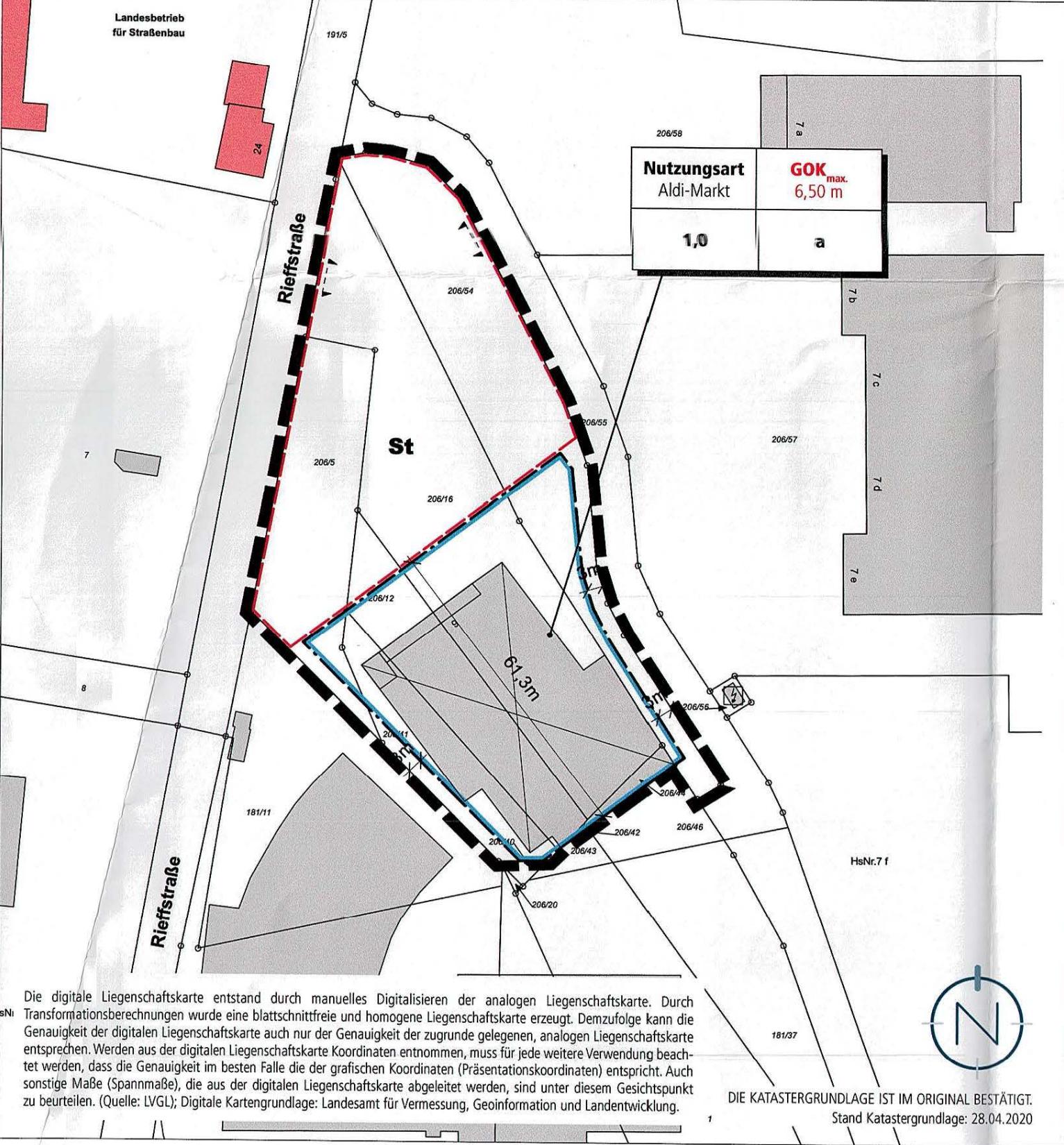


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan vom 30.04.2015 sind nachfolgend in roter Schrift dargestellt. Im Übrigen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 30.04.2015 unverändert übernommen.

1. BAUPLANUNGSGESELLSCHAFTLICHE 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: „ALDI-MARKT“ ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Siehe Plan.
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Nutzungsart „Aldi-Markt“ festgesetzt.

zulässig sind:

1. Ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm,
2. Lagerräume,
3. Funktions- und Nebenräume,
4. Verwaltungsräume,
5. Aufenthalts-/Sozialräume für Personal,
6. Nebenanlagen,
7. Stellplätze,
8. Werbeanlagen, Werbepylonen
9. Abfallpressen,
10. Wertstoff- und Abfallbehälter,
11. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume).

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 baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 6,50 m.

Die max. zulässige Höhe für Werbepylonen beträgt 8,00 m.

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Rieffstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.

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 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,

mizzurechnen.

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

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

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

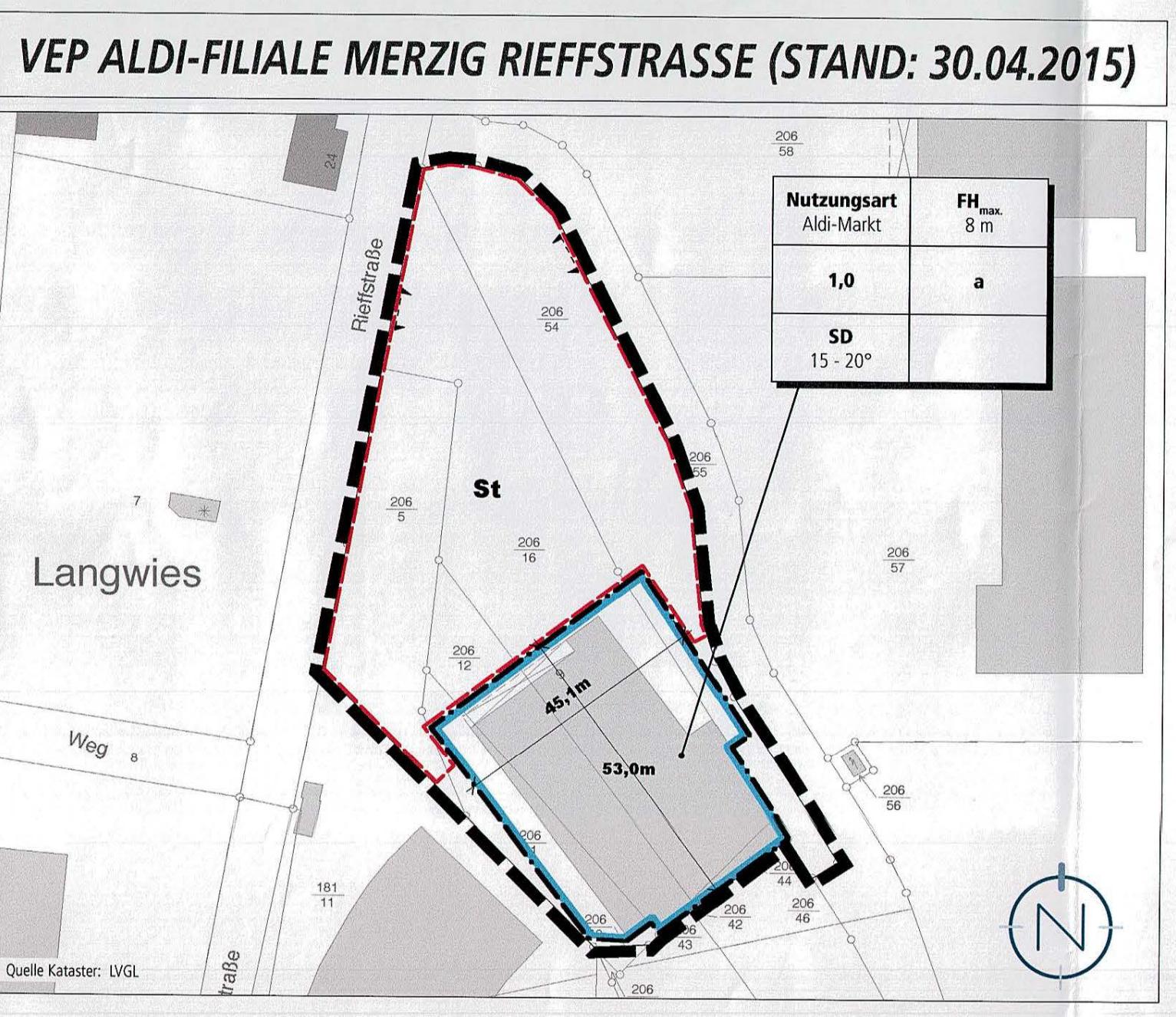
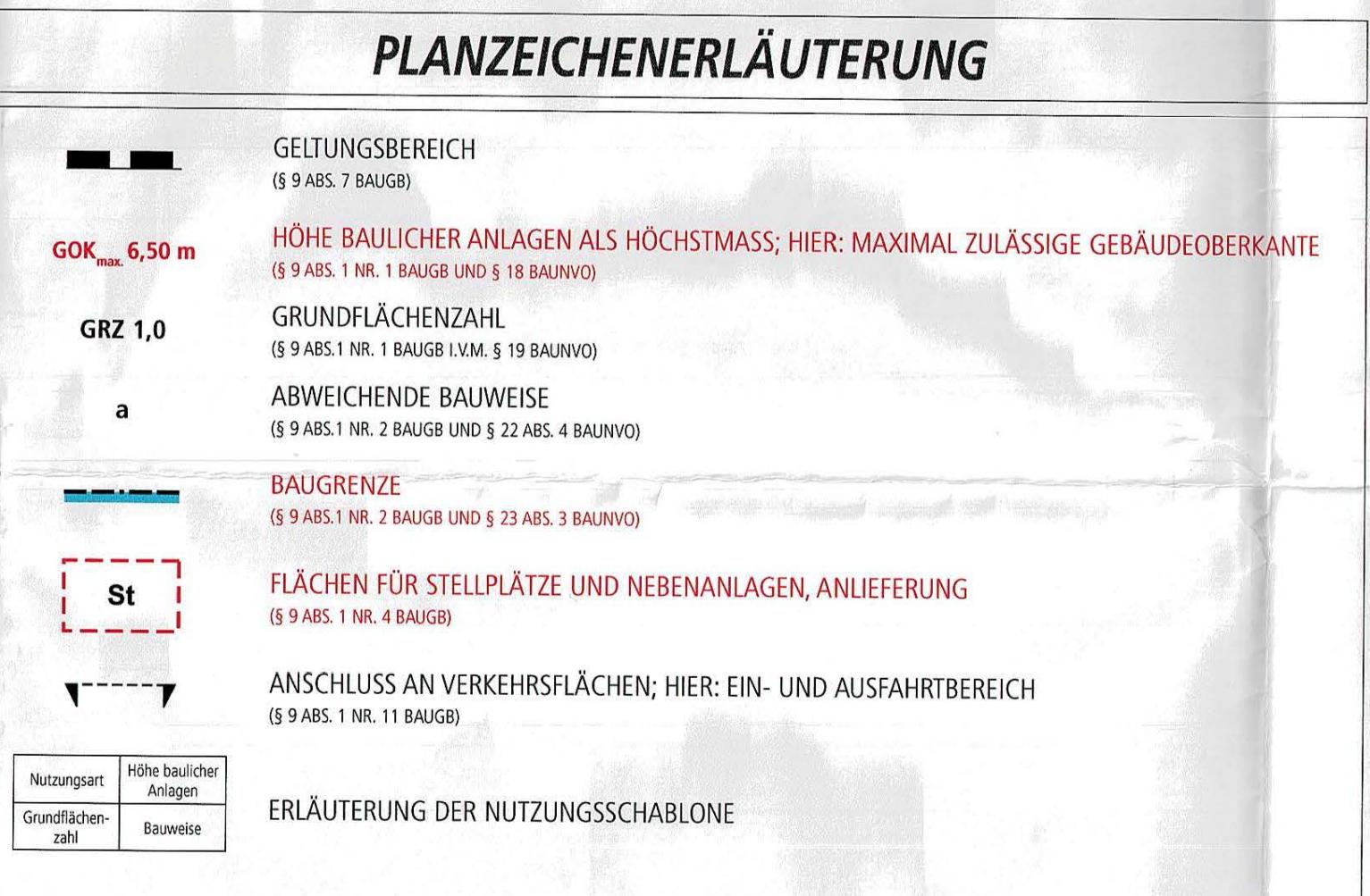
Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudestrukturen die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vorrücken von Gebäudestrukturen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungsspektrum 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 der Discounter erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter, Werbeanlagen)). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

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

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.



6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN, ANLIEFERUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenbox) und Flächen für die Anlieferung (z.B. Warenannahme) sowie Werbeanlagen/Werbepylonen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Anlieferung zulässig.

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Grundstückszufahrten für Rettungsfahrzeuge sind davon ausgenommen.

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN SOWIE ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Je 12 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist mit einzurechnen.

Für die Pflanzungen der Bäume können folgende Arten verwendet werden:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Sommer-Linde (*Tilia cordata*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Pflanzqualität: 3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammdurchmesser (StD) gemessen in 1 m Höhe.

Erfolgte Anpflanzungen und deren dauerhafte Pflege unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauB.

9. 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 Mischsystem zu entwässern. Die anfallenden Abwässer sind in den Mischwasserkanal in der „Rieffstraße“ einzuleiten. Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

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

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

- Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG geschützten, mit Saarländischer Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.

HINWEISE

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teiländert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauB, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind der zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauB und gem. § 13 Abs. 2 BauB von der frühzeitigen Unterbreitung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauB abgestellt.

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 röden oder auf den Stock zu setzen.

Baudenkämmler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DSchG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 DSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Das Vorhaben liegt im Wirkbereich des ehemaligen Güterbahnhofes. Im Verlauf von Baumaßnahmen können schädliche Bodenveränderungen aufgeschlossen werden.

Sind im Planungsbereich Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, be steht gem. § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Pflichtigung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

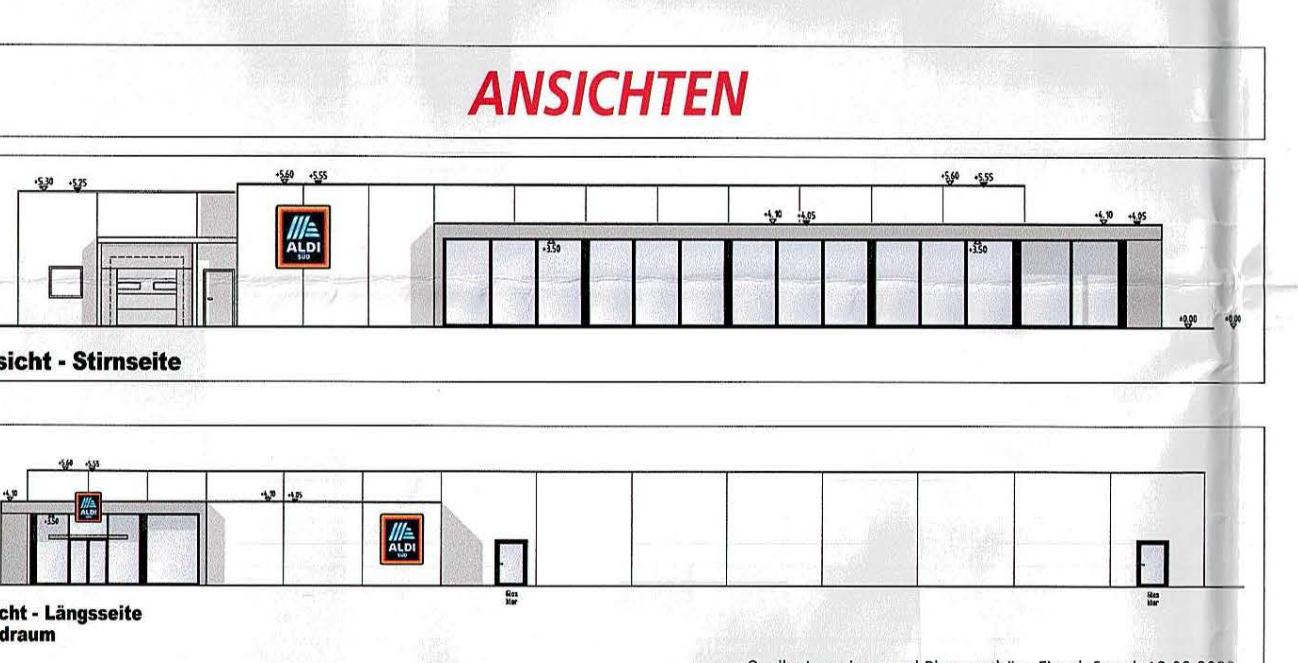
Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass der Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnlanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgasen, Kühlfunktion, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immobilien an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbar Nähe elektrifizierter Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bahnhof, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubsuspension gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wassersstrahls auf die Bahnlage (Gleisbereich) erforderlich (Vermeidung von Betriebsgefährdungen). Beim möglichsten Einsatz eines Spritzgerätes wird auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von den angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht verwiesen.

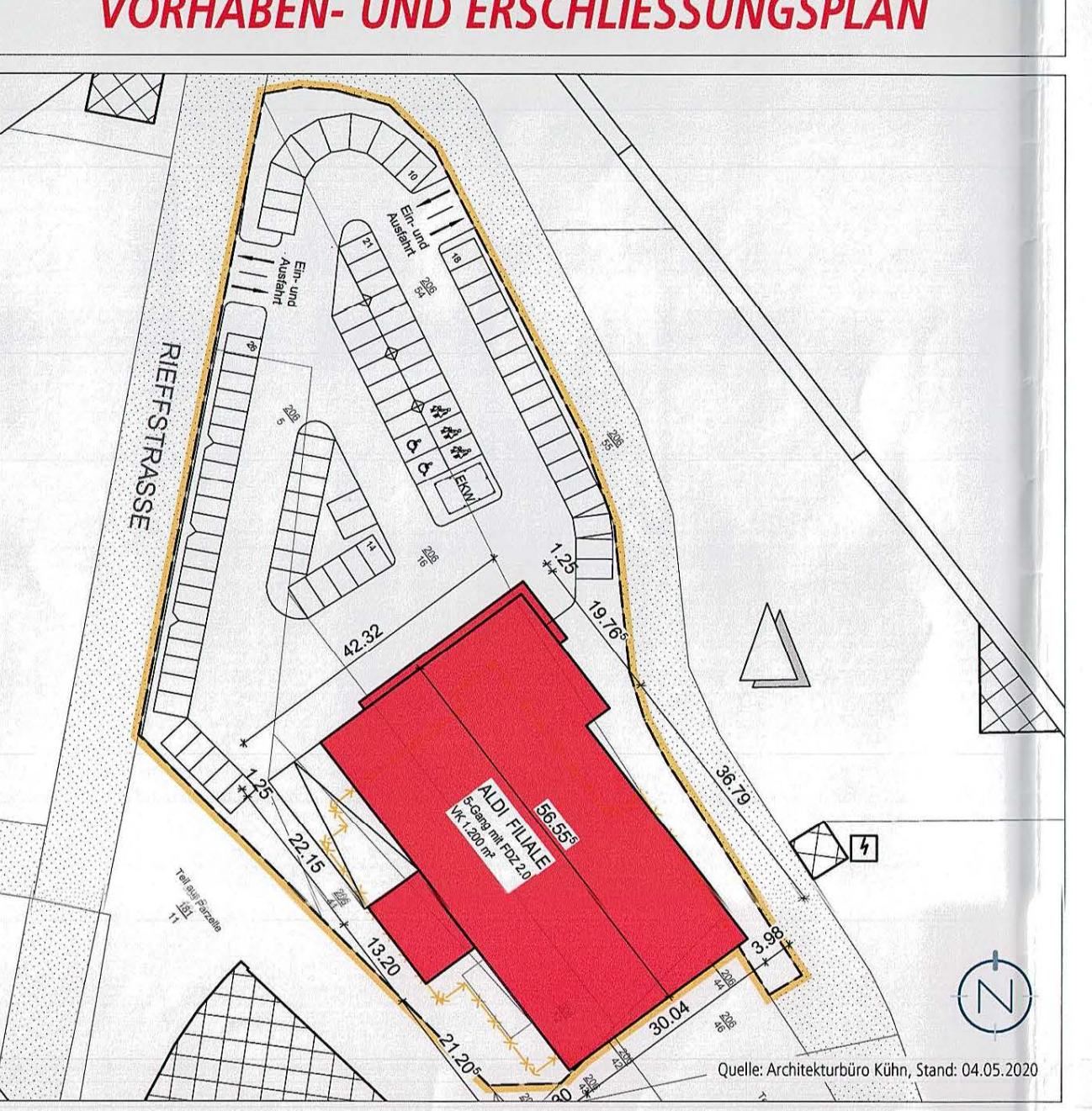
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdickungen von Abzweigstellen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefährlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeuge angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH Planauskunft Südwest einzuholen.

Im Planungsbereich wurden nach Auswertung der verfügbaren Luftbilder Kampfhandlungen durch die alliierten Streitkräfte festgestellt (Beobacht/Bombenabwürfe). Deshalb ist bei Bauvorhaben mit Kampfmitteln zu rechnen. Das Gefahrenband beginnt ab GOK 1945 bis in eine Tiefe von 6 m, endet aber zu gewachsem Fels. Bauarbeiten nach dem 2. Weltkrieg sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt, da deren Tiefe und Umfang hier nicht bekannt sind. Es wird empfohlen das Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.



VORHABEN- UND ERSCHISSLUNGSPLAN



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 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 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018 S. 358).
- Saarländisches Landschaftsgesetz (LGO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2020 (BGBl. I S. 440).
- § 12 des Kommunalsembewilligungsgegesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt