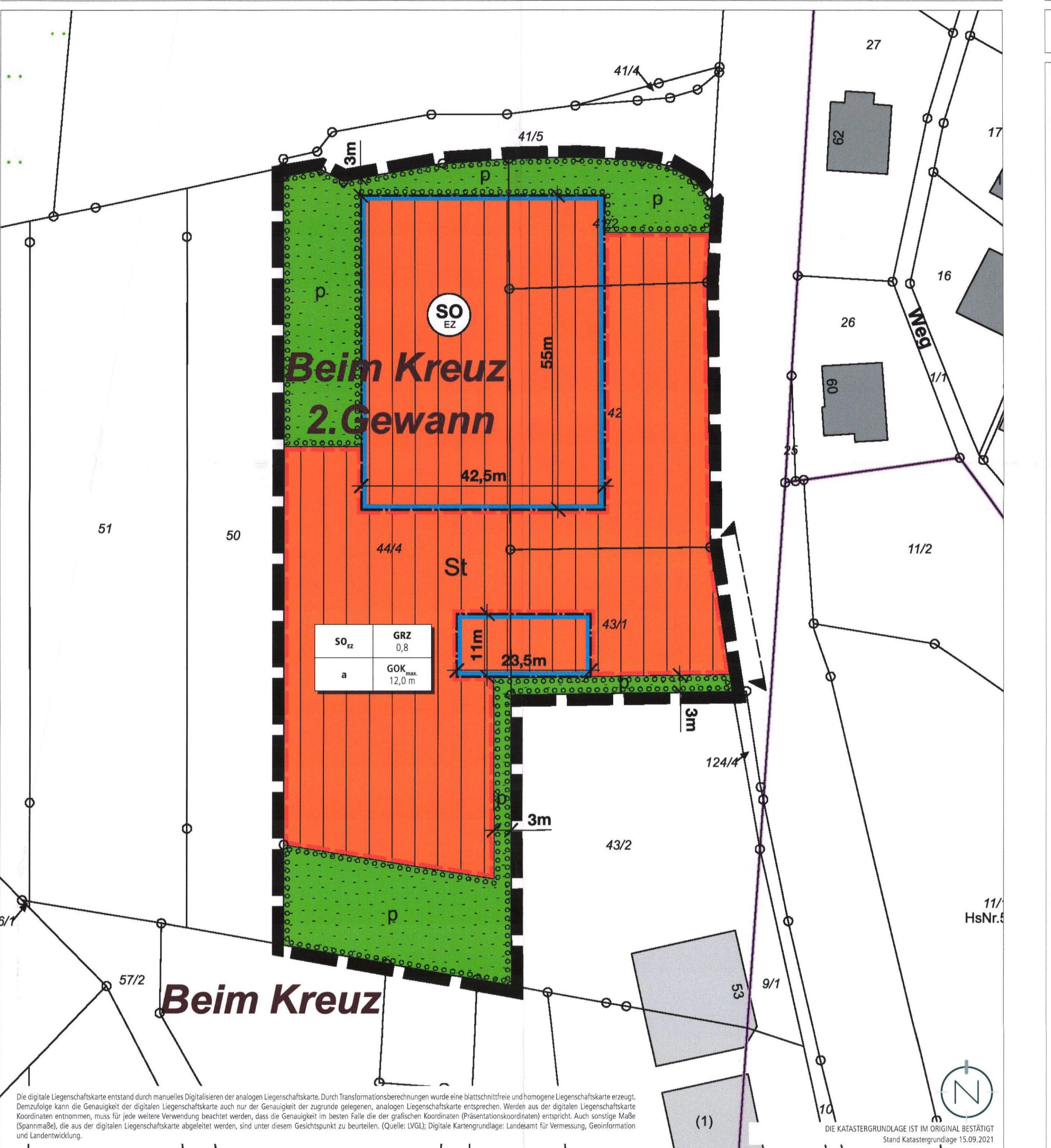
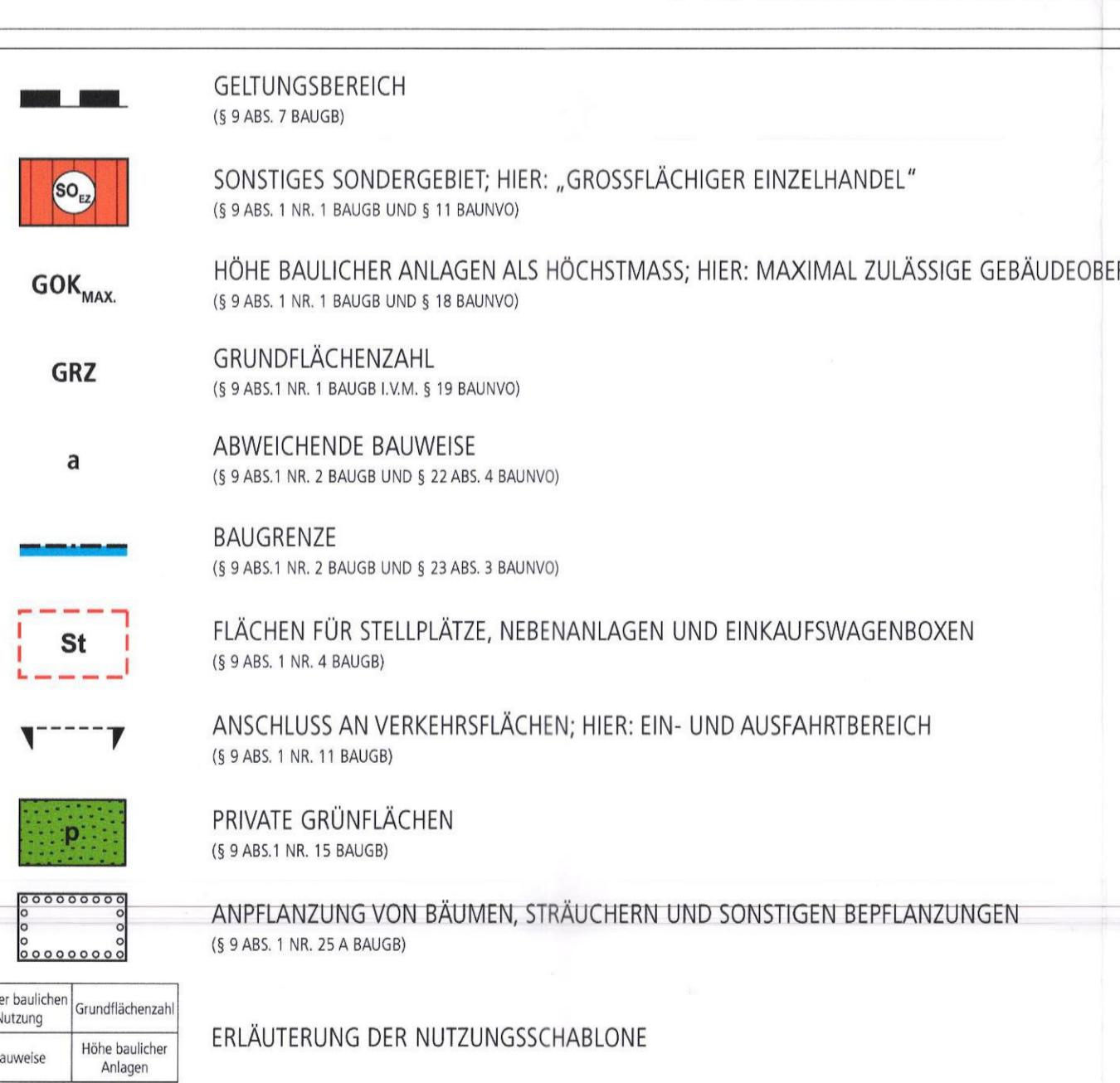


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO

Siehe Plan.

Gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO:

1. ein Lebensmittelmarkt / Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²,
2. ein sonstige Gewerbe- und Gastronomiebetrieb mit einer für den Kunden zugänglichen maximalen Verkaufsfläche von 100 m²,
3. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal,
4. Nebenanlagen,
5. Stellplätze,
6. Einkaufswagenboxen,
7. Werbeanlagen,
8. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter,
9. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounter erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandläufe),
10. Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 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. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 12,0 m festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstelegierten Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachatt (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Trierer Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solaranlagen inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Weben anlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhauen.

Innenhalb der privaten Grünflächen sind abschirmende Gehölzplantanzen vorzunehmen. Für die Gehölzplantanzung sind gebliebene Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberengrauen“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Es ist eine möglichst artenreiche Zusammensetzung der Hölzer anzustreben, wobei Gehölze derselben Art gruppenweise zu pflanzen sind.

Je 8 Stützen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (Sortierung 3 mal verpfanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Fahrzonen,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks mit anzurechnen.

Siehe Plan.
Abweichende Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudeoberlängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanfestsetzung durch die Feststellung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugrundstückes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ladestationen für Elektromobile, befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege) sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenboxen, Abfallpresse - & behälter). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Siehe Plan.

Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sind Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Einkaufswagenboxen sind Nebenanlagen zulässig.

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten sind entlang der Trierer Straße ausschließlich dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.

Siehe Plan.
Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Trierer Straße sind Werbeanlagen (z.B. Werbepylonen) zulässig.

Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Individuen Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten.

Siehe Plan.
Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind darüber hinaus gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln zulässig (auch Fremdwerbung). Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 8,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 15,0 m zulässig. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Dachaufbauten sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wasserwärmung) auf den Dächern ist zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig. Es sind darüber hinaus gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln zulässig (auch Fremdwerbung). Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 8,0 m betragen. Zusätzlich ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 15,0 m zulässig. Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Es sind Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an Außenwänden anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren.

8. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Naturpark

Im Vorfeld der Bauarbeiten ist der Geltungsbereich in der Aktivitätszeit der Zaudiedecke (April bis Oktober) nach individuellen abzusuchen (Transportbegehrungen, ggfs. auch Ausbringen von Expositionsplänen). Werden keine Tiere nachgewiesen, können die Bauarbeiten ohne Schutzmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten Exemplare gefunden werden, sind diese in die westlich und nördlich angrenzenden (Herkunfts-)habitate zu verbringen. Um ein Wiedereinwandern zu verhindern, ist die Fläche für die Dauer der Bauarbeiten durch einen mobilen Reptilienschutzzaun gegenüber den umgebenden Grünflächen zu sichern. Die Funktionalität des Schutzzaunes ist durch eine fachkundige Person regelmäßig zu überprüfen und das Baufeld wiederholt und systematisch während der Bauphase nach Tieren abzusuchen.

Sollten die Bauarbeiten bzw. die Baufeldfreimischung im Winterhalbjahr 2022/2023 beginnen, ist die Präsenz in den vorliegenden Sommermonaten zu prüfen und im Fall einer Nachweisen die o.g. Maßnahmen (Absuchen, Verbringen, Reptilienschutzzaun) auszuführen.

Im Fall des Beginns der Bauarbeiten bzw. der Baufeldfreimischung im Winterhalbjahr 2022/2023 ist in Unkenntnis einer Präsenz auf den Nachbarflächen der o.g. Einwanderungsschutz prophylaktisch anzuwenden.

Siehe Plan.
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad sind mindesfalls zu 50 % mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches die dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zweigigen Gehölzen auch während langer anhaltender Hitze und Trockenheitsperioden gewährleistet. Ausnominen sind hierfür Flächen für technische Dachaufbauten, etc. und deren Wartung inkl. Zuwegung. Das Anwachsen ist in einem zeitlich angepassten Abstand zu kontrollieren und bei Misserfolg sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Alternativ sind Flachdächer und flachgegeneigte Dächer mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu belegen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begürtete Gartenflächen anzusehen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze und Wege oder Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Städtebild zu erreichen.

Innenhalb der privaten Grünflächen sind abschirmende Gehölzplantanzen vorzunehmen. Für die Gehölzplantanzung sind gebliebene Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberengrauen“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Es ist eine möglichst artenreiche Zusammensetzung der Hölzer anzustreben, wobei Gehölze derselben Art gruppenweise zu pflanzen sind.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Förderung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „An der B 52“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Gewerbegebiet „An der B 52“ von 1978.

ATTFEST

Sind im Planungsgebiet Altstädte oder alftalstädte Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz in seiner Bodenschutzabteilung zu informieren.

ATTFEST

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Entwurf geprüft.

ATTFEST

Sind im Planungsgebiet Altstädte oder alftalstädte Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitschutz in seiner Bodenschutzabteilung zu informieren.

ATTFEST

Auf die einschlägigen technischen Normen für Bodenarbeiten und den baubegleitenden Bodenschutz (DIN 18915, 19639, 19731) wird verwiesen.

ATTFEST

Baudenkmäler 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.

ATTFEST

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung/Pflanzarbeiten, Pflege 2 Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumverwitterung, Baumeisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetations-technik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Bei Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versiegelte Fläche (Baumschale) mindestens 5,0 m² betragen sowie eine Mindestbreite von 2,0 m aufweisen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

ATTFEST

Bei einer geplanten Nachanlieferung ist durch eine Immissionsprognose die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach den im Geltungsbereich abzusehenden Immissionsnachweisen zu zeigen.

ATTFEST

Zur Vorsorge gegen schädliche Umweltwirkungen in Form von Lärm wird angeregt, dass immissionsrelevante Lüftungs- und Kühlanlagen (und entsprechende Gebäudeöffnungen) des Lebensmittelmarktes nach Westen, entgegen der Beschaffungssicht über die Anwendung des Bebauungsplanes überbrückt werden. Konkrete Auflagen dazu folgen im späteren Baugenehmigungsverfahren.

ATTFEST

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, ist auf die öffentlichen Belange, die Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 19.01.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

ATTFEST

Es wird bestehend, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelegene Fläche hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

ATTFEST

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht