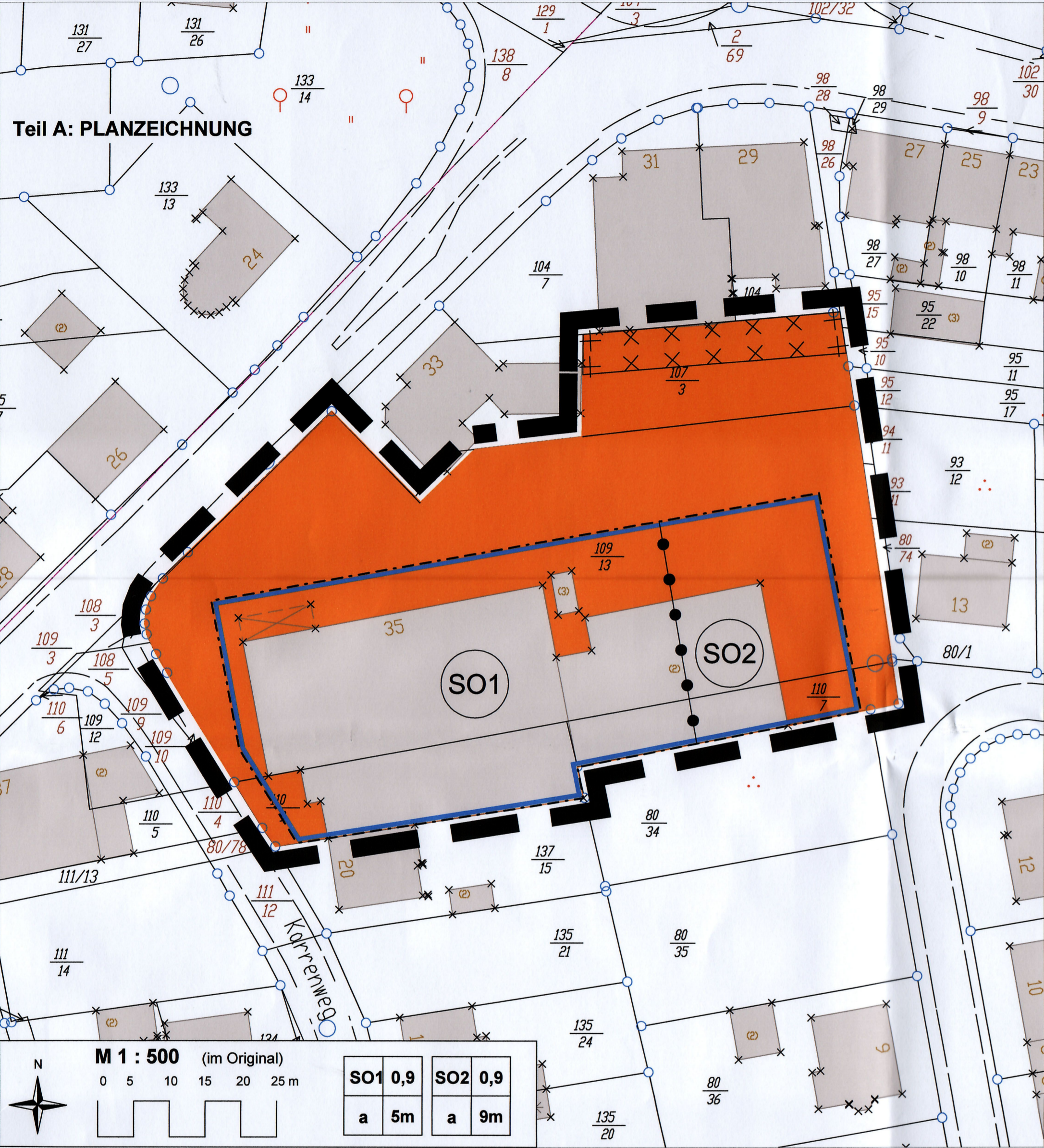


GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet SO "Verbrauchermarkt" festgesetzt. Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop etc.), mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm. Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie die innere Erschließung sind allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO**

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für die SO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Firsthöhe bzw. bei Flachdächern durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe bzw. GOKmax von 9 m im SO2 bzw. 5 m im SO1. Bezugspunkt ist das Stellplatzniveau in Höhe der Gebäudemitte auf der der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseite. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.
 - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das SO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
 - Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Es wird festgesetzt, dass die Anlieferungsrampe mit den im Gutachten (Kapitel 7) beschriebenen, schalltechnischen Mindestanforderungen in Bezug auf die Schalldämmung der Bauteile der Einhausung einzuhalten ist. (Einbau eines Rollltores auf der Einfahrseite, welches während der Entladung der Lkw geschlossen wird (Rolltor mit zweischaligem Torpanzer, bewertetes Schalldämmmaß im eingebauten Zustand mindestens 18 dB); Wand- und Dachkonstruktion der Einhausung z.B. aus Sandwichelementen mit PU-Kern (bewertetes Schalldämmmaß 25 dB oder höher; Ausführung der Einhausung ohne Spalte und sonstige Öffnungen))
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass je 10 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

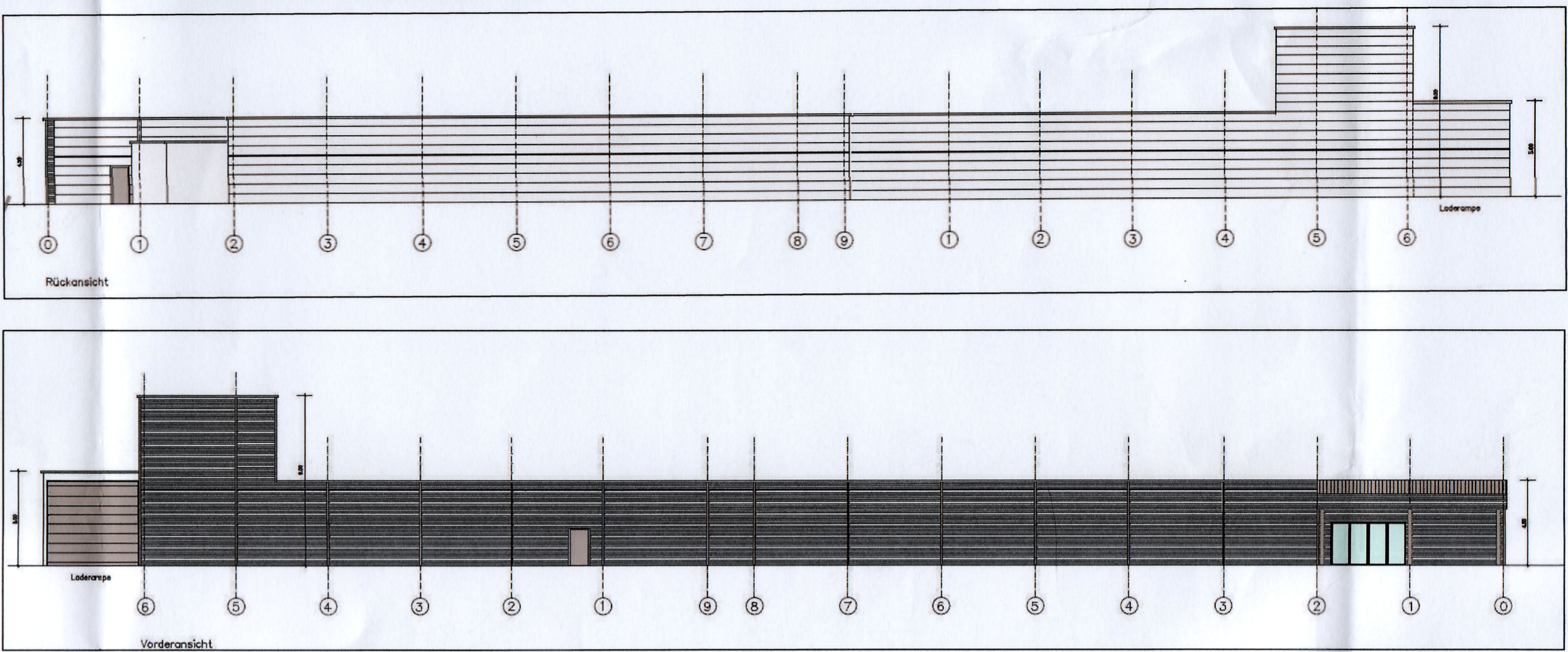
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener STU: 16-18 cm): Acer platanoides „Columnare“ (Spitzahorn), Acer platanoides „Olmstedt“ (Spitzahorn), Carpinus betulus „Fatigata“ (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia „Umbraculifera“ (Kugelakazie).

Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten.
 - Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**

Im Bebauungsplan wird die Altlasten-Verdachtsfläche RSB_4322 gekennzeichnet (siehe Plan).
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- III. HINWEISE**
- Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01.03. und 30.09. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
 - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
 - Die energis meldet folgende Leitungen:
 - energis-Netzgesellschaft mbH
 - 0,4-kV-Stromverteilnetz sowie Erdgasverteilnetz
 - energis GmbH
 - Straßenbeleuchtungsnetz
 - Im dargestellten Geltungsbereich bzw. im angrenzenden Bereich befinden sich Niederspannungsfreileitungen inkl. Netzanschlüssen und Zubehör, Straßenbeleuchtungsanlagen inkl. Zubehör sowie Gasversorgungsleitungen inkl. Zubehör. Diese Leitungen sind zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Freileitung nur eingeschränkt und nach den geltenden DIN-VDE- bzw. DVGW Vorschriften möglich ist.
 - Bei der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
 - Schallschutzbezogene Hinweise, die auf nachfolgenden Planungsebenen einzuhalten sind:**
 - Das Einfahrtstor der Lärmschutzeinhausung im Bereich der Anlieferung wird während der Entladung der anliefernden Lkw geschlossen
 - Keine Warenanlieferung vor 06:00 Uhr (nachts)
 - Verlegung des Stellplatzes für den Marktleiter entsprechend den genannten Ausführungen
 - Begrenzung der Geräuschemissionen der Außengeräte der Haustechnik, dass diese keinen relevanten Beitrag zu den Geräuschemissionen, insbesondere zur Nachtzeit, leisten.
 - Des Weiteren macht das LUA darauf aufmerksam, dass spätestens im Rahmen der Bauantragsunterlagen das schalltechnische Gutachten im Hinblick auf den Immissionsort Hauptstraße 29 zu vervollständigen und die daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen in die Planunterlagen mit aufzunehmen sind.
 - Hinweise zum Bodenschutz**

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sind Maßnahmen im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Sachgebiete 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung unter Beteiligung der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde zu begleiten.
 - Sollten aus der vorgelegten Bauleitplanung (ggf. auch nur kurzzeitige) Änderungen an Standorten von Haltepunkten oder Fahrplanänderungen notwendig werden, sind diese vom Konzessionsnehmer gegenüber dem Referat D/6 des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr anzeige- bzw. genehmigungspflichtig.
 - Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Das Oberbergamt empfiehlt daher, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggf. mitzuteilen.
 - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden wird hingewiesen.
 - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat am 02.10.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Verbrauchermarkt" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 21.10.2019 bis 08.11.2019 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis wurde vom Rat am 19.12.2019 in die Abwägung eingestellt.
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2019 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg am 19.12.2019 in die Abwägung eingestellt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2020 über die Auslegung benachrichtigt.
- Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 29.04.2020 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat am 29.04.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem gemeinsamen Umweltbericht.

Rehlingen-Siersburg, den 28.05.2020

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Verbrauchermarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem gemeinsamen Umweltbericht, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Rehlingen-Siersburg, den 28.10.2020

Der Bürgermeister

GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG

"Sondergebiet Verbrauchermarkt"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Gemeinde Rehlingen-Siersburg Völklingen, im März 2020