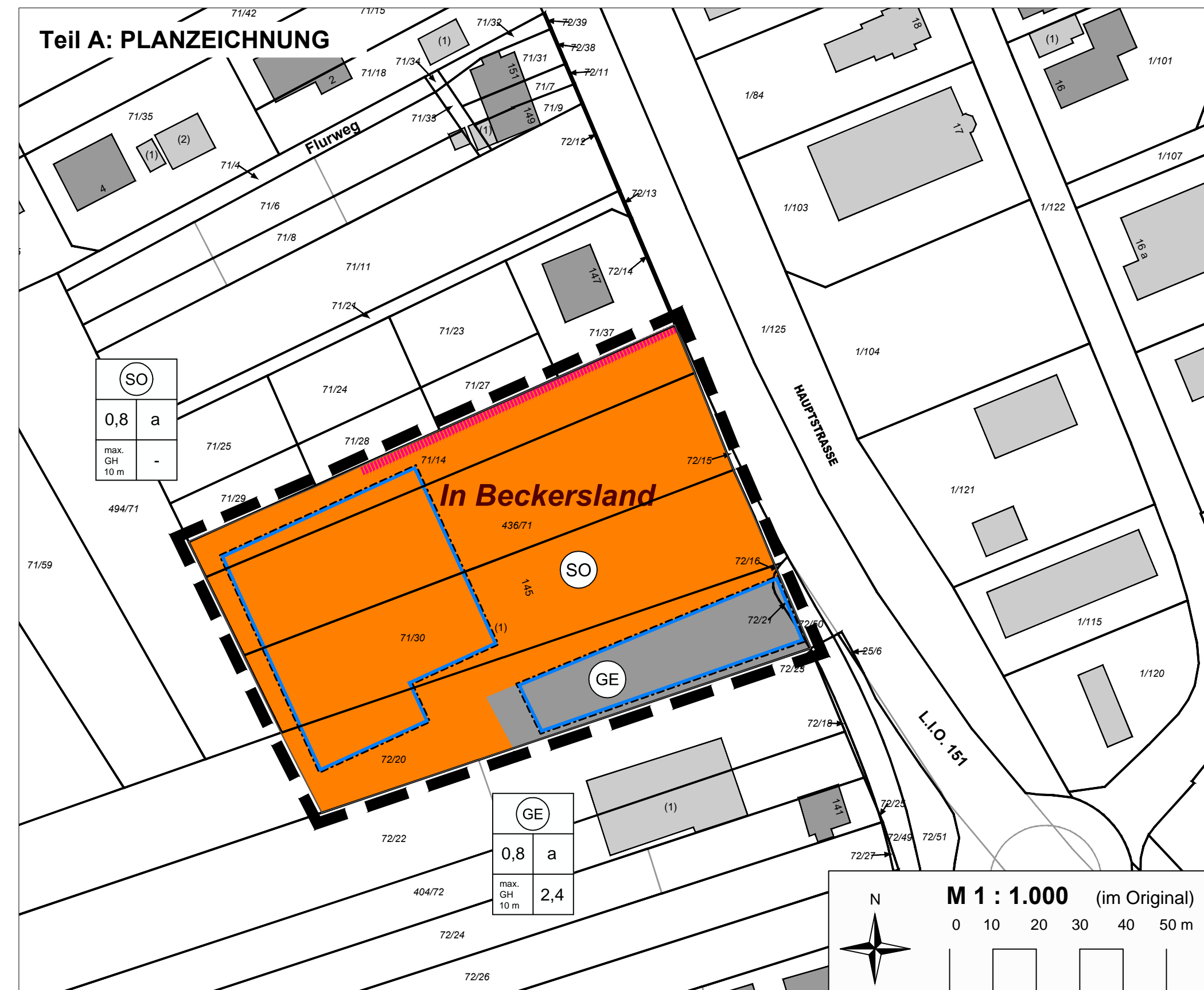


GEMEINDE WEISKIRCHEN - ORTSTEIL THAILLEN

Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen"



LEGENDE

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

SO (Sondergebiet "Einzelhandel")
§ 11 BauNVO

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

GE (Gewerbe)
§ 8 BauNVO

Lärmschutzwand

Nutzungsschablone

1	1 Baugebiet
2	2 Grundflächenzahl
3	3 Bauweise
4	4 Gebäudehöhe
5	5 Geschossflächenzahl

HINWEISE

- Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 12 SdSchG hingewiesen.
- Grundsätzlich sind Rodungsarbeiten gem. § 39 BNatSchG auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen dem 01. März und dem 30. September notwendig werden bzw. Abrissarbeiten an Gebäuden durchgeführt werden, ist durch vorherige Begutachtung sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind.
- Die nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Beginn der auf Gebäudeabriss folgenden Brutperiode funktionsfähig, d.h. in ausreichender Anzahl und Qualität umgesetzt sein. Falls die zeitliche und funktionale Umsetzung am geplanten Gebäude nicht möglich sein sollte, müssen zum Erhalt der Legal Ausnahme andere vorgezogene Maßnahmen, z. B. der Bau eines Schwalbenhauses oder das Anbringen der Nisthilfen an Fassaden benachbarter Gebäude vor Beginn der auf den Gebäudeabriss folgenden Brutperiode funktionsfähig umgesetzt sein. Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist mit Hilfe eines Monitorings und in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz zu dokumentieren und nachzuweisen. Sollten Rodungsmaßnahmen und (Teil-) Abrissmaßnahmen außerhalb des festgesetzten und gesetzlich geregelten Zeitraums unvermeidbar werden, muss auch in diesem Fall durch vorherige Begutachtung sichergestellt sein, dass die zu rodenden Gehölze und die entsprechenden Gebäude aktuell nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nur möglich, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würden und ist daher nur in untypischen und nicht vorhersehbaren Einzelfällen möglich. Für Rodungen außerhalb der gesetzlich geregelten Rodungsfristen ist immer eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei der Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planaukunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planaukunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a.d. Weinstr., E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung andere Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.
- Im gekennzeichneten Bereich befinden sich Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungsleitungen. Die bestehenden Versorgungseinrichtungen werden zentral von der Netzdokumentation der energis-Netzgesellschaft mbH unter leitungsaukunft@energis-netzgesellschaft.de zur Verfügung gestellt. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der betriebseigenen Einrichtungen vor Baubeginn mit der Organisationseinheit R VV, Tel. 0681 4030-3003, aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen.
- Das Gemeindefeuernetzwerk der Gemeinde Weiskirchen weist darauf hin, dass insbesondere aus Gründen des Brandschutzes vor Umsetzung der Maßnahme eine vorherige Abstimmung mit der Feuerwehr zu erfolgen hat. Dies insbesondere aus dem Grund, damit die neu zu verlegende Wasserhausanschlussleitung ausreichend dimensioniert ist und unter Umständen entsprechende Hydranten errichtet werden können. Weiterhin wird unsererseits darauf hingewiesen, dass die Hauptversorgungsleitung des Gemeindefeuernetzes ca. 5m in dem zu bebauenden Grundstück verlegt ist. Dieser Umstand ist in diesem Bereich insbesondere bei später durchzuführenden Erdarbeiten zu berücksichtigen.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz macht darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht komplett auszuschließen. Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, unverzüglich das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und erforderliche Maßnahmen abzustimmen.
- Der Landesbetrieb für Straßenbau des Saarlandes weist darauf hin, dass alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen sind.
- Sollten Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Seit 2013 werden Baugrunduntersuchungen und Grundstücksüberprüfungen (Flächendetektion/Bohrlochdetektion) aus personellen Gründen nicht mehr durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Deshalb sollten Anfragen zu Kampfmitteln so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn/Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefunderter Kampfmittel zuständig.
- Wenn zutreffend, sind die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.
- Es ist eine dezentrale Regenwasser-Rückhaltung vorzusehen. Das Regenwasser ist gedrosselt abzuleiten. Die Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung sind mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Weiskirchen abzustimmen. Je qm abflusswirksamer Fläche sind 50 l Stauraum vorzusehen. Die Stellplätze sind mit offenen Pflasterfugen mit einem Fugenanteil von mind. 10 % zu gestalten. Die Maßnahmen sind erforderlich, sofern nicht anderweitig nachgewiesen werden kann, dass die Regenwasserbeseitigung gesichert ist.

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

1.1 Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in dem GE allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe/Lagerhäuser/Lagerplätze/öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind ferner interne Erschließungsflächen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind, sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle/bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

1.2 Gemäß § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet "Einzelhandel" festgesetzt.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.400 qm,
- sowie die erforderlichen Stellplätze und Zufahrten,
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Gastronomie.

Im SO sind Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen sowie begleitende Randnutzungen (z.B. Backshop), allgemein zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für die Gewerbefläche wird die Obergrenze der GRZ mit 0,8 festgelegt.

Für das Sondergebiet "Einzelhandel" wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Firsthöhe festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe, bzw. bei Flachdächern eine maximale Gebäudeoberkante von 10 m. Bezugspunkt ist das Niveau des fertigen Parkplatzes in Höhe der Gebäudeanteile. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlturme, o.ä. überschritten werden.

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

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird 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 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze und Nebenanlage 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 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 der Baugebiete allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Artenschutz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
In Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass an den zu errichtenden Gebäuden insgesamt mind. 10 Nisthilfen für Schwalben anzubringen sind.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Es wird festgesetzt, dass je 6 Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Der Standort für diese Neupflanzungen ist möglichst in Randbereichen vorzusehen. Es sind möglichst einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Auf eine Eignung gemäß GALK-Liste ist zu achten. Bereits vorhandene Hochstämme können in Anrechnung gebracht werden. Es ist auf den Schutz erhaltenswerter Bäume während der Bauphase gemäß DIN 18915 zu achten.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener STU: 16-18 cm): Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Winterlinde (Tilia cordata), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia)

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich werden folgende Immissionsschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Anlieferung mittels LKW sowie Verladetätigkeiten und Abfallentsorgungen sind an Sonn- und Feiertagen sowie in der Zeit von 22:00 - 06:00 nicht zulässig.
- Es ist eine Immissionsschutzwand von 4 m Höhe und 80 m Länge (s.Plan) herzustellen, die zur Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz erforderlich ist, sofern nicht durch andere Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass die entsprechenden Immissionsschutzwerte eingehalten werden.

Die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ersetzen nicht die im Einzelfall im Rahmen von Genehmigungsverfahren vorzulegenden schalltechnischen Gutachten.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Es wird festgesetzt, dass die Abwasserableitung im Trennsystem zu erfolgen hat.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2018 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunaleisbverwaltungssetzung (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

LOKALE EINBINDUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)).

Der Rat der Gemeinde Weiskirchen hat in öffentlicher Sitzung vom 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 04.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 29.11.2018 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung aufgelegt.

Der Bürgermeister

Weiskirchen, den

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

Weiskirchen, den

GEMEINDE WEISKIRCHEN

"Lebensmittelmarkt auf der Gemarkung Oberthailen"

Ortsteil Thailen
gem. § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers, für die Gemeinde Weiskirchen Völklingen, im November 2018

