

Stadt Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Globus Bau- und Gartenfachmarkt - Satzungsfassung

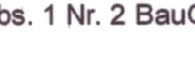


Zeichenerklärung

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



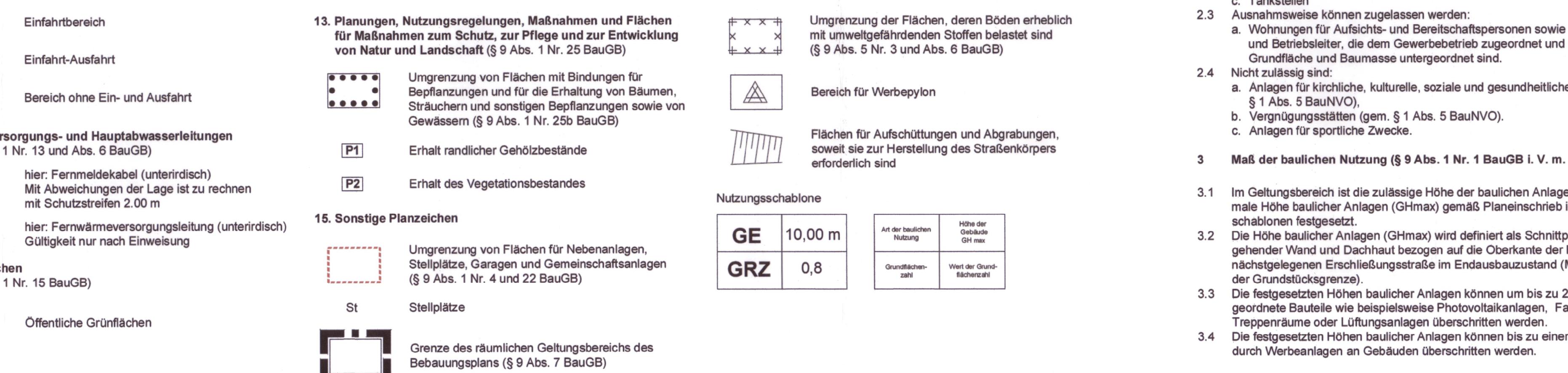
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



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



- private Straßenverkehrsflächen



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 244), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBI. I S. 1549).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.1990 (BGBI. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plangebietverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509 (Nr. 39)).
- Entscheidung des Bauleitpläne (BauLp) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.09.2013 (BGBI. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBI. I S. 211).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBI. I S. 3154).
- Bundeswasserstraßen- und Gewässerordnung (BlaSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBI. I S. 1943).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBI. I S. 2749).
- Bundesboden- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBI. I S. 212).
- Landesentwicklungsplanung des Saarlandes (LEP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 11.12.2012 (Amtsbl. S. 1554).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2005 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 28.10.2008 (Amtsbl. S. 3).
- Saarländer Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2568).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 05.04.2005 (Amtsbl. S. 1994) zuletzt geändert am 25.06.2010 (Amtsbl. S. 5).
- Kommunale Umweltverträglichkeitsprüfung (KUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsbl. S. 882), zuletzt geändert am 11.02.2009 (Amtsbl. S. 1215).
- Saarländer Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1408), zuletzt geändert am 17.06.2009 (Amtsbl. S. 1374).
- Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2569).
- Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchutzgesetzes (Saarländische Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20.03.2002 (Amtsblatt S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 12 Abs. 3 a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Bau- und Gartenfachmarkt" (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 Das Baugelände mit der Zweckbestimmung "SO - Bau- und Gartenfachmarkt" wird als sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Es dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes.

- 1.2 Zulässig ist unter Beachtung der Festsetzungen 1.3 - 18: Ein Bau- und Gartenfachmarkt mit bis zu 19.000 m² ungehinderter Verkaufsfläche sowie darin ergänzend oder untergeordnet folgende Nutzungen:

- a. Nebenräume
b. Büroflächen
c. Technikräume
d. Ausstellungsräume
e. Lagerflächen
f. Shops in der Vorrakazone im Rahmen der zulässigen Gesamtverkaufsfläche

- 1.3 An zentrenrelevanten Randsortimenten sind 10 % (entspricht 1.900 m²) der unter Pkt. 1.2 genannten, maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

- 1.4 Die Verkaufsfläche der unter Pkt. 1.3 genannten zentrenrelevanten Randsortimenten sind für die nachfolgenden Randsortimentsgruppen zu den in der folgenden Tabelle aufgeführten zentrenrelevanten Verkaufsflächen zu verrechnen:

- Handelsdienst / Tippische: 25,0 % von 1.900 m²
- Schreibwaren, Papier, Bastelatikat: 10,0 % von 1.900 m²
- Hauseinricht., Glas, Porzellan, Bilder, Kunsthandwerk: 20,0 % von 1.900 m²
- Zoopathik / Tierahrung: 22,5 % von 1.900 m²
- Lampen / Leuchten: 22,5 % von 1.900 m²

- 1.5 Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- 1.5.1 Gewerbebetriebe ohne Verkaufsflächen

- 1.5.2 Büro- und Verwaltungsgebäude

- 1.6 Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsräumen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.) zu berücksichtigen.

2. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- 2.1 Das Baugelände mit der Bezeichnung "GE" wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

- 2.2 Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, c. Tankstellen

- 2.3 Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in gleichem Maße und Ausmaß baumaßnahmen untergeordnet sind.

- 2.4 Nicht zulässig:

- a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO), b. Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO), c. Anlagen für sportliche Zwecke.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich ist die Zulage der Höhe der baulichen Anlagen nach dem maximalen Grundstücksbreite in den Planzeichnungen festgesetzt.

- 3.2 Die Höhe der baulichen Anlagen (GHmax) wird definiert als Schnittpunkt zwischen auf der einen Wand und Deckenhaut bezogen auf die Oberkante der Fahrhöhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand (Mittelwert entlang der Grundstücksgrenze).

- 3.3 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Pflastersteinlagen, Fahrradschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

- 3.4 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können bis zu einer Höhe von 17,00 m durch Werbeanlagen an Gebäuden überschritten werden.

- IV. Kennzeichnungen

1. Bodenbelastungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Auf Grund der vorhandenen Auffüllungen im gesamten Geltungsbereich kann das Aufrufen weiterer Bodenbelastungen auch außerhalb des gekennzeichneten Bereiches nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Alle Flächen, die mit dem Boden, der Rückbau von Oberflächenversiegelungen und Sanierungsmaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren.

- Bei Erdarbeiten anfallende Aushubmassen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren.

- V. Hinweise ohne Festsetzungskarakter

1. Bei Erdarbeiten ist besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf eventuelle Untergrundverunreinigungen können z. B. anzu treffende Bodenbelastungen, Fundstellen oder Verfärbungen und Gerüche sein.

- Bei entsprechenden Aufdeckungen sind ein Sachverständiger und/oder die untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen.

2. Bodenabzug soll unter Beachtung von Ziffer 11 innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenabzug, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KWA/BG gemäß der derzeit gültigen Festsetzung vorab abtransportiert zu verwerfen. Einbringen von Bodenabzug in die gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a festgesetzten Grundstücksbreite ist unzulässig.

3. Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/Grabungsschutzzonen im Geltungsbereich festgesetzt. Die entsprechenden Fundstellen/Grabungsschutzzonen sind den Landesamt für Denkmalpflege und/oder der untere Bodenschutzbehörde zu vermelden.

4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Pflastersteinlagen, Fahrradschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

5. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können bis zu einer Höhe von 17,00 m durch Werbeanlagen an Gebäuden überschritten werden.

6. Die Durchführung der vorgenannten externen Maßnahmen ist durch vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB geregelt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

4. Im Geltungsbereich können Munitionsefahrungen durch Kriegseinwirkungen (Bomben, Granaten, Kampfmittel etc.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor dem Beginn von Baumaßnahmen wird ggf. frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu erfolgen.

5. Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Die Gas- und Wasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein.

6. Versickerungsmaßnahmen im Geltungsbereich einer verdeckten Versickerungsleitung von unbeschichteten Oberflächenwasser liegt in der Verwendung von wasserabsorbierenden Materialien für Zufuhren und Wege auf den Baugründen (z.B. Rasengesteine, wassergebundene Gestecksteine, Pfastersteine und Schotterrasen).

7. Niederschlagswasserbehandlung: Die Niederschlagswasserbehandlung hat gemäß den Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu erfolgen.

8. Alle umversickerungsmaßnahmen Niederschlagswasser der Parkplätze und Stellplätze sind unter Beachtung von Ziffer 11 getrennt vom Schmutzwasser den Versickerungsleitungen zu zuführen. Niederschlagswasser, das nicht versickert werden kann, ist in der Saar abzuführen.

9. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich anteilig im räumlichen Bereich des mit Verordnung vom 18.10.2007 vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG) der Saar. Im nördlichen Bereich liegen Teile der Flurstücke (34, 31/32, 5/15, 30/1, 57/0, 17/2), innerhalb dieses vorläufig festgesetzten ÜSG. Vor dem Hintergrund der Abstimmungen zwischen der Stadt Saarlouis und dem Landesamt für Umwelt und Schutz und der Landesbehörde für Landwirtschaft und Ernährung ist davon auszugehen, dass die in der Stehenden Flächen zukünftig nicht mehr als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ausgewiesen werden.

10. Naturschutzrechtlicher Ausgleich und externe Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Umsetzung der Bauleitpläne ist eine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

11. Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

13. Dachabführung (DG)

- Auf 100 % der Dachflächen des Hauptbaus mit einer Neigung von 0° bis 10° ist eine extensive Dachabführung aufzubringen und zu erhalten. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie Dächer von Außenlägern und Umbrügeln sowie Glasdächer. Auf Dachflächen, die baulich genutzt werden, (z.B. Terrassen, Sonnenkollektoren, Lüftungsrohre und Rauchabzüge) ist die Begründung nicht erforderlich. In Kombination mit einer Dachabführung sind auch Photovoltaikanlagen zulässig.

14. Baumaßnahmen im Geltungsbereich

- Zur Umsetzung der Bauleitpläne ist eine Baumaßnahme erforderlich.

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

16. Die Straßenrandbereiche sind im gesamten Geltungsbereich abzufestigen.

17. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

18. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

19. Baumaßnahmen im Geltungsbereich