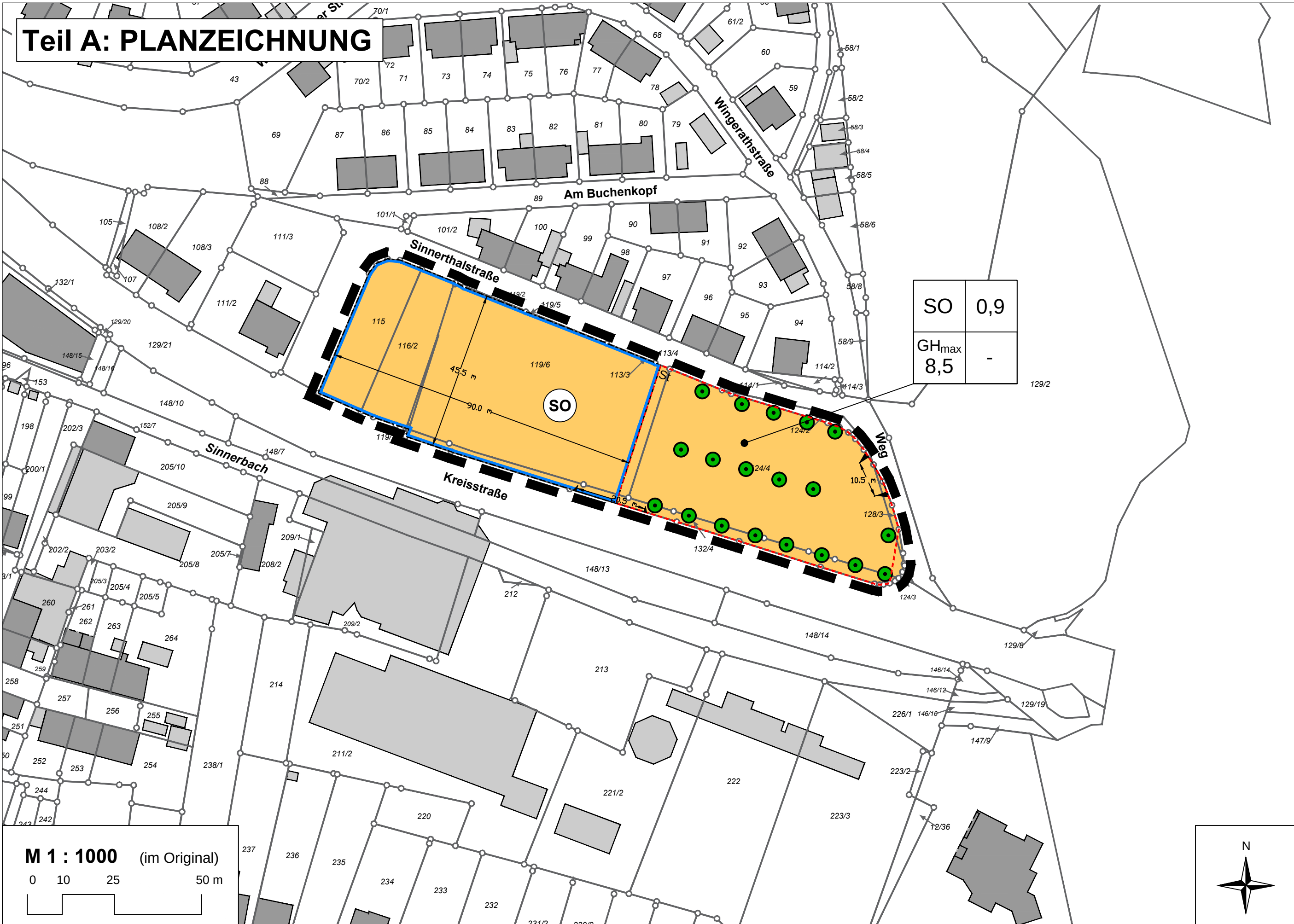


Gemeinde Schiffweiler - Ortsteil Landsweiler-Reden
BEBAUUNGSPLAN "Lebensmitteleinzelhandel Kreisstraße"



LEGENDE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung"

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

0,9

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16,19 BauNVO)

GH_{max} 8,5m

2.2 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Gebäudehöhe in m (§§ 16, 18 BauNVO)

max. Gebäudehöhe über Bezugspunkt (GH_{max})

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

3.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

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

St

4.1 Fläche für Stellplätze

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

5.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

6. Flächen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Neupflanzung Baum (nicht eingemessen, Lage nicht festgesetzt)

SONSTIGE PLANZEICHEN

7. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Nutzungsschablone

1 2 3

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Höhe baulicher Anlagen

9. Bemalungskette

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Neufassung vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585 ff.); das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212 ff.), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist

Landesgesetze

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 66 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 5. April 2006, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalelselfverwaltungs-gesetz (KSVG) vom 15. Januar 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis geändert sowie § 50 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gem. § 11 BauNVO

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsmärkte mit dem Schwerpunkt Lebensmittelversorgung und einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) von bis zu 0,2091 (insgesamt = 1.455 m² VK). Das zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortiment ist auf 20 % der Verkaufsfläche zulässig, wobei der Anteil nicht nahversorgungsrelevanter zentrenrelevanter Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen ist. Allgemein zulässig sind alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounters erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenbox, Lager, Pflandräume, etc.).

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

2.1 Grundfläche gem. §§ 16, 19 BauNVO

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,9 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch maximale Höhe der Gebäudeoberkante (GH_{max}) bestimmt. Zulässig ist eine GH_{max} von 8,5 m. Bezugspunkt für die Ermittlung der GH_{max} liegt in der Straßenachse der südlich an das Plangebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Kreisstraße). Eine Überschreitung der GH_{max} für technische Anlagen wie z.B. PV-Anlagen, Klimageräte, Kühlgeräte oder Anlagen zum Schallschutz ist bis zu einer Gesamthöhe von 9,50 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 Meter kann zugelassen werden.

4. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze im Baugebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze zulässig (s. Planzeichnung).

4.2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.

5. Flächen für den Verkehr gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der zulässige verkehrliche Anschluss des Baugebietes an die angrenzenden Verkehrsflächen wird durch die Festsetzung von zwei Ein- und Ausfahrtsbereichen bestimmt (s. Planzeichnung).

Es wird festgesetzt, dass im Baugebiet auf einer Fläche von mindestens 3 Stellplätzen Ladefraktionen für elektrisch betriebene Fahrzeuge bereitzustellen sind.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

M1: Vor der Rodung von Gehölzstrukturen und vor Abriss von Gebäuden sowie Sanierung von Fassaden und Dächern sind diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten (i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 u./o. 14 BNatSchG) bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei positiver Feststellung sind fachgerechte Maßnahmen (Bauzeitenplan, Umweltaubegleitung, Anbringen von Nist- und Quatterhilfen etc.) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

M2: Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind 10 cm zur Bodenkante vorzusehen.

M3: Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelbem Lichtspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

M4: Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Drainpflaster) herzustellen, sofern eine Versickerung aufgrund der geologischen Verhältnisse im Untergrund möglich ist.

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

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung, z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Hierzu ebenfalls unzulässig sind Flächen, die mit Materialien bedeckt sind, die das Aufkommen von Vegetation verhindern oder einschränken, wie zum Beispiel Split-, Kies-, Glas- und Sandflächen.

Es wird festgesetzt, dass je 5 Stellplätze innerhalb des Baugebietes ein Hochstamm zu pflanzen ist. Die Lage der zeichnerisch verorteten Baumstandorte ist nicht eingemessen. Die Bäume können in der Ausführung auch an anderer Stelle innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden

Für Baum-Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, klimaterolante Laubgehölze (Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m. Db., 16-18) (z.B. Feldahorn, Hainbuche) zu verwenden.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

9. Es wird festgesetzt, dass Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, zu erhalten sind.

Bei Abgang sind Bäume durch eine gleichwertige Pflanzung innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- / Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

C. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gem. des Eintrags in der Planzeichnung festgesetzt.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Die nachfolgend genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Aktualisierungen einzuholen.

1. Bodenschutz

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lebensmitteleinzelhandel Kreisstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit Hinweis auf die Verfahrenswahl (§ 13a BauGB) am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Schiffweiler, den _____ Der Bürgermeister

Beteiligungen

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) sowie der Begründung und den planbegleitenden Gutachten wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Adresse und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der Ort der öffentlichen Auslegung (andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit) wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt und von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am _____.

Schiffweiler, den _____ Der Bürgermeister

Abwägung und Mitteilung

Während den Beteiligungen gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schiffweiler am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Schiffweiler, den _____ Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat am _____ den Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel Kreisstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und den planbegleitenden Gutachten.

Der Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel Kreisstraße" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Schiffweiler, den _____ Der Bürgermeister

Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Lebensmitteleinzelhandel Kreisstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und den planbegleitenden Gutachten, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Schiffweiler, den _____ Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

ohne Maßstab

Daten von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter ODBL

Gemeinde Schiffweiler
BEBAUUNGSPLAN
"Lebensmitteleinzelhandel Kreisstraße"

Verfahrensstand	Datum	Maßstab
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)	August 2024	1 : 1000

Gemeinde Schiffweiler
Rathausstraße 7-11
66578 Schiffweiler

Bearbeitet für die Gemeinde Schiffweiler

agstaUMWELT GmbH
Haldenweg 24
66333 Völklingen