänzung zur Planzeichnung/ Nebenzeichnung).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

## **6. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG „FUSSGÄNGERBEREICH UND MARKTPLATZ“**

ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan. Zentraler, multifunktional nutzbarer Fest- und Versammlungsplatz mit zweckentsprechender baulicher Nutzung:

- Durchführung von Wochen- und sonstigen Märkten,
- Versammlungen von örtlichen Vereinen und Gemeinschaften, Festplatz,
- allgemeiner Aufenthalt zum Zwecke der Erholung und der Freizeitgestaltung
- Außengastronomie

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Marktplatz“ darf zu Zwecken der Anlieferung genutzt werden.

Oberhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelten die Festsetzungen der Nutzungsart „Gastronomie/ Einzelhandel/ Dienstleister“. Zur Differenzierung nach Ebenen siehe auch Ergänzung zur Planzeichnung / Nebenzeichnung.

## **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)**

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

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

- Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien.
- Mülltonnen sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Die Größe der Werbeflächen darf nicht mehr als 5 qm pro Gebäudeseite betragen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

## **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.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- 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.
- Es wird die Installation von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Mauersegler) empfohlen.
- In Bezug auf das bundeseigene Flurstück Gemarkung Güchenbach, Flur 4, Nr. 135/34, ist eine eigentumsrechtliche Regelung zu erzielen.
- Im Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Aus den Unterlagen des Oberbergamtes des Saarlandes geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt des Saarlandes dies ggf. mitzuteilen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Kabel verschiedener Spannungsebenen der Saarbahn. Die Bepflanzung mit Bäumen ist hier unzulässig..

## **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen 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).

- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländi-

schen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).

- 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 Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (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).

- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

