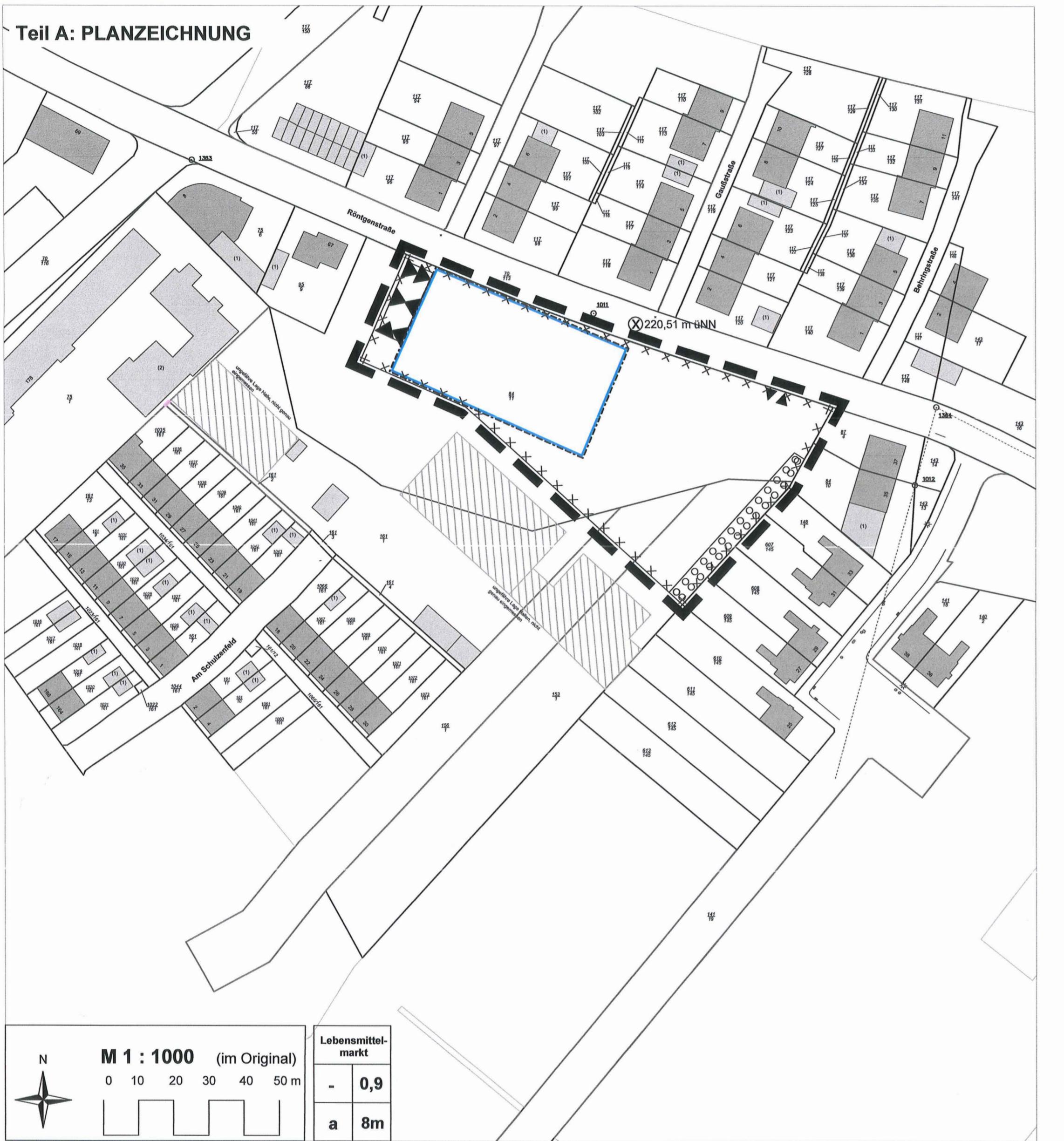


MITTELSTADT VÖLKLINGEN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Lebensmittelmarkt
Baugebiet "Lebensmittelmarkt"

4. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Bereich für Lärmschutzwand

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

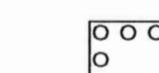
0,9 Grundflächenzahl (GRZ)
8 m Höhe baulicher Anlagen, hier:
max. Firsthöhe (FH)/ Gebäudeoberkante (GOK)

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

a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 nicht belegt
3 Grundflächenzahl
4 Bauweise
5 max. FH/ GOK

4. Fläche zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen



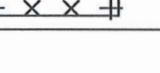
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

▲ ▼ Ein- / Ausfahrt für Kundenverkehr



Höhen-Bezugspunkt, hier bei 220,51 m üNN

6. Kennzeichnung einer Altlast, hier: 6422 (ehem. Baustofflager)



Kennzeichnung einer Altlast, hier: 6422 (ehem. Baustofflager)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Gebiet "Lebensmittelmarkt". Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop, Café,...) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm. Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, sowie die interne Erschließung sind allgemein zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauVO

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Firsthöhe (FH) bzw. bei Flachdächern durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe bzw. GOK von 8 m. Bezugspunkt ist der im Plan markierte Punkt in der Röntgenstraße bei einer Höhe üNN von 220,51 m. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudeänge von 50 m überschritten werden darf. Ferner ist eine Grenzbebauung für den Bereich des Baufestens sowie für die erforderlichen Schallschutz- und Stützmauern zulässig.

4. 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.

5. 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.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im östlichen Plangebiet wird ein Ein- und Ausfahrbereich festgesetzt. Die Anbindung erfolgt über eine separate Zufahrt westlich des Gebäudes.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Im Bereich der Laderampe ist gem. Lärmgutachten auf einer Länge von ca. 22 m eine Schallschutzwand zu errichten. Die Höhe variiert zwischen 3,0 m im Bereich der Zufahrt (Niveau über Rampenniederfahrt) und 4,30 m im Bereich des Rampentisches (Niveau über Rampenniederfahrt).
- Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 20$ dB aufweisen.
- Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase und einer Fugenbreite kleiner 5 mm zu bestehen.
- Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sind auf folgende Werte begrenzt:

| Bezeichnung | L-WA | Einwirkzeit Tag 7-20 Uhr | Einwirkzeit Ruhezeit 6-7 u. 20-22 Uhr | Einwirkzeit ungünstigste vorlebende Geltungsbereich zw. 22-8 Uhr |
|---|-------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| | dB(A) | (min) | (min) | (min) |
| Außengeräte (Summe), Tagbetrieb | 78 | 780 | 180 | --- |
| Außengeräte (Summe), leistungsrreduzierter Nachtbetrieb, silent mode* | 75 | --- | --- | 60 |
| Gaskühler (Summe) | 71 | 780 | 180 | 60 |

Die Emissionen der Geräte müssen einzelnfrei sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

8. 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. Gem. § 25a BauGB wird festgesetzt, dass im östlichen Geltungsbereich ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m zu errichten ist.

Pflanzliste (nicht abschließend): Bäume und Heister (empfohlener STU: 10-12 cm, H: 150-200 cm): Acer platanoides (Slatzhorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybrida (Platanen). Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartennamtsleiterkonferenz) ist zu achten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Fassade zur Röntgenstraße hin auf mind. einem Drittel ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen sein. Pflanzebeete müssen mind. 0,5 m² groß und mind. 50 cm tief sein. Der durchzuhaltende Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Folgende Arten eignen sich zur Fassadenbegrünung: Selbstranker/Haftwurzler (winterhart): Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus sp), Schlingranker (winterhart); Staudenwicke (Lathyrus latifolius), Waldrebe (Clematis-Hybriden), Kletterrosen (Rosa sp.), Blauregen (Wisteria / Glycinia sp.), Geißblatt (Lonicera sp.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) auf einer Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartennamtsleiterkonferenz) ist zu achten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Fassade zur Röntgenstraße hin auf mind. einem Drittel ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen sein. Pflanzebeete müssen mind. 0,5 m² groß und mind. 50 cm tief sein. Der durchzuhaltende Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

Folgende Arten eignen sich zur Fassadenbegrünung: Selbstranker/Haftwurzler (winterhart): Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus sp), Schlingranker (winterhart); Staudenwicke (Lathyrus latifolius), Waldrebe (Clematis-Hybriden), Kletterrosen (Rosa sp.), Blauregen (Wisteria / Glycinia sp.), Geißblatt (Lonicera sp.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris) auf einer Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartennamtsleiterkonferenz) ist zu achten.

9. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bebauungsplan wird die vorhandene Altlast 6422 gekennzeichnet (siehe Plan).

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

Schallschutzbegleitende Hinweise, die auf nachfolgenden Planungsebenen einzuhalten sind:

- Die von der Anlage sowie von dessen Nebenanlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereichen verursachten Geräuscheinwirkungen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen. Vor allem an den schutzbedürftigen Bebauung gem. Gutachten darf der Betrieb nicht zu einer Überschreitung der angegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) beitragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die v.g. Immissionsrichtwerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.
- Die Betriebszeit darf an Werktagen (MO-SA) 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr betragen.
- Die Öffnungszeit an Werktagen (MO-SA) für Kunden darf 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr betragen.
- Die Warenanlieferung und Entsorgung aller Geschäfte erfolgt an Werktagen (MO-SA) zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr.
- Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben an der Laderampe der Rampenniederfahrt zu erfolgen. Die Anlieferung des Bäckers kann im Eingangsbereich des Shops erfolgen.
- Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummibereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
- An Sonn- und Feiertagen hat lediglich das Café geöffnet, der Markt ist geschlossen. Die Beurteilung kann sich im vorliegenden Fall auf die maßgeblichen Werkstage beschränken, die die Immissionsrichtwerte an Werktagen und Sonn- und Feiertagen identisch sind und der pegelbestimmte Ziel- / Quellverkehr an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer ausfällt.

Hinweise zum Bodenschutz

Für den Fall, dass die auf dem Gelände vorhandene künstliche Auffüllung im Rahmen der Nutzung entfernt werden sollte, können die Ergebnisse der abfalltechnischen Einstufung auf die Parameter der LAGA TR Boden 2004 zur Beurteilung herangezogen werden. Da es sich bei der Einschätzung nur um eine orientierende Untersuchung handelt, ersetzt sie nicht eine baubegleitende Separierung und chargenweise Untersuchung. Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist sorgfältig zu überprüfen, ob die angebrochenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten erfassten übereinstimmen. Im Zweifelsfall ist der Bodengutachter zur weiteren Beratung heranzuziehen.

Sonstige Hinweise:

- Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschlüsse, die über einen Formschliff hinausgehen, zwischen 01.03. und 30.09. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Pflanzungen/-Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Vor einer Bebauung des Grundstückes ist die Altlastensituation durch eine Gefährdungsabschätzung eines gem. § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen aufzuklären. Evtl. erforderliche, sich auf der Gefährdungsabschätzung ergebende Sanierungsmaßnahmen sind vor Baubeginn oder baubegleitend durchzuführen. Von den Ergebnissen der Gefährdungsabschätzung ist auch abhängig, ob Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen vor Ort versickert werden kann oder abgeführt werden muss.
- Der EVS macht auf die Vorschriften der Abfallwirtschaftssetzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012 bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften aufmerksam.
- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigung zu verständigen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenklären § 16 Abs. 1 und 2 SDschG wird hingewiesen.
- Das Oberbergamt teilt mit, dass sich das Plangebiet im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzeption befindet. Aus den Unterlagen des Oberbergamtes geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem genannten Gebiet Bergbau umgegangen ist. Es wird darum gebeten, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt dies gegebenenfalls mitzuteilen.

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

