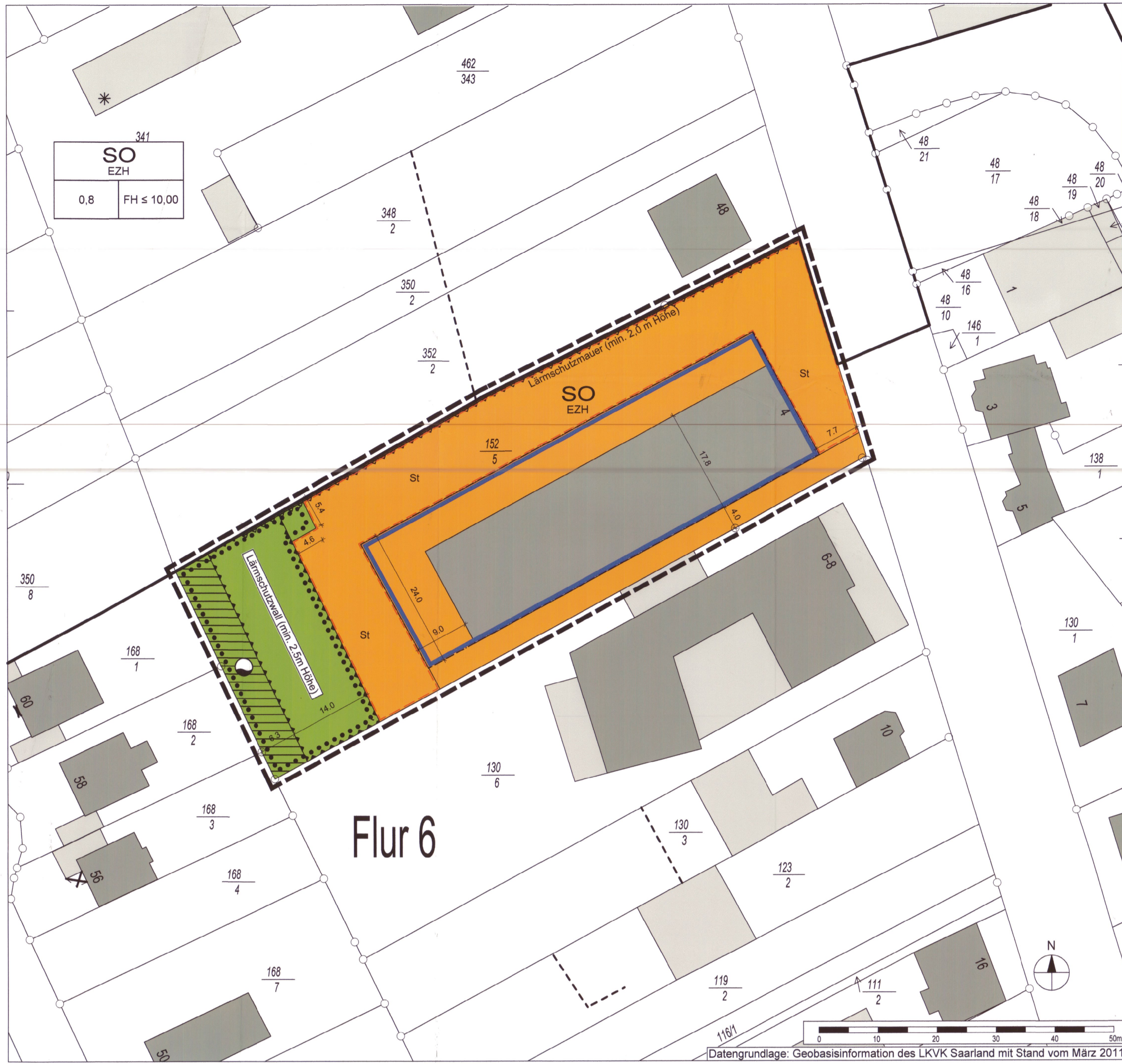


Kreisstadt Saarouis 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Accord-Markt' Saarouis-Lisdorf

Satzung

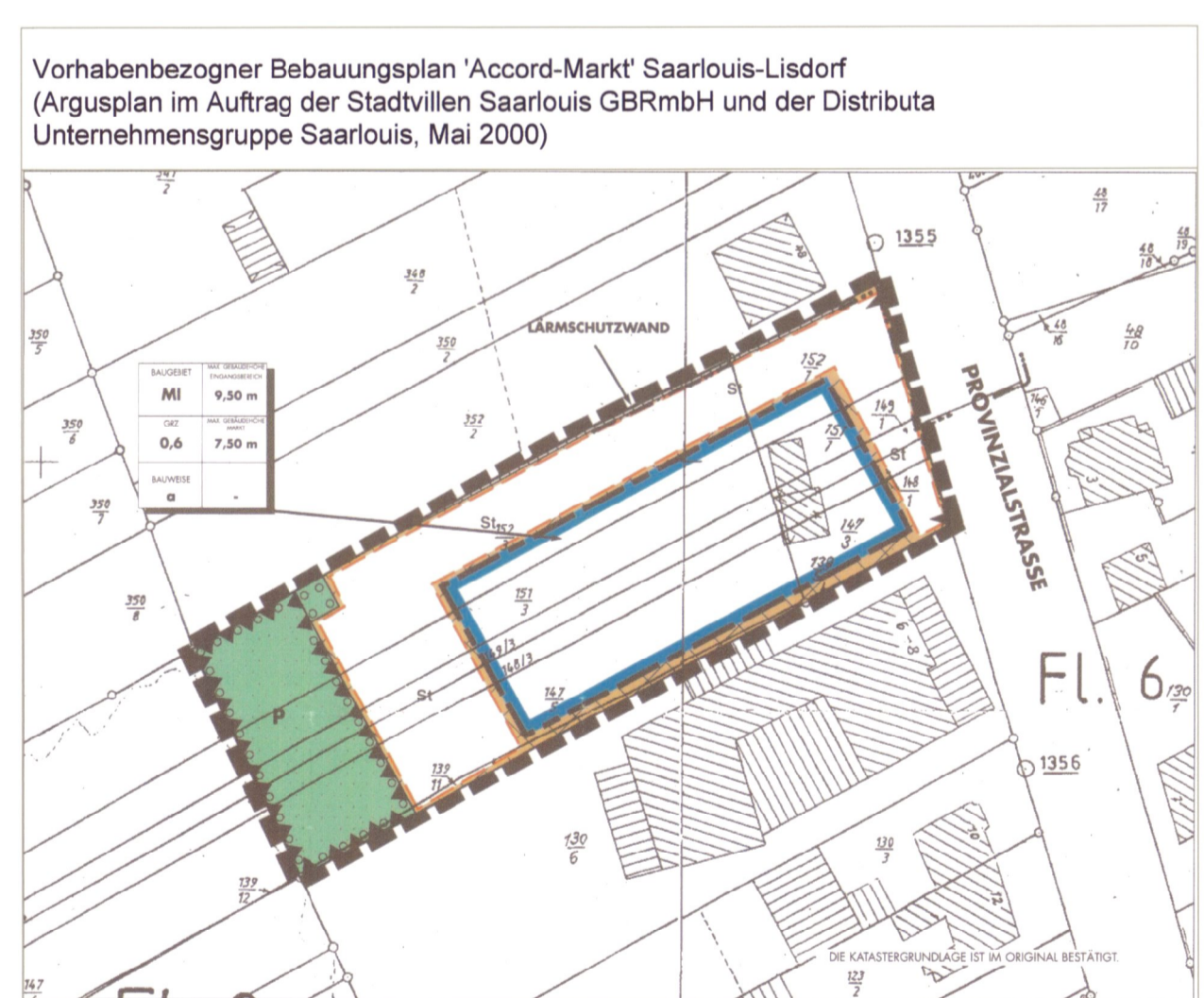


Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - SO EZH** Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelversorger mit max. 1000 m² Verkaufsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8
 - FHs 10,0m Firsthöhe max. 10,0 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 der BauNVO)
 - Baugrenze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Wasser
- 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flurstücksgrenze laut Kataster Flurstücksnummer laut Kataster
 - Bemaßung
 - Gebäude laut Kataster

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	
Grundflächenzahl	0,8	FH ≤ 10,00
	Firsthöhe als Höchstmaß	



Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) wie folgt festgesetzt:

 - SO = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“**

Im Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig, dessen Warenortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

 - Nahrungs- und Genussmittel / Getränke
 - Gesundheits- und Körperpflege / Drogeriewaren
 - Wasch- und Putzmittel
 - Heim- und Kleintierfutter
 - Randsortimente**

Die Randsortimente des Einzelhandelsbetriebs dürfen ein Maß von 10 % der Gesamterverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO und die Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist gemäß §§ 17 und 19 BauNVO entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone mit GRZ 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 1,0 versiegelt werden.

Höhe der baulichen Anlage (GH)

Die Höhe der baulichen Anlage wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze durch Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Definition „Unterer Bezugspunkt“

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Fassade), gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte.

Definition „Oberer Bezugspunkt“

Die Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrecht auf der Wand der Giebelseiten gemessene Maß zwischen der Höhenlage des unteren Bezugspunktes und der Höhenlage der Oberkante der höchsten Stelle der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 10,00 m nicht überschreiten.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür speziell ausgewiesenen Flächen (vgl. Planzeichnung) zulässig.
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für die private Grünfläche wird die Zweckbestimmung „Maßnahmenfläche“ festgesetzt. Die auf der privaten Grünfläche vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Maßnahmenfläche“ festgesetzt.
 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmwandschmalz bzw. eine Lärmwandschmalzmauer festzusetzen. Die Mindesthöhe der Lärmwandschmalzmauer beträgt 2 m. Die Mindesthöhe des Lärmwandschmalzes beträgt 2,5 m.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die bereits erfolgten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 Landesbauordnung Saarland (LBO)**
 - Sachlicher Geltungsbereich**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 60 LBO auch sämtliche genehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 LBO.
 - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Gebäude und an der Zufahrt zu den Parkplätzen zulässig.
 - Hinweise auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinien**

Zur Einhaltung der immissionsrichtwerte der TA Lärm werden die der schalltechnischen Stellungnahme zugrunde gelegten Annahmen zusätzlich durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag vertraglich gesichert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG. Wird eine Umverlegung der Anlage erforderlich, bittet der Versorgungsträger um eine frühzeitige Abstimmung.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Fernwärmeleitungen der STEAG New Energies GmbH. Vor Beginn der Bauausführungen ist die Durchführung einer ortsichen Einweisung durch die Netzabteilung Saarouis zu empfehlen, um sich über die genaue Lage der Leitungen zu informieren.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Netzanschlüsse zur Energie- und Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird empfohlen, sich zwischen Vorhabenbetreiber und Stadtwerke Saarouis abzustimmen.

Bislang sind Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet nicht bekannt. Ein vollständiger Ausschluss ist allerdings nicht möglich, so dass bei Auffinden von Altlasten und/oder altlastenverdächtige Flächen eine entsprechende Benachrichtigung ans Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erfolgen sollte.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf im beschleunigten Verfahren ist am 23.06.2011 durch Veröffentlichung im „Wochenpiegel Saarouis“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) ist vom Stadtrat der Kreisstadt Saarouis in der Sitzung vom 16.06.2011 gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, und zwar in der Zeit vom 16.06.2011 bis einschließlich 17.07.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.06.2011 im „Saarouiser Wochenpiegel“ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen vorgebracht werden können und, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Behörden**

Die betroffenen Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.07.2011 beteiligt und hatten bis zum 12.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Satzungsbeschluss**

Die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis in seiner Sitzung am 10.11.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt.

Nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarouis in seiner Sitzung am 10.11.2011 die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf (Planzeichnung mit Textfestsetzungen und Begründung) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**

Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 10.11.2011 übereinstimmt.

Saarouis, den 17. Nov. 2011
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis
(Manfred Heyer)
Beigeordneter
- Bekanntmachung**

Am 23.11.2011 ist die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf durch Veröffentlichung im „Saarouiser Wochenpiegel“ ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Accord-Markt“ in Saarouis-Lisdorf gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Saarouis, den 25. Nov. 2011
Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarouis
(Manfred Heyer)
Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Bund**
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
 - Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)
 - Straßenverkehrsgesetz (StVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2003 (BGBl. I S. 310, 619), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2011 (BGBl. I S. 1378)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Land

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1215)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes, Jahrgang 2009, S. 3)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2588)
- Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubensrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1312)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 622)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 690), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)
- Saarländisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 474, 530)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarLUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes, Jahrgang 2009, S. 3)
- Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1976 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1907 zur Änderung des Saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 16. März 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 64)

Projekt

Kreisstadt Saarouis
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Accord-Markt' Saarouis-Lisdorf

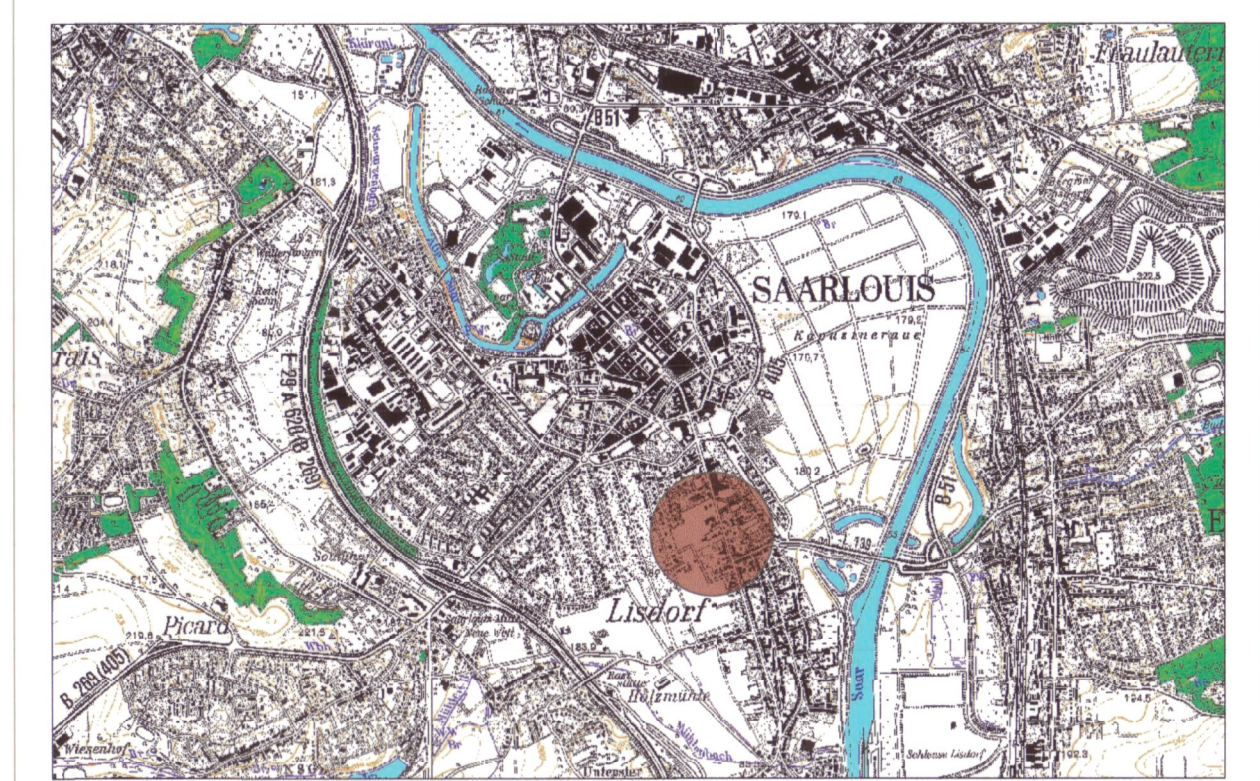
Satzung

ISU
IMMISSIONSSCHUTZ
STÄDTERBAU
UMWELTPLANUNG

Am Tower 14
54634 Birkburg / Flugplatz
Telefon 06561 / 944901
Telefax 06561 / 944902
eMail info@is-u.de
Internet www.is-u.de

Kreisstadt Saarouis	Auftraggeber
B2010-43-12	Projektnummer
Heike Thewes / Anna Eiden / Garry Bauer	Bearbeitung
September 2011	Stand
1:500	Maßstab
0,751 m x 0,979 m	Plangröße

Übersichtsanlage (ohne Maßstab)



¹ Als Randsortimente sind die Sortimente definiert, die das Kernsortiment lediglich ergänzen und diesem funktional zugeordnet sind.
² SGG-TÜV Saarland (2011): Qualitätssicherung der Geräuschemissionen und -immissionen durch die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes in der Provinzialstraße in Saarouis-Lisdorf. Gutachten Auftrag Nr. 1933369, 25.05.2011.