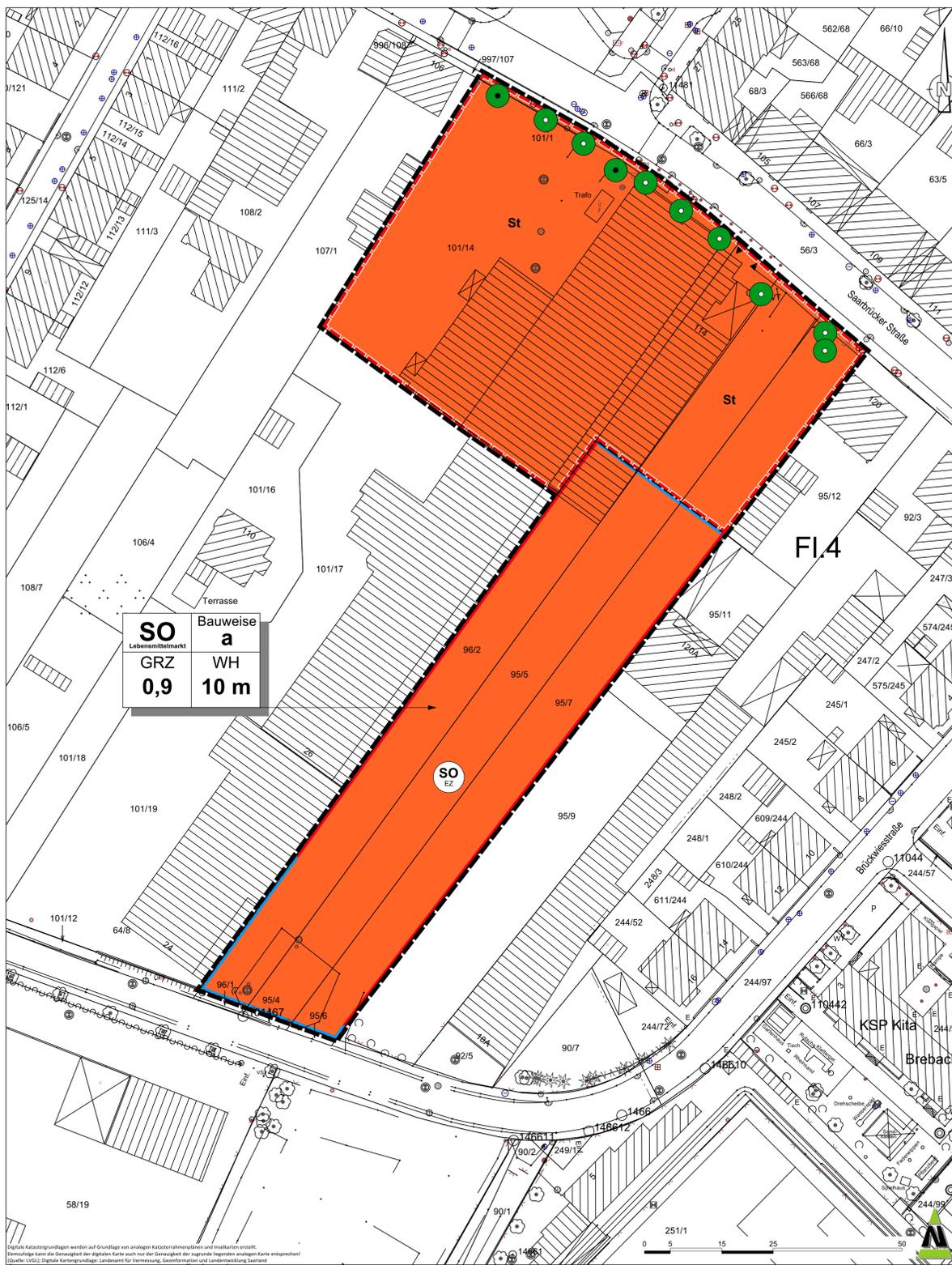




Teil A: Planzeichnung



SO Lebensmittelmarkt	Bauweise a
GRZ 0,9	WH 10 m

Digitale Kartengrundlagen werden auf Grundlage von analogen Kartendaten erstellt. Überwiegend kann die Genauigkeit der digitalen Karte auch vor der Geographie der zugrunde liegenden analogen Karte entsprechen (Quelle: VVG). Digitale Kartengrundlagen: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO₂) sind darüber hinaus zulässig:

1. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Verwaltungsräume, Aufenthalts- / Sozialräume für Personal
2. Nebenanlagen
3. Stellplätze
4. Einkaufswagenboxen
5. Backshop / Backvorbereitung
6. Werbeanlagen
7. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
8. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen
9. Ladestationen für Elektromobile
10. mobiler Verkaufstand
11. Fahrradstellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Wandhöhe (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO und § 7 Abs. 4 LBAUO)
siehe Nutzungsschablone
Als Wandhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die max. zulässige Wandhöhe wird im Sonstigen Sondergebietes auf 10,0 m festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet wird auf 0,9 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege, Stellplätze und weitere Gestaltungselemente zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen, eine Grenzbebauung ist zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
Anlagen zur Energieerzeugung sind i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Abbildung A06 des schalltechnischen Gutachtens festgesetzten, siehe Begründung) maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Der Anlagenlärm wurde in Form des Immissionsrichtwerts Gewerbegebiete der TA Lärm berücksichtigt.
Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Großbaum (16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Saarbrücker Straße ist dabei der Standort der für die Stellplatzbegrenzung vorgesehene Bauweise durch Planzeichen definiert.
Pro Baumstandort ist nach Maßgabe der DIN 18 916 eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorzuhalten.
Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten zu verwenden.

Die folgende Artenliste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzenliste Laubbauhochstämme (Beispiele)

- Winterlinde (Tilia cordata „Rancho“)
- Platane (Platanus acerifolia)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides „Columnare“)
- Esche „Globosa“ (Fraxinus excelsior „Globosa“)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Robinie (Robinia pseudoacacia)

Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: zxv, STU 10-12 cm
- Heister: zxv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr, ab 60 cm
- Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgreiche Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke; Flächen mit erforderlichen technischen Aufbauten).

8. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

siehe Planzeichnung
Auf den im Plan definierten Standorten sind bestehende Bäume zu erhalten.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3906).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

PlanSIG-Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz NSG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

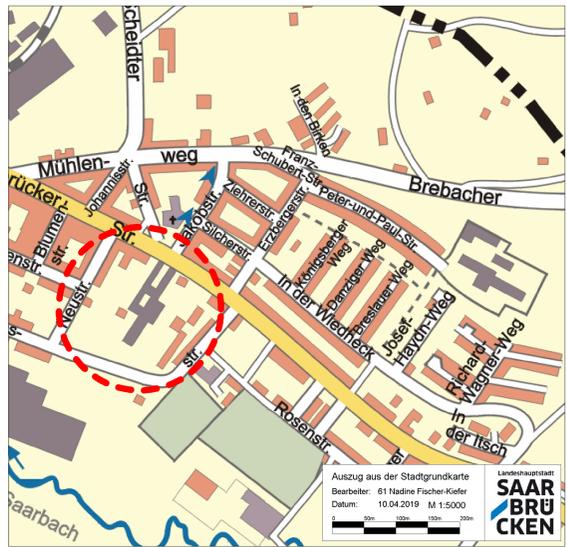
Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberechtigungsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211,760).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Übersichtslageplan

(ohne Maßstab)



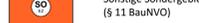
Auszug aus der Stadtkarte
Bearbeitet: 61 Nadine Fischer-Kofoer
Datum: 10.04.2019 M 1:5000
LEBENSWEITSAARBRÜCKEN

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete, hier: Lebensmittelmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,9 Grundflächenzahl

WH 10 m Wandhöhe

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

a abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume - Anpflanzen

Bäume - Erhaltung

Sonstige Planzeichen

St Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SO	Bauweise a
GRZ 0,9	WH 10 m

Art der baulichen Nutzung

Bauweise

Grundfläche

Wandhöhe

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Planzeichnung

1.1 Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (SO₂) Analog gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (SO₂) ist ein Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 qm zulässig.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

Die Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015, wie folgt:

zentrale relevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
	Haushaltswaren
	Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus- und Bett- und Tischwäsche
	Getränke
	Nahrungs- und Genussmittel
	Parfümerie- und Kosmetikartikel
	Pharmazeutika, Reformwaren
	Schnittblumen
	Zeitung / Zeitschriften
	Angler- und Jagdartikel, Waffen
	Bekleidung
	Bild- und Tonträger
	Bücher
	Büromaschinen
	Computer und Zubehör
	Elektrokleingeräte
	Foto
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Foto
	Glas, Porzellan, Keramik
	Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoffe, Wolle
	Handwerkzeuge
	Kunstgewerbe, Bilder-, Bilderrahmen
	Künstlerartikel, Bastelzubehör
	Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
	Musikinstrumente und Zubehör
	Optik, Augenoptik
	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
	Sanitätsartikel
	Schuhe
	Spielwaren
	Sportartikel und -geräte (inkl. Sportgroßgeräte)
	Sportbekleidung
	Sportschuhe
	Telekommunikation und Zubehör
	Uhren, Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör

Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

Dachform und Dachneigung; Materialien zur Dachdeckung
Zulässig sind Flachdächer und fach geneigte Dächer. Kupfer und Blei sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dachdeckung nicht zulässig, ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Werbeanlagen
Werbeanlagen mit Laserprojektionen auf Dächern und/oder Fassaden sind grundsätzlich unzulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Lebensmittelmarkt" sind Plakataufhänger und Großflächenafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden ausschließlich im Eingangsbereich und an der Fassade des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet darf die Höhe der Werbeanlage die Höhe des zugehörigen Hauptgebäudes um max. 1,5 m überschreiten. Eigenständige Werbeanlagen in Form von Pylonen oder ähnlichen sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So muss die Größe der Werbung im ausgewogenen Verhältnis zur Gebäudehöhe und Gebäudebreite stehen.

Hinweise

Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Baumschnittsatzung
Die Baumschnittsatzung der Landeshauptstadt (in der Fassung vom 26.09.2017, in Kraft seit 05.10.2017), die grundsätzlich alle Bäume im Siedlungsbereich ab einem Stammumfang von 80 cm, bei langsam wachsenden Baumarten ab 50cm, unter Schutz stellt, ist zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

Bodenkmler
Die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfinden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom _____
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

Im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung und der Ort, bei dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (2) BauGB in Kraft.
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
Der Oberbürgermeister
I./V.
Saarbrücken, den _____

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

Landeshauptstadt Saarbrücken - Stadtteil Brebach

Bebauungsplan Nr. 452.07.01
„Lebensmittelmarkt Brebach“

M 1 : 500

Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken Saarbrücken, 25.04.2022

Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com | www.argusconcept.com

Verfahrenstand: **Entwurf**