

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.800 qm Grundfläche (GR)

8,50 m max. Höhe (GOK: Gebäudeoberkante)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 Baugebiet

2 Grundfläche

3 Bauweise

4 max. Höhe: GOK: Gebäudeoberkante

5 nicht belegt

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

5. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Nachrichtliche Übernahme
Wasserschutzzone WSZ III

TEIL HÜTTERS DORF r-Markt Bettinger Straße"

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Gemäß § 1 BauNVO wird ein **Sondergebiet (SO) "Verbrauchermarkt Bettinger Straße"** festgesetzt.
Zulässig ist ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm, sowie seine erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, usw.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundfläche gem. § 19 BauNVO
- Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche von 2.800 qm festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Größe der Grundfläche anzurechnen sind.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
- Für das Sondergebiet wird gem. § 20 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe, Gebäudeoberkante (GOK) von 8,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist das fertige Niveau des Parkplatzes in Höhe der Gebäudemitte. Diese Höhe darf durch technische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.
6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Es wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, Verlängerung Straße "Hoher Staden", gemäß der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet "Hoher Staden".
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 24 BauGB
- Zum Schutz der Anwohner der Bettinger Straße und zur Einhaltung der zulässigen Lärmpegel werden die gemäß Lärmgutachten erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
8. Grünordnerische Festsetzungen
- 8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen sind.
Ferner wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Die Anordnung der zu pflanzenden Hochstämme kann auch auf zentralen Pflanzinseln erfolgen.
- Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener StU 16-18 cm): Acer platanoides "Columnare" (Spitzahorn), Acer platanoides "Olmstedt" (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigiata" (Pyramiden-Hainbuche), Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie).
- Hinweis
- Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
- Es werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:
1. Dachform: Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 20 °.
2. Werbeanlagen: Im Plangebiet sind blinkende Leuchtreklamen sowie sich zeitweise oder ständig bewegende Werbeanlagen unzulässig.
- III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hüttersdorf-Bettingen" (Amtsblatt Nr. 4 vom 21.01.1990, Seite 75ff.). Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Folgende Hinweise sind zu beachten:
1. Eine spätere Beheizung des Verbrauchermarktes mit Heizöl und Erdwärme ist nicht genehmigungsfähig und sollte bereits in der Vorplanung ausgeschlossen werden.
2. Die Deckschichten der Verkehrs- und Parkplatzflächen haben wasserundurchlässig zu sein. Als wasserundurchlässig gelten: Betondecken nach ZTV Beton-StB 07, Asphaltdecken nach ZTV Asphalt-StB 07, Verbundsteine auf Beton-Tragschicht (mind. C 12/15-C 16/20; d=10 cm) oder in Kunststoffdichtungsbahnen verlegt. Die Kunststoffdichtungsbahnen sollen 2 mm dick und alterungsbeständig sein. Sie müssen den Beanspruchungen beim Einbau und Betrieb standhalten. Der Untergrund ist vor dem Verlegen der Bahnen entsprechend den Anforderungen der ZTV E-StB zu verdichten und glätten.
- IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- V. HINWEISE
- Sollten etwaige **Altlasten oder altlastverdächtige Flächen** bereits bekannt sein oder noch bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
- Im Randbereich des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der **Telekom Deutschland GmbH**. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Die **energis-Netzgesellschaft mbH** weist darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebietes 0,4-kV-Ortsnetz-kabel mit Netzanschlüssen, Straßenbeleuchtungsmaste einschließlich Zubehör sowie Erdgasverteilnetz mit Netzanschlüssen befinden. Zu den Versorgungseinrichtungen müssen die geltenden DVGW-/VDE-Richtlinien eingehalten werden. Bau- und Anpflanzmaßnahmen müssen abgestimmt werden.
- Der **Landesbetrieb für Straßenbau** teilt mit, dass eine gesonderte Straßenplanung nach RASt vorzulegen ist. Bei der Planung ist auf eine ordnungsgemäße Entwässerung zu achten. Die Planung einschließlich Markierungsplan ist frühzeitig mit dem LfS abzustimmen. Die Mehrkosten für den Bau und die Unterhaltung sind dem LfS zu vergüten. Vor Ausführung der Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straße sind diese gem. § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG planerisch darzustellen und zur Zustimmung/Genehmigung vorzulegen.
- Das **Landesdenkmalamt** weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG hin.
- Für die entfallende Wiesenfläche erfolgt ein **Ausgleich/ eine Kompensation** auf einer externen Fläche. Diese Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahme wird über den Städtebaulichen Vertrag geregelt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugef. d. Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geänd. d. Art. 1 des Gesetzes v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Bekanntmachung der Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in d. F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zul. geänd. d. Art. 2 d. Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I.S.1509 (Nr. 39)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geänd. d. Art. 4 Abs. 100 d. Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. IS. 3154)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1740)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänd. durch Art. 5 Absatz 2 des Gesetzes v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2553)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18.12.2004 (Amtsblatt S. 2606), zul. geändert durch das Gesetz v. 11.12.2012 (Amtsblatt S. 1554)
Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i. d. Fassung v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zul. geänd. d. Art. 3 des Gesetzes v. 28.10.2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 30.07.2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geänd. durch das Gesetz v. 03.12.2013 (Amtsblatt S. 2)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i. d. Fassung v. 30.10.2002 (Amtsblatt. S. 2494), zul. geänd. d. Art. 1 i.V.m. Art. 5 d. Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)
Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Neufassung v. 27.06.1997 (Amtsblatt v. 01.08.1997, S. 682), zul. geänd. durch das Gesetz v. 11.02.2009 (Amtsblatt S.1215)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

i.A.
Der Bürgermeister
2. Beigeordnete
Schmelz, den 18.06.2015.....

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 30.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Der Bürgermeister
2. Beigeordnete
Schmelz, den 18.06.2015.....

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 05.01.2015 bis einschließlich 06.02.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 12.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Der Bürgermeister
2. Beigeordnete
Schmelz, den 18.06.2015.....

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 11.06.2015 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

i.V.
Der Bürgermeister
2. Beigeordnete
Schmelz, den 18.06.2015.....

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 13.06.15 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

i.V.
Der Bürgermeister
2. Beigeordnete
Schmelz, den 12.06.2015.....

GEMEINDE SCHMELZ

"Verbraucher-Markt Bettinger Straße"
BEBAUUNGSPLAN - Ortsteil Hüttersdorf

Planungsstand:
Satzung gemäß § 10 BauGB