

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Lidl Markt Wallerfanger Strasse'
Kreisstadt Saarlouis

Satzung



Legende
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,82 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH ≤ 8,00m Firsthöhe als Höchstmaß
SD Satteldach
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
Baugrenze
Firsttrichtung
GRÜNFLÄCHEN
Private Grünflächen
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhalt: Bäume
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Flurstücksgrenze laut Kataster
Bemaßung
Gebäude laut Kataster
nachrichtliche Darstellung der Stellplätze
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
Ein- und Ausfahrt
Lärmschutzwand: Höhe mindestens 2,00 m über angrenzender Stellplatzeoberfläche
Nachrichtliche Darstellung
35-kV-Freileitung mit Schutzstreifen (VSE)

Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Geschossigkeit
Dachform
Grundflächenzahl
GRZ 0,82
I
Gebäudehöhen
FH ≤ 8,50 m
SD

Textfestsetzungen

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

SO „= Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe'“ (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig ist ein Discount-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m², dessen Warenortsort sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

- Nahrungsmittel und Genussmittel / Getreide
- Gesundheit und Körperpflege / Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Heim- und Kleinfurter

Zusätzlich dürfen in stark untergeordnetem Umfang (insgesamt max. 10% der Verkaufsfläche) auch Waren aus folgenden Sortimentsbereichen dauerhaft angeboten werden:

- Spielzeugen, Topfpflanzen
- Verpackungsmaterial, Papierenwaren
- Zündhölzer, Feuerzeuge, Daten-, Musik- und Videoträger, Filmmaterial, Batterien, Glühbirnen sowie vergleichbare Produkte

Darüber hinaus sind auf maximal 20% der Verkaufsfläche in mindestens wöchentlichem Sortimentswechsel die üblicherweise in Discount-Märkten angebotenen Aktionsartikel aus dem Non-Food-Bereich zulässig.

Unzulässig sind insbesondere:

- Metzgereien / Fleischwarenbekken
- Bäckereien / Backshops / Backwarenhandeln

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 15 bis 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgelegt (vgl. Planzeichnung).

Für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird das vorhandene Gelände in der Mitte der straßenseitigen Giebelseite des Gebäudes als Bezugspunkt herangezogen.

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseiten gemessene Maß zwischen der Höhenlage des o.g. Bezugspunktes und der Höhenlage der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten.

Durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Kamine, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte, Antennen u.Ä. kann die Firsthöhe ausnahmsweise auf max. 10% der jeweiligen Ansichtsfläche um bis zu max. 2,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10% der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO

Stellplätze und deren Zufahrten / Fahrgassen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den speziell hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb dieser Flächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zugelassen werden.

Eine frei stehende Werbeanlage ist nur in dem Bereich zulässig, der in der Planzeichnung mit 'Werbeplatz' bezeichnet ist.

1.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Für die privaten Grünflächen wird die Zweckbestimmung 'Parkplatzbegrünung und Randliche Eingrünung' festgelegt.

1.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind gemäß ihres derzeitigen Zustandes der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Das Satteldach muss auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Anbauten können darüber hinaus auch mit Flach- bzw. unter 5° einseitig geneigten Pultdächern ausgeführt werden.

Die freistehende Werbeanlage (Werbeplatz) darf eine Höhe von 7,50 m – gemessen über dem tatsächlichen Gelände – und eine werbewirksame Fläche von 4 m² pro Ansichtsseite nicht überschreiten.

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTENDE VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 10731 ist ebenfalls zu berücksichtigen.
- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Es wird empfohlen, die vorhabenbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 durchzuführen.
- Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der zweite Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für das Saarland 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
- Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrsweesen zu berücksichtigen.
- Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundamenten gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDoSchG) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS – hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 08. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihahls (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3240), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des ersten Gesetzes zur Änderung des Strahlenschutzvorsorgegesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 666).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 2002 (BGBl. I S. 3030), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschneidung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodeneränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1986, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214).
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1954) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschneidung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1601 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1632 (Verwaltungsstrukturformgesetz) vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 728).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498).
- Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubereichsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1636 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008, S. 278).
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 960).
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 909), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 474, 530).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2484), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026).
- Gesetz Nr. 1484 (Rechtsvereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158).
- Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SivVVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungsgesetzes Nr. 1555 vom 08.10.2003 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2854).
- Satzung zum Schutz von Bäumen in der Kreisstadt Saarlouis (Baumschutzsatzung) vom 30. März 1995.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 20.05.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ im beschleunigten Verfahren ist am 02.07.2008 durch Veröffentlichung im „Wochenpiegel Saarlouis“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ (Planzeichnung und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in der Sitzung vom 20.05.2008 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ (Planzeichnung und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 10.07.2008 bis einschließlich 11.08.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Saarlouiser Wochenpiegel am 02.07.2008 mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung. Auch der Hinweis war Bestandteil der Bekanntmachung, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrenssatzung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

3. Beteiligung der Behörden

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2008 beteiligt und hatten bis zum 11.08.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme.

4. Satzungsbeschluss

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 20.05.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 20.05.2008 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ (Planzeichnung, Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 20.05.2008 übereinstimmt.

Saarlouis, den 07. Mai 2009 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Manfred Heyen) Bürgermeister

6. Bekanntmachung

Am 23.05.2009 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ durch Veröffentlichung im Saarlouiser Wochenpiegel ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „LIDL-Markt, Wallerfanger Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarlouis, den 26. Mai 2009 Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

(Manfred Heyen) Bürgermeister

Projekt
Kreisstadt Saarlouis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
'Lidl Markt Wallerfanger Strasse'
Satzung
Kreisstadt Saarlouis
24. Dez. 2008
LIDL GmbH & Co. KG, Friedrichshafen
Auftraggeber
Projektnummer
Bearbeitung
Stand
Maßstab
Plangröße

