

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 115.11.00 „LEBENSMITTELMARKT HIRTENWIES / ECKE METZER STRASSE“ IM STADTTEIL ALT-SAARBRÜCKEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	SONSTIGES SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT“ (SO_z) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 ABS. 3 BAUNVO)
	HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMAß; HIER: MAXIMALE ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 3 BAUNVO)
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
	ABRISS DER GEBÄUDEBESTÄNDE
	BEZUGSPUNKT FÜR DIE HÖHENFESTSETZUNG (233,15 M Ü. NN)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

	Höhe der baulichen Anlage
	Bauweise

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigen Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

2.1 SONSTIGES SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT“ (SO_z) ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmart“ (SO_z) ist ein Lebensmittelmart mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche begrenzt. Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015, wie folgt:

zentrenrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Bett- und Tischwäsche
Getränke	Hörgeräte
Nahrungsmittel und Genussmittel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Parfümerie- und Kosmetikartikel	Kunstlerartikel, Bastelzubehör
Pharmazeutika, Reformwaren	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitung / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Angler- und Jagdartikel, Waffen	Beleuchtung
Bekleidung	Bild- und Tonträger
Bücher	Bücher
Büromaschinen	Computer und Zubehör
Spielwaren	Elektrokliegeräte
Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte)	Elektronik
Telekommunikation	Elektronik
Sportschuhe	Fahrräder und technisches Zubehör
Telekommunikation und Zubehör	Foto
Uhren, Schmuck	Glas, Porzellan, Keramik
Unterhaltungselektronik und Zubehör	Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmart“ (SO_z) ist darüber hinaus zulässig:

- Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal
- Nebenanlagen
- Stellplätze
- Einkaufswagenboxen
- Backshop / Backzubereitung
- Werbeanlagen
- Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
- alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen
- Ladestationen für Elektromobile
- Sparkassen-Automat mit Ein- und Auszahlungssystem

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, analog § 16 Abs. 2 und § 18 BauNBVO.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 10,0 m festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche im Bereich des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt (233,15 m ü. NN). (Siehe Planzeichnung).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauarbeiten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Dachaufbauten sind zusammenzufassen und einzuhausen.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNBVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstückes / Grundstücksfläche zu berücksichtigen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNBVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNBVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNBVO) insgesamt bis zu einer Obergrenze von GRZ 0,85 überschritten werden.

4. BAUWEISE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Analog § 22 Abs. 4 BauNBVO wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Eine Bebauung ohne Einhaltung des Grenzabstandes ist zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNBVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNBVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugrundstück gelegenen Grundstücke oder des Baugrundstückes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Ladestationen für Elektromobile, befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter)). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNBVO gelten entsprechend. (Siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile und Einkaufswagenboxen als Nebenanlagen sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Es werden ca. 110 Stellplätze errichtet.

7. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Aufweitung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich des Plangebietes dient der Verbreiterung des angrenzenden Geh- und Radweges entlang der Straße „Hirtenwies“.

ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten sind getrennt voneinander nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen entlang der Straße Hirtenwies zulässig. Ausnahmeweise sind für den Lieferverkehr in der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auch Ausfahrten über den gekennzeichneten Einfahrtbereich entlang der Straße

Hirtenwies zulässig.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.
Die Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet (SO_z) sind durch Anlage einer min. 0,9 m hohen und 70 m langen Schutzmauer gegenüber den nördlich angrenzenden Gemeindeforum und Kindergarten Heilig Kreuz einzufrieden bzw. abzugrenzen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche. Die Mauer muss einen fugellosen Aufbau und Anschluss an den Boden aufweisen.

Im Fall einer geplanten Warenanlieferung zur Nachtzeit sind zur Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen während der Nacht die folgenden Lärminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Einhausung der Anlieferungsrampe mit einer Länge von ca. 18 m ab Rampenkante
- Einhausung des Anlieferungsereiches, so dass die anliefernden Lkw bei der Entladung vollständig innerhalb der Einhausung stehen
- Einbau eines Rollltores auf der Einfahrseite, welches während der Entladung der Lkw zu schließen ist (Rolltor mit zweischaligem Torpanzer, bewertetes Schalldämm-Maß im eingebauten Zustand mindestens 17 dB)
- Wand- und Dachkonstruktion der Einhausung z.B. aus Sandwichelementen mit PU-Kern (bewertetes Schalldämm-Maß 25 dB oder höher)
- Ausführung der Einhausung ohne Spalte und sonstige Öffnungen
- Bei einer Warenanlieferung während der Nacht sind die Kühlaggregate der Lkw bereits vor dem Befahren des Betriebsgeländes auszuschalten und erst nach dem Verlassen zum Kundenparkplatz wieder anzuschalten
- Bei einer Warenanlieferung während der Nacht ist sowohl für die Zufahrt zum Betriebsgelände als auch für die Abfahrt vom Betriebsgelände die südöstlich gelegene Einfahrt zum Kundenparkplatz zu nutzen.

Für eine Warenanlieferung ausschließlich zur Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr sind die genannten Lärminderungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Sodern zusätzliche, in der Untersuchung nicht berücksichtigte stationäre Geräuschquellen installiert werden, müssen diese in ihrer Geräuschemission so begrenzt werden, dass sie keinen relevanten Beitrag zu den Geräuschimmissionen leisten.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze sind durch Laubbäume im Umfang von je 4 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaumhochstamm (Sortierung 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) so zu begrünen, dass die Stellplätze größtenteils überschattet bzw. verschattet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m² umfassen und 1,50 m tief sein. Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z.B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Fraxinus ornus „Rotterdam“ – Blumen-Esche-Sorte
- Liquidambar styracifolia – Amberbaum (Nominatform)
- Liquidambar styracifolia „Worpelstom“ – Amberbaum-Sorte
- Sophora japonica „Princeton Upright“ – Schnurbaum-Sorte

Die Verwendung klein- oder schmalkroniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALX e.V. wird verwiesen.

In der privaten Grünfläche entlang der Metzter Straße sind Laubbaumhochstämme (gem. Pflanzliste) einreihig oder wechsellagig versetzt, wenn möglich, in einem Abstand von 10 m anzupflanzen (Sortierung 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm).

Gem. Pflanzliste Hochstämme, zusätzlich:

- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Wollapfel (Malus tschonoskii)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

11. ERHALTUNG VON BÄUMEN ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1A BAUGB

Die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes sind, sofern möglich, zu erhalten. Für die Bäume im Plangebiet, die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist Ersatz in Form einer Neupflanzung von Bäumen zu leisten (Pflanzqualität: Sortierung 3 mal verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, standortgerechte Laubbaumhochstämme). Bei der Pflanzung sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausg. 2015 sowie Teil 2 - Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausg. 2010) zu beachten. Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALX e.V. wird verwiesen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume, sollten im Zuge der Baumaßnahmen durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 geschützt werden.

Alternativ kann die erforderliche Kompensation auch damit geleistet werden, dass pro zu entfernendem Baum eine Zahlung von 1.000,00 € an die Landeshauptstadt Saarbrücken geleistet wird. Der Betrag wird von der Landeshauptstadt für die Neupflanzung von Bäumen im innerstädtischen Bereich verwendet. Bei der Festsetzung der Kompensationsleistung wird in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Saarbrücken der Erhaltungszustand des Gehölzbestandes angemessen berücksichtigt.

12. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

HINWEISE

Altlastenverdachtsfläche / Altlasten

- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 SBoSchG die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Unter Berücksichtigung der höheren innerstädtischen Durchschnittstemperaturen wird festgelegt, dass die Rodungsarbeiten auf den Zeitraum Januar bis Februar beschränkt werden. Ebenso sollte der Abriss der Gebäude ebenfalls in den Wintermonaten Januar oder Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, dann sind die relevanten Strukturen unmittelbar vor dem Abriss/Rückbau von einer sachkundigen Person auf einen Fiedermaßsatz zu prüfen. Falls Tiere entdeckt werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle einzustellen, die UNB zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- Vor Baubeginn ist die Anwesenheit von Individuen besonders und streng geschützter Arten durch fachkundiges Personal zu überprüfen. Die Ergebnisse sind dem LIA (Fachbereich 3.1) mitzuteilen, um entsprechende Artenschutzmaßnahmen abzustimmen.

- Der Verlust von Strukturen für Höhlenbrüter sollte durch das Ausbringen von 3 Nisthilfen ausgeglichen werden. An dem geplanten Neubau sind Nisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Halbhöhlen o.ä.) zur Verfügung stellen.

Brandschutz

- Bemessungsgrößen für Löschwasser sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudeplanung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleierleitung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso mögliche Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Denkmalschutz

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.

Hochwasserschutz / Starkregen

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauphase und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Kampfmittel

- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfund), so ist über die zuständige Polizeistelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Richtfunkstrecken

- Während der Bauausführung ist sicherzustellen, dass geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne nicht in die Richtfunkstrecken ragen.

Versorgungsleitungen

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen der Stadtwerke Saarbrücken GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen von Gebäuden oder befestigten Oberflächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

Telekommunikationslinien

- 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 müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

- Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Planauskunft Südwest einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein separater und eigenständiger Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 115.11.00 „Lebensmittelmart Hirtenwies / Ecke Metzter Straße“ im Stadtteil Alt-Saarbrücken und ist als Teil C beigefügt.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Schmutzwasser und schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sind in den bestehenden Schmutzwasserkanal abzuleiten.
- Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO)

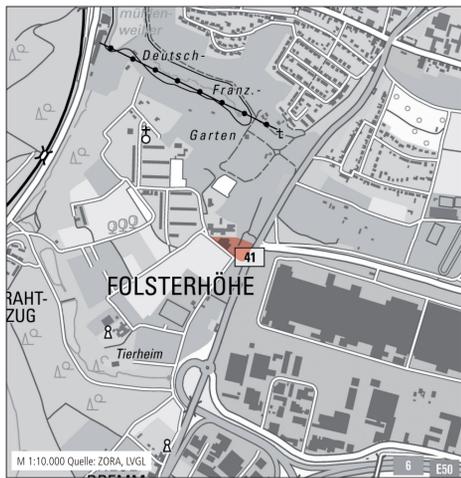
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweis Schilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweis Schilder). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweis Schilder zulässig. Die Hinweis Schilder oder -tafeln sind mit einer Höhe von max. 3,0 m zulässig. Zusätzlich sind zwei Pylone / Stelen mit einer Höhe von 10,0 m, gemessen senkrecht zur Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche und einer Breite von 2,6 m zulässig. Pylone, Stelen und Hinweis Schilder sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtklappen sowie zeitliche und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind bis zu einer Höhe von 2,9 m und Breite von 3,9 m zulässig.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtigeschützt aufzustellen.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände und Einfriedungen: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände und Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsorgangesetzes (KStVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1980 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Saarländisches Bodenschutzgesetz (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 05. Oktober 2017.

ÜBERSICHTSPLAN



Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken

An der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren beteiligt:



Verantwortliche Projektleiter B-Plan Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner,

Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.2019, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Der Kartenauschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Stand vom 23.05.2018.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

I.A. Die Oberbürgermeisterin

Saarbrücken, den 23.05.2019

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 19.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 12.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 28.10.2019 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.