

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Lidl Markt Wallerfanger Strasse'

Kreisstadt Saarlouis

Satzung



Legende

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO EZH
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,82 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH < 8,00 m Firströße als Höchstmaß
SD Satteldach

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
Firstrichtung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Metzgerladen / Fischereihäfen
Zuckerfabrik, Feuerzeug-, Dosen-, Musik- und Videoträger, Filmmaterial, Batterien, Glühbirnen und Haushaltsprodukte

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

Ungesetzlich sind insbesondere:

- Metzgerladen / Fischereihäfen
- Zuckerfabrik, Feuerzeug-, Dosen-, Musik- und Videoträger, Filmmaterial, Batterien, Glühbirnen und Haushaltsprodukte

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird folgende Nutzung festgesetzt:

SO EZH Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe" (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauVO)

Zulässig ist ein Discount-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.260 m², dessen Waren sortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke
- Gesundheit und Körperpflege / Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Heim- und Kleintierfutter

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

- Schnellkunststoffpflanzen
- Verpackungsmaterial, Papierwaren

- Zuckerei, Feuerzeug-, Dosen-, Musik- und Videoträger, Filmmaterial, Batterien, Glühbirnen und Haushaltsprodukte

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eingang in die Nutzungsabschläge (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 10 Abs. 1 BauVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauVO festgesetzt.

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

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

Die Flurmarkierung ist hier als Maß der baulichen Nutzung auf der Wand des Gebäudes genutzt. Maß zwischen den Höhenlinien 0,00 bzw. Bezugslinie und der Oberkante der höchsten Stelle der Dachfläche. Die Höhenlinie 0,00 entspricht der Nulloberfläche.

Durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Kanäle, Lüftungsleitungen, Aufzugschächte, Antennen u. a. kann die Flughöhe ausnahmsweise um max. 10% der jeweiligen Ansichtshöhe 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 / V.m. § 23 BauVO)

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

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / V.m. § 22 BauVO)

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

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

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

1.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

1.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. 1 Nr. 4 BauGB / V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

3 HINWEISE AUF SONSTIGE ZU BEACHTEnde VORSCHRIFTEN SOWIE RICHTLINIEN

1. Gemäß § 202 BauGB ist Müllecken in ruhigem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähre Ausführungen zum Vorgehen enthalten die DIN 18915 bezüglich Bodenabträge und der Oberdienstleistung. Die DIN 19731 ist ebenfalls zu berücksichtigen.

2. Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sind zu beachten. Es wird empfohlen, die vorhabenbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4200 durchzuführen.

3. Für die Beplanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der zweite Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für das Saarland Grenzbestände für Pflanzen zu beachten.

4. Die Abstände zwischen Baumpfanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.

5. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundien gemäß § 12 Abs. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuerordnung Saarländischen Denkmalschutzgesetz (SDsch) vom 19. Mai 2004 sind zu beachten.

6. Im Gelungsbereich des Bebauungsplanes können Münitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumungsdienst ist erforderlich. Die Anforderung des Kampfmittelräumungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

7. Die Vorschriften des Hausabfallentsorgungsvertrages des EVS – hier die §§ 5 und 12 (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sind zu beachten.

(Beispiel)

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Geschossigkeit

Gebäudeföhren

Dachform

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

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 EZH Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe" (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauVO)

Zulässig ist ein Discount-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.260 m², dessen Waren sortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke
- Gesundheit und Körperpflege / Drogeriewaren
- Wasch- und Putzmittel
- Heim- und Kleintierfutter

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

- Schnellkunststoffpflanzen
- Verpackungsmaterial, Papierwaren

- Zuckerei, Feuerzeug-, Dosen-, Musik- und Videoträger, Filmmaterial, Batterien, Glühbirnen und Haushaltsprodukte

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eingang in die Nutzungsabschläge (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 10 Abs. 1 BauVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauVO und die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauVO festgesetzt.

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

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

Die Flurmarkierung ist hier als Maß der baulichen Nutzung auf der Wand des Gebäudes genutzt. Maß zwischen den Höhenlinien 0,00 bzw. Bezugslinie und der Oberkante der höchsten Stelle der Dachfläche. Die Höhenlinie 0,00 entspricht der Nulloberfläche.

Durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine und Kanäle, Lüftungsleitungen, Aufzugschächte, Antennen u. a. kann die Flughöhe ausnahmsweise um max. 10% der jeweiligen Ansichtshöhe 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 / V.m. § 23 BauVO)

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

1.3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / V.m. § 22 BauVO)

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

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

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

1.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

1.5 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b 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. 1 Nr. 4 BauGB / V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)