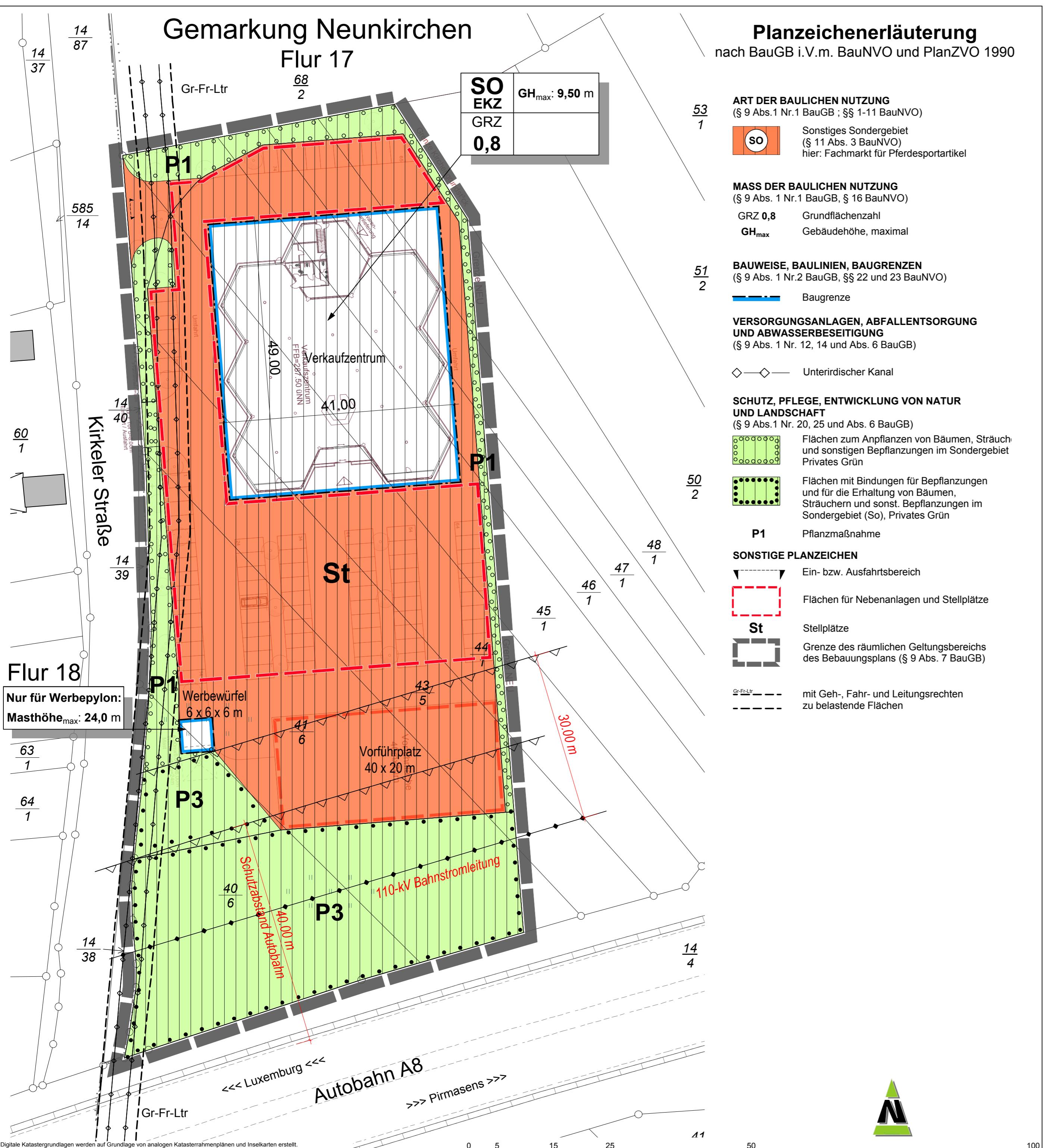


Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.v.m. BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

1.1 Sonstiges Sondergebiet siehe Plan. Zweckbestimmung: Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen 1. ein Fachmarkt für Pferdesportartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m², davon:

- Innenstadtrelevante Sortimente:
 - Bücher / Bildträger (Fachbücher, DVDs, Videos, Pferdekalender) max. 10 m².
 - Geschenkartikel (Reiterliche Geschenkartikel) max. 10 m².
 - Ausstattung für den Reiter (Reitbekleidung, Turnierbekleidung, Reithelme und -kappen, Reitschule - stiefel, Reithandschuhe, Reitbekleidung, Reflexartikel, Reitgurten, Reithunderwäsche, Cross Country (Military), Sicherheitsartikel (z.B. Projektorien)) max. 110 m².
 - Nicht innenstadtrelevante Sortimente:
 - Ausstattung für das Pferd (Sättel, Steigbügel, Trensen, Zugel, Hälfer, Pferde-Decker (Oxford), Paddock, Stoff, Übergangs- und Abschleide, Reit- und -zubehör, Futtertröge, Weidezäune, Reitgurten, Reithunderwäsche, Cross Country (Military), Sicherheitsartikel (z.B. Projektorien)) max. 110 m².
 - Transport / Pferdeanhänger max. 100 m² (Freigelände)
 - Kassenbereich max. 24 m².

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO) Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Planzeichnerläuterung nach BauGB i.v.m. BauNVO und PlanZVO 1990

SO EKZ
GH_{max}: 9,50 m
GRZ 0,8

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
hier: Fachmarkt für Pferdesportartikel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8
Grundflächenzahl
GH_{max}: Gebäudehöhe, maximal

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERSEBESITZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und 16 Abs. 6 BauGB)

verschiedene Flächen wie Unterirdischer Kanal

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beepflanzungen im Sondergebiet Privates Grün

Flächen mit Bindungen für Beepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Beepflanzungen im Sondergebiet (So). Privates Grün

Pflanzmaßnahme

SONSTIGE PLANZEICHEN

Ein- bzw. Ausfahrtbereich

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

P2 (Stellplatzbegrünung): Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämiger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Stellplatzbaum ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdrucklisenigen Belag versehene Fläche von mind. 6 m² vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum pro Baustandort muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

Pflanzliste für Stellplatz-/ Straßenraumeingrünung: (Siehe siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter)

Hochstämme:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sonnen-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Heckene-Rose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)

Zur schnelleren Wirkungszeit der Ausgleichs-pflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3 xv. SU 12-14cm
- Alleeäume: 3xv. St 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 xv. H. 1.00 m

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

P3: Im Bereich der Fläche P3 ist die hier vorhandene Baumecke zu erhalten. Ein unbefestigter Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist hier zulässig.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

SCHUTZABSTAND ZUR BUNDES AUTOBAHN

Nach Bundesfernstraßenegesetz (§ 9 "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen") ist das Errichten von Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen nicht gestattet.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Metern gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

FREILEITUNG DER DB ENERGIE GMBH

- Bei Planungen von Gebäuden, Wegen, Straßen, Entwässerungen und dgl. im Bereich des Sondergebietes muss die DB Energie Begehrten genauer Lage und Höhenpläne (Profilleitungen) belegen. Die Höhenangaben sind dann auf Meter über NN zu beziehen. Es sind die Sicherheitsabstände gem. VDE 0210 (3 m bei Dachneigung >30° und 5 m bei Dachneigung >=300) einzuhalten. Die Überprüfung der Sicherheitsabstände erfolgt durch die DB Energie.

- Aufsichtsregeln, Abstandsvorgaben oder sonstige Maßnahmen, die Erhaltungswürdigkeit innerhalb des Schutzstreifens nach Prüfung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 und 0105) und mit Zustimmung der DB Energie vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen. Die Standsicherheit der Maste muss gewährlebt bleiben. In einem im Einzelfall festzulegenden Radius, von Mastmitteln aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

- Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterselle für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgesenkt werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Das Planungsgebiet ist Teil des festgesetzten Wasserschutzgebietes C25 "Hirschberg und Kaschtrath", das mit Verordnung vom 27.03.1986 geschützt ist.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Hinweise

DIN-NORMEN FÜR LANDSCHAFTSPFLEGE UND LANDSCHAFTSBAU

Folgende DIN-Normen für Landschaftspflege und Landschaftsbau sind bei der Bauausführung u.a. zu beachten:

- DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumfällnahmen

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befeiste-Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSdSchG hin.

Bei Rodungsarbeiten sind die Vorgaben des § 39 Abs. Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten Bäume, die im Inneren des Waldes von Kunstmastenplatten oder gitterförmig gesetzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Für die Zufahrtssituation (Anchluss an die L. I. O. 113) ist dem LfS rechtzeitig vor Baubeginn ein verkehrs- und sicherheitstechnischer Nachweis vorzulegen.

Die Verkehrssicherheit und -leichtigkeit darf durch den Werbepylon nicht beeinträchtigt werden (Ablenkung, Blendwirkung).

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBL. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.3.2009 (BGBL. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBL. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.6.2013 (BGBL. I S. 1548)

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 4 des Gesetzes Nr. 1673 zur Einführung der elektronischen Form für das Amtsblatt des Saarlandes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1215)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuregelung des Wasserrechts vom 26. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 729), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 3)

P2 (Stellplatzbegrünung):

Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämiger, heimischer Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Stellplatzbaum ist eine offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdrucklisenigen Belag versehene Fläche von mind. 6 m² vorzusehen. Der durchwurzelbare Raum pro Baustandort muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mind. 80 cm aufweisen.

Pflanzliste für Stellplatz-/ Straßenraumeingrünung:

(Siehe siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter)

Hochstämme:

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

- Esche (*Fraxinus excelsior*)

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

- Winter-Linde (*Tilia cordata*)

- Sonnen-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)

- Heckene-Rose (*Rosa canina*)

- Schlehe (*Prunus spinosa*)

- Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)

sowie alle der o.g. Sträucher.

Zur schnelleren Wirkungszeit der Ausgleichs-pflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme: 3 xv. SU 12-14cm

- Alleeäume: 3xv. St 16 - 18 cm

- Sträucher: 2 xv. H. 1.00 m

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

P3:

Im Bereich der Fläche P3 ist die hier vorhandene Baumecke zu erhalten. Ein unbefestigter Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist hier zulässig.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

9. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

SCHUTZABSTAND ZUR BUNDES AUTOBAHN

Nach Bundesfernstraßenegesetz (§ 9 "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen") ist das Errichten von Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 m längs von Bundesautobahnen nicht gestattet.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehm