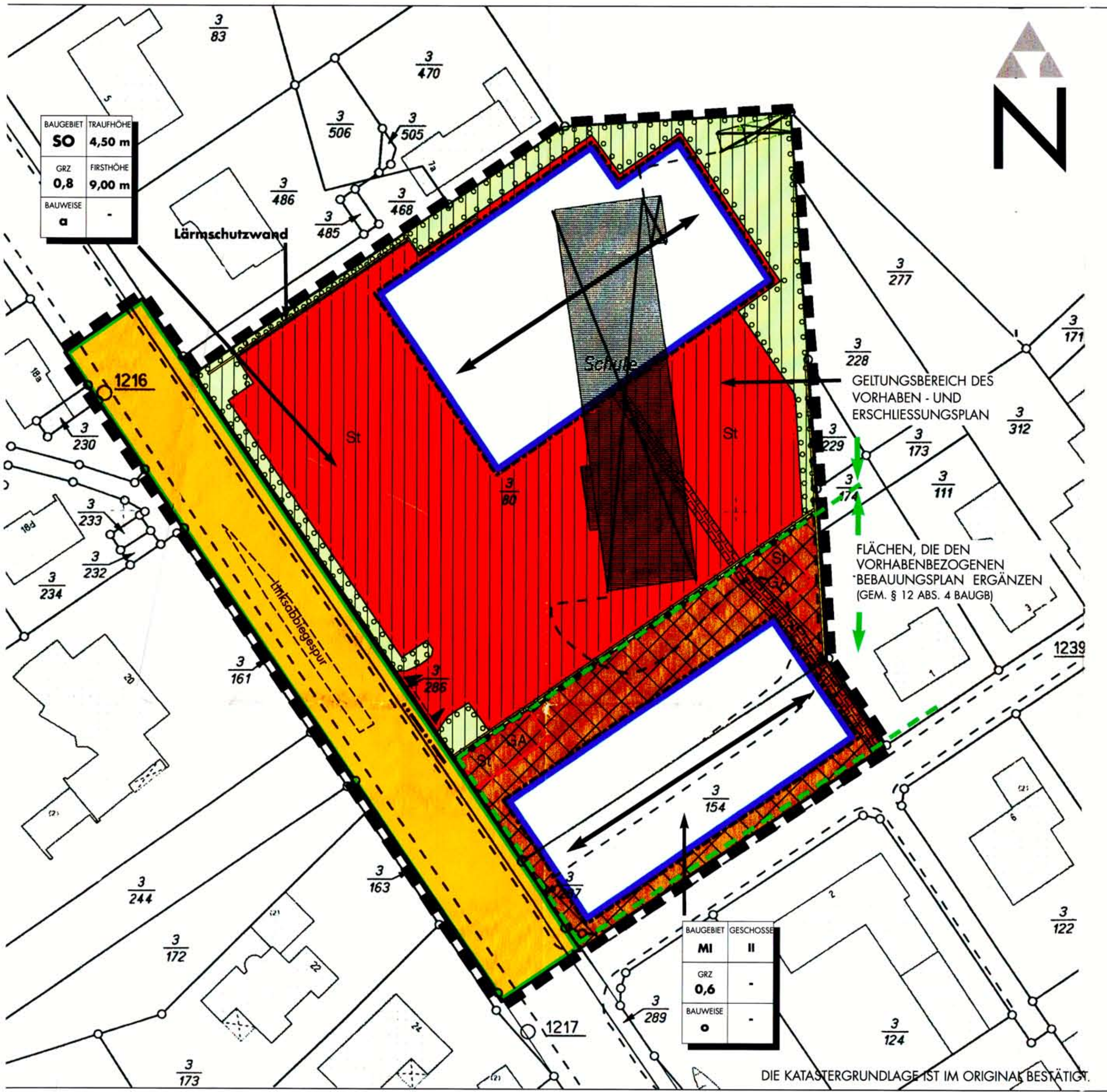
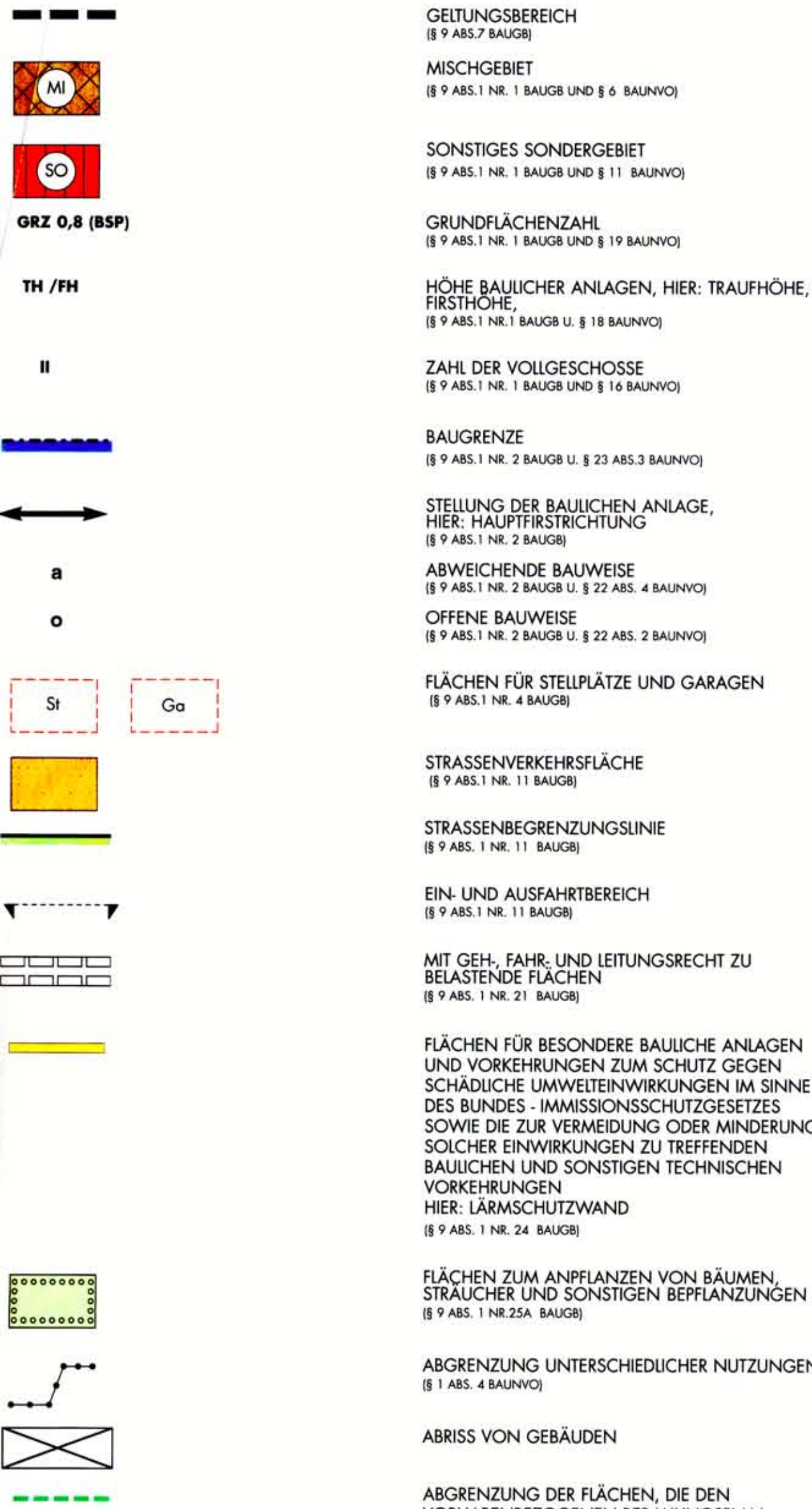


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUG IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANVZ 1990)



## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUG I.V.M. § 12 BAUG UND BAUNVO)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUG

##### 1.1. Baugebiet MI

Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

siehe Plan

##### 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

##### 1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

und die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2. Baugebiet SO

Sonstiges Sondergebiet,

Gebiet für großflächigen Einzelhandel

siehe Plan

##### 1.2.1 errichtet werden

aus dem Zulässigkeitskatalog des § 11 BauNVO

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 950 m<sup>2</sup>
2. die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
3. max. 150 Stellplätze,
4. dem Sondergebiet zugeordnete Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Treppenhäuser, Flure, Passagen, Verwaltungsräume, sonstige Nebenanlagen, Werbeanlagen, Werbeflyer etc.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUG

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

gem. §§ 16, 17, 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, Eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,85 für die Anlage von Stellplätzen ist im Sondergebiet zulässig.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, hier zwei Vollgeschosse, siehe Plan

##### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan, Trauf- und Firsthöhe gem. § 18 BauNVO

Der Lebensmittelmarkt wird mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m errichtet.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

#### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUG

siehe Plan, hier: MI: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO,

SO: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, die Gebäudelänge des Verbrauchermarktes beträgt mehr als 50 m

#### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUG

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb des Sondergebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradstellplätze, zulässig.

#### 5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUG

siehe Plan, hier: Hauptfahrrichtung Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Hauptfahrrichtung definiert.

#### 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUG

siehe Plan, in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf den für sie festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Zufahrten und Umfahrten sind außerdem innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Fläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und deren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Es werden max. 150 Stellplätze errichtet.

#### 7. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUG

siehe Plan, Die Verkehrsanbindung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die Provinzialstraße. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen wird eine Linksabbiegespur gebaut.

An der im Plan gekennzeichneten Stelle wird eine Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes sowie für die Anlieferung gebaut.

#### 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUG

IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF BNATSCHNEUEGG

Alle Stellplätze im Plangebiet sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen. Die Fahrbahnen werden wasserundurchlässig befestigt.

#### 9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUG

siehe Plan, Entlang des neu zu verlegenden Abwasserkanals DN 200 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

#### 10. FLÄCHEN FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUG

siehe Plan, Folgende bauliche Vorkehrungen werden zur Minderung der Lärmuswirkungen durchgeführt: (Betroffene Anwesen: Provinzialstraße 7 und 7a)

- Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m im Bereich der Anlieferung sowie mit einer Höhe von 2,0 m entlang der nordwestlichen Parkplatzgrenze.
- Errichtung einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand im südlichen Plangebiet entlang der Grundstücksgrenze zwischen Sonstigem Sondergebiet und Mischgebiet sowie Sonstigem Sondergebiet und der angrenzenden Parzelle 3/229 sowie Mischgebiet und den angrenzenden Parzellen 3/174 und 3/178 mit einer Höhe von 2,0 m.

#### 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUG

siehe Plan, Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen im Sondergebiet sind zu 40 % mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste einzugrünen. Die nicht für die Anpflanzung von Gehölzen benötigten Teile der Flächen zum Anpflanzen sind mit einer Saatgutmischung einzusäen.

- Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind einzugrünen. Hierzu ist pro 10 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbauhochstamm gem. Pflanzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes, die nicht für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens zwei Obstbäume oder mehrteilige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Fläche zum Anpflanzen innerhalb des Mischgebietes sind mit standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen.

Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die nachfolgenden Listen stellen eine Auswahl der zu pflanzenden Arten dar:

##### Pflanzliste Stellplatzbegrünung

Hochstämme: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Säulenförmiger Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Columnare') Hippocastanum (Aesculus hippocastanum 'Baumannii')

##### Pflanzliste Flächen zum Anpflanzen / Eingrünung nicht überbaubarer Flächen

Berg-Ahorn Feld-Ahorn Schw. Holunder Hainbuche Roter Hirtengrünlein einheimische Obstsorten Spitz-Ahorn Hänge-Birke Gemeiner Schneeball Pfaffenhölchen Eingrifflicher Weißdorn

##### Bodendecker

Zwergmispel Fünffingerstrauch Fingerkraut Goldland-Ginster

##### Pflanzenmaterial und -qualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: (Bv., StU 12-14 cm),
- Sträucher: (3 Tr., 100-150 cm).

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

#### 12. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 A BAUG I.V.M. § 1 ABS. 3 BAUG, IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF BNATSCHNEUEGG UND § 11 SNG

Der Ausgleich gemäß § 11 SNG für die durch die geplante Erschließung und Bebauung im festgesetzten Mischgebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft kann innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht werden und wird daher zum überwiegenden Teil in Form von Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle, außerhalb des Plangebietes durchgeführt:

#### Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Neuanlage von Feldgehölzen (Faldhecken) in einer Gesamtgröße von 2.685 qm

Auf den Parzellen 670/296 und 294 in Flur 5 der Gemarkung Schaffhausen sind heimische Gehölze als Baum- und Strauchhecken anzupflanzen. Bei den Faldhecken ist ein vorgelagerter Wildtaudensaum bzw. ein Gräser- und Kräutersaum über natürliche Sukzession zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

Für die Faldgehölz-Anpflanzungen dürfen nur heimische Bäume und Sträucher, die der heutigen potenziell natürlichen Vegetation entsprechen, verwendet werden:

##### Artenliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Betula pendula Sandbirke Populus tremula Zitterpappel Quercus robur Stieleiche Malus sylvestris Holzapfel Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Weissdorn Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundrose

Der Ausgleich für die mit der Umsetzung der Planung im Bereich des Sondergebietes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über den Erwerb von Öko-Punkten aus einer bereits durchgeführten, mit der Obersten Naturschutzbehörde abgestimmten und auch bereits anerkannten Öko-Konto-Maßnahme.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wadgassen durch eine vertragliche Vereinbarung zur Durchführung von Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen.

Die Durchführung der Maßnahmen ist zeitnah zur Baumaßnahme über ein Ökokonto umzusetzen und hinsichtlich Art und Umfang zusammen mit dem Umweltamt der Gemeinde Wadgassen und der Unteren Naturschutzbehörde frühzeitig einvernehmlich abzustimmen.

#### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I. S. 2850) m.V.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saar. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsrechts (SLPG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193),
- der § 12 des Kommunalverwaltungsorganisationsgesetzes (KStVG), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 14163 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I. S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz

- SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I. S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I. S. 2331),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neu-f. vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. September 2001 (BGBl. I. S. 2331),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (Saarländisches UVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12. Dezember 2002).

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Vorhabenträger, die Fa. ALDI GmbH & Co KG, hat mit Schreiben vom 11.05.03 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen" beantragt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 31.01.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt Wadgassen" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 07.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Wadgassen, den 26.05.03 Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 08.03.2002 bis zum 22.03.2002 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 07.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 29.10.2002 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt Wadgassen" (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Nach Art. 1, § 3 a - f des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der EU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.7.2001 (BGBl. I. S. 1950) wurde für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls der UVP-Pflicht unter Beachtung der Anlage 2 "Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls" zu e.g. Gesetz durchgeführt. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine UVP notwendig ist.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Antragsunterlagen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12.11.2002 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 08.04.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Wadgassen hat am 08.04.2003 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgestellt.

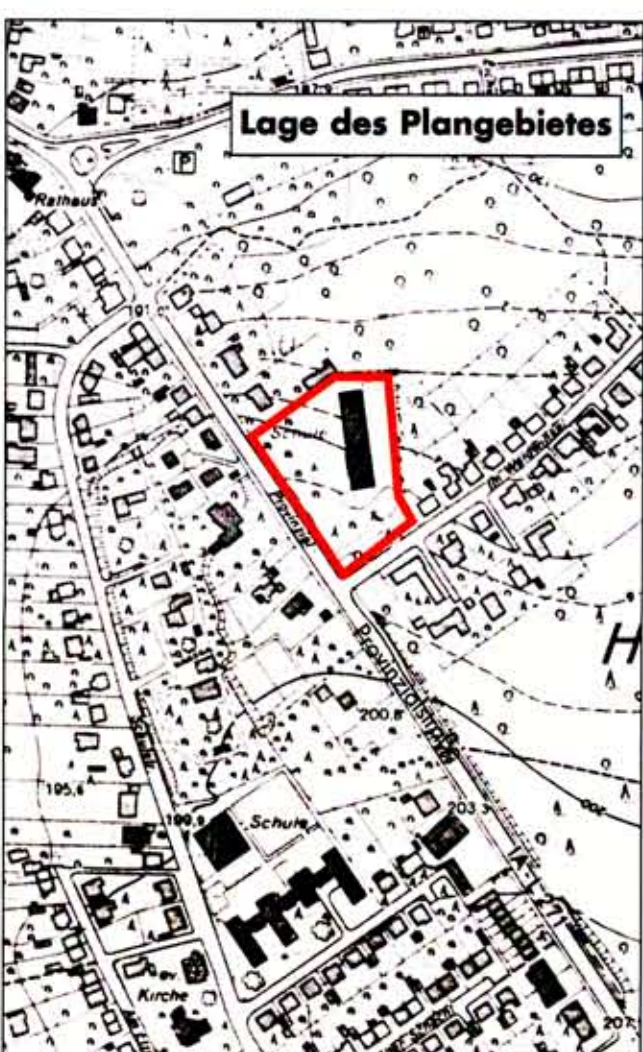
Wadgassen, den 26.05.03 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 11.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aldi-Markt Wadgassen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wadgassen, den 11.06.03 Der Bürgermeister

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ALDI-MARKT WADGASSEN" IM OT HOSTENBACH DER GEMEINDE WADGASSEN



- ▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER FA. ALDI GMBH & CO KG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE WADGASSEN
- ▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT: PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-GEÖGR. MATTHIAS ALTHERR DIPL.-GEÖGR. ANJA GROSS
- ▲ PLANDESIGN: UTE SCHWINDUNG
- ▲ APRIL 2003 (SATZUNG)
- ▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLIEFER: DIPL.-ING. HUGO KERN RAUM- UND UMWELTPLANER BERATENDER INGENIEUR GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M 1:500 im Original 0 5 25 50 Verkl. DIN A 3 ohne Maßstab