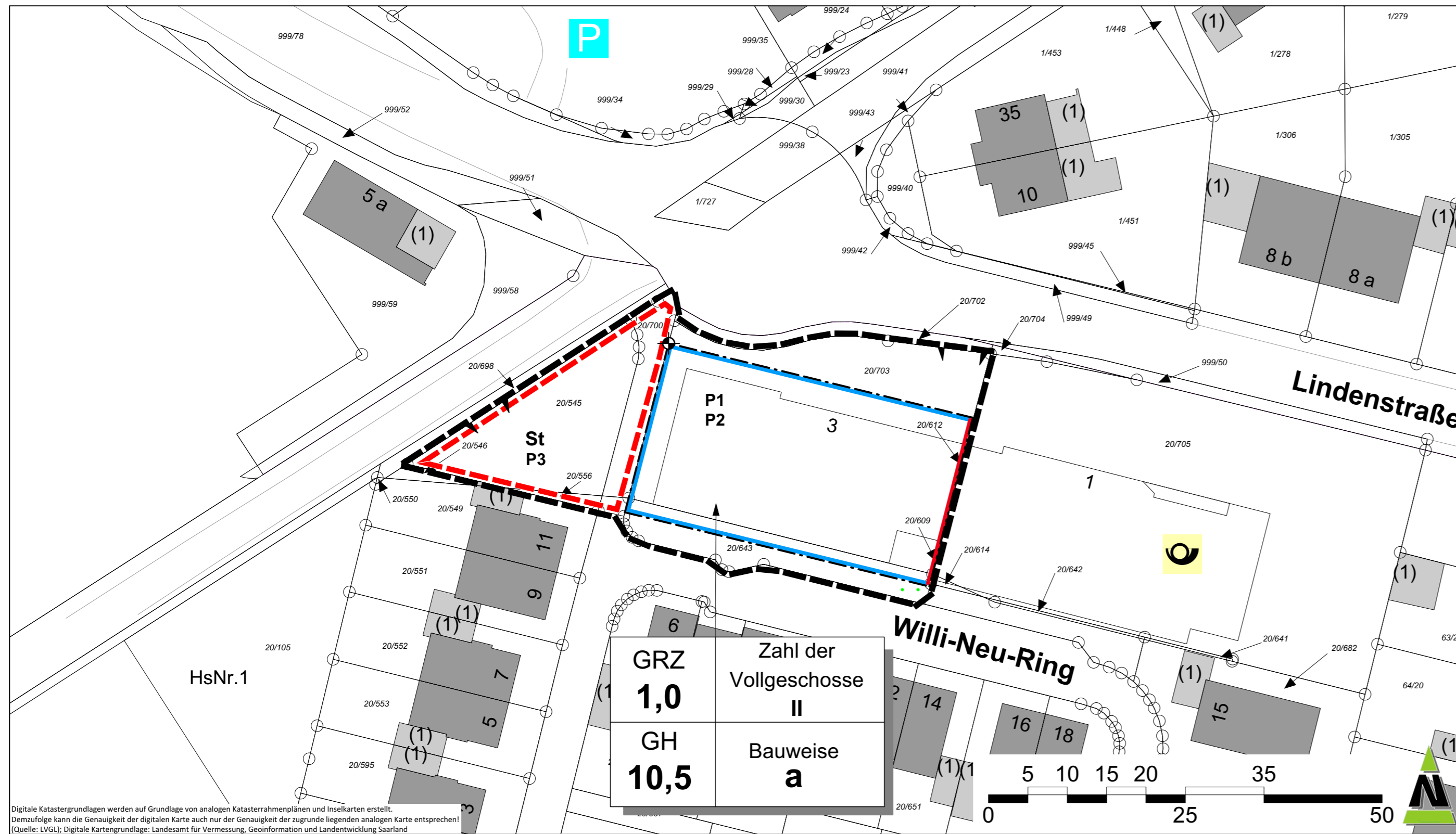




Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

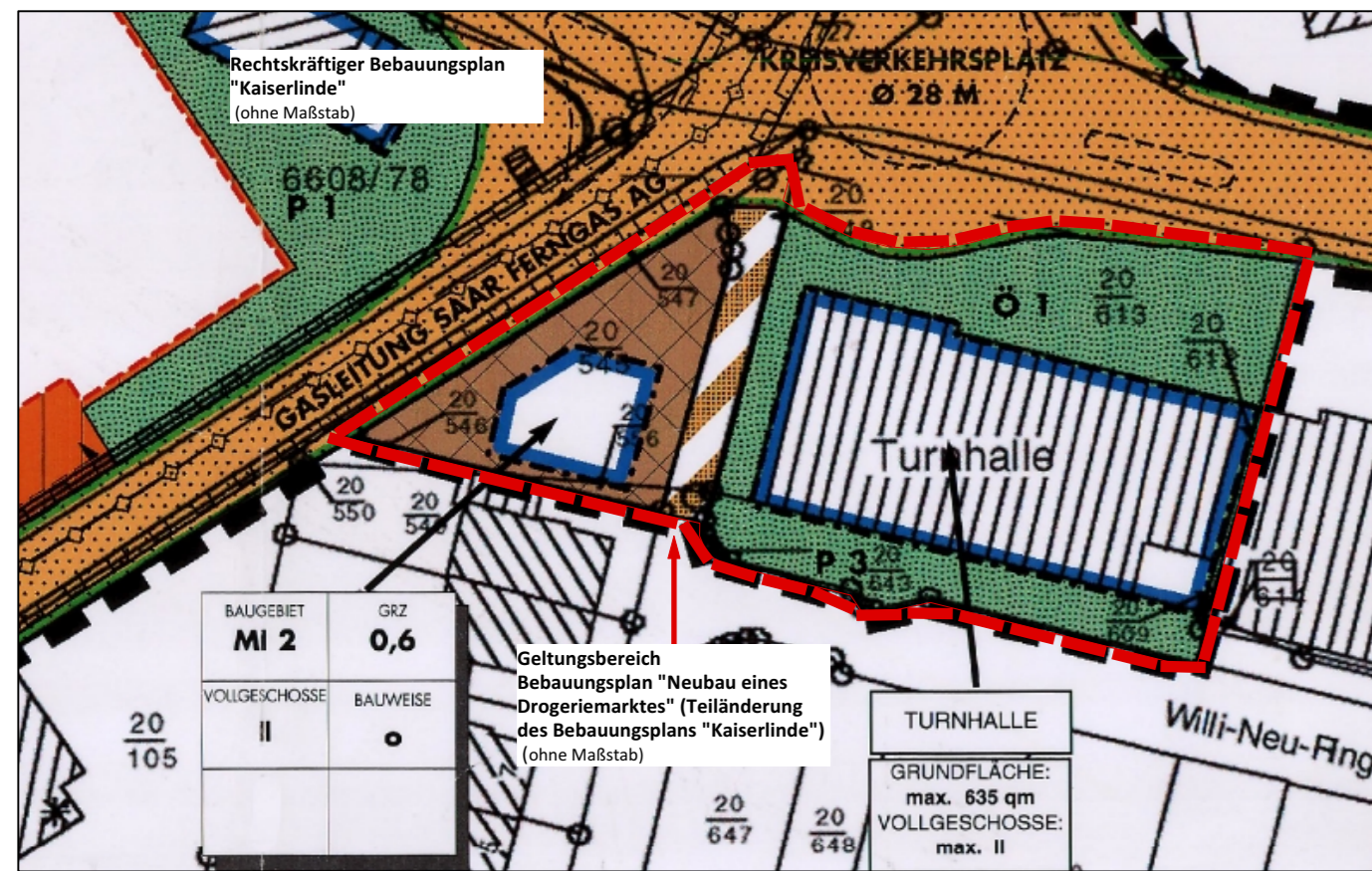
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

- Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,9, GH 10,5 m)
Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
Sonstige Planzeichen

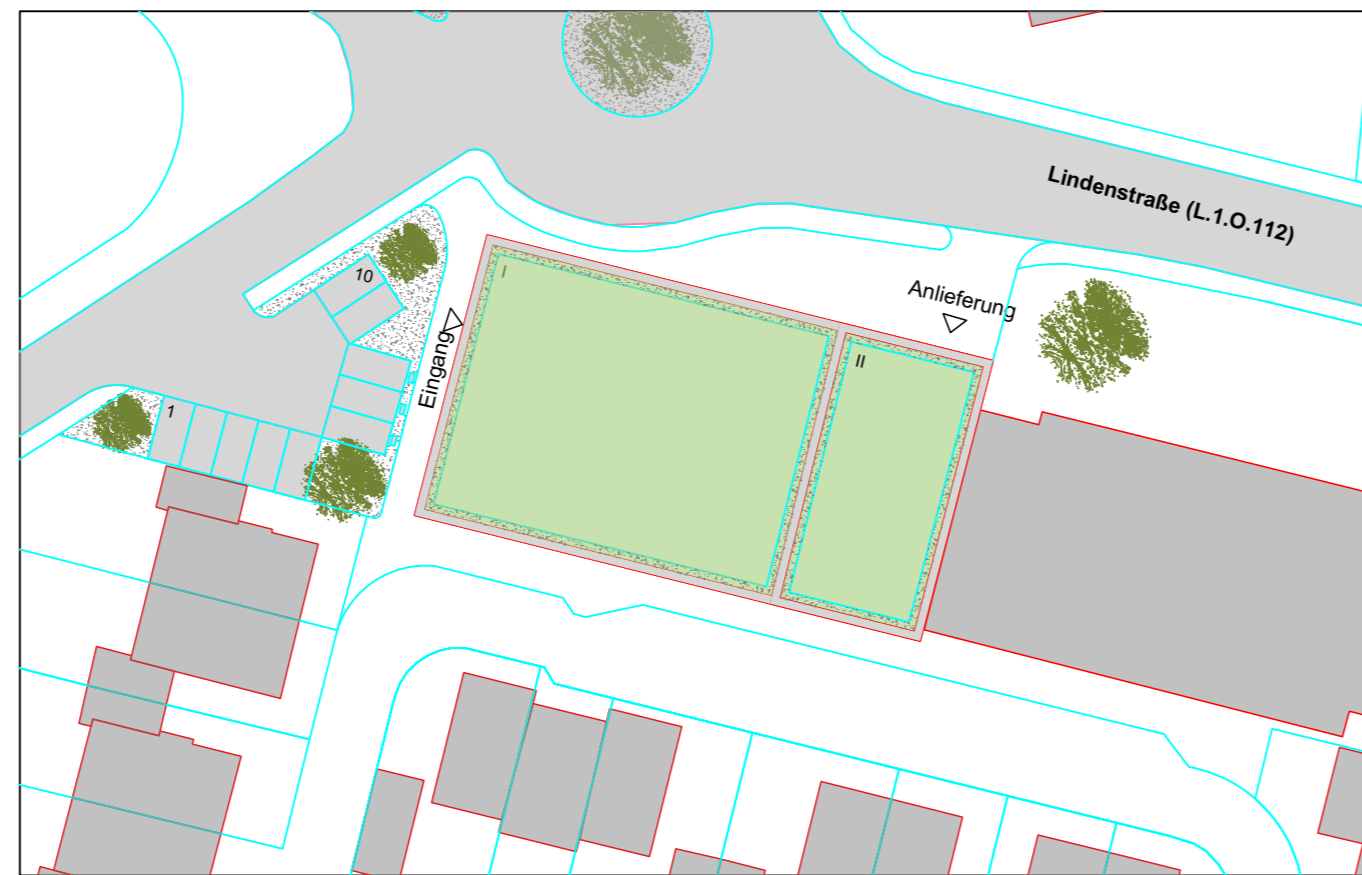
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde") im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).
Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde") wurde in der Sitzung am ... vom Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg als Satzung beschlossen.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde") wird hiermit ausfertigt.
Beteiligungsverfahren
Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Bebauungsplans „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde") mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Bekanntmachung
Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum ... zur Stellungnahme gegeben.

Auszug aus dem Bebauungsplan "Kaiserlinde"



Vorhaben- und Erschließungsplan



Hinweise

Bebauungsplan "Vergnügungstätten Spiesen-Elversberg"
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Vergnügungstätten Spiesen-Elversberg" bleiben innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau eines Drogeriemarktes" (Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde") unverändert in Kraft.
Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
Bodendenkmäler
Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind 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, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

Vorbemerkung: Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kaiserlinde" außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau eines Drogeriemarktes" (Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde") bleiben unverändert in Kraft.

1. Zulässige Arten von Nutzungen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Folgende Arten von Nutzungen sind im Plangebiet zulässig:

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

- Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm.
Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur
die erforderlichen Stellplätze
Werbeanlagen und Werbeflyer
Anlieferungsbereiche, Lagerflächen und Lagerräume
Sozialräume und Verwaltungsräume
Feuerwehrräumlichkeiten
Sonstige Nebenanlagen

Bindung an den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a 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 beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet wird auf 1,0 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Im Plangebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:
GH = 10,5 m
Die Gebäudehöhe definiert sich über den Abstand zwischen dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Attika).
Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Plangebiet auf II Vollgeschosse festgesetzt.

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

siehe Nutzungsschablone
Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung im Bereich der Baulinien ist zulässig.

4. 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 Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

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. Nichtüberdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung
hier: Zufahrt zu den Stellplätzen, Zufahrt Anlieferbereich

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

P1: Nicht überbaute Grundstücksflächen
Alle nicht überbauten Grundstücksflächen im Plangebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

P2: Dachbegrünung
Im Plangebiet 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).

P3: Stellplatzbegrünung
Die Stellplätze innerhalb des Plangebietes sind zu begrünen. Hierzu sind mindestens zwei standortgerechte Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzliste innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten, d.h. es wird u.a. eine offene Fläche von mindestens 6m² und 16m³ Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberhainregion“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumreihen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beispielsweise die „GALK-Sträubenbaumliste, Stand 04.02.2020, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

- Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)

- Pflanzliste Sträucher
Schlehe (Prunus spinosa)
Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Hundsrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen.
-Hochstämme: 3xv, StU 12-14 cm
-Helster: 2xv, ab 100 m
-Rotbuche: 2 Tr; ab 60 cm

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

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

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Plansicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

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 (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

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 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).

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 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

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).

Kommunalaufbauverfassungsgesetz (KAVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Fassung vom 09.12.2020, gültig ab 18.12.2020.

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

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).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubefugnisrechts 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).

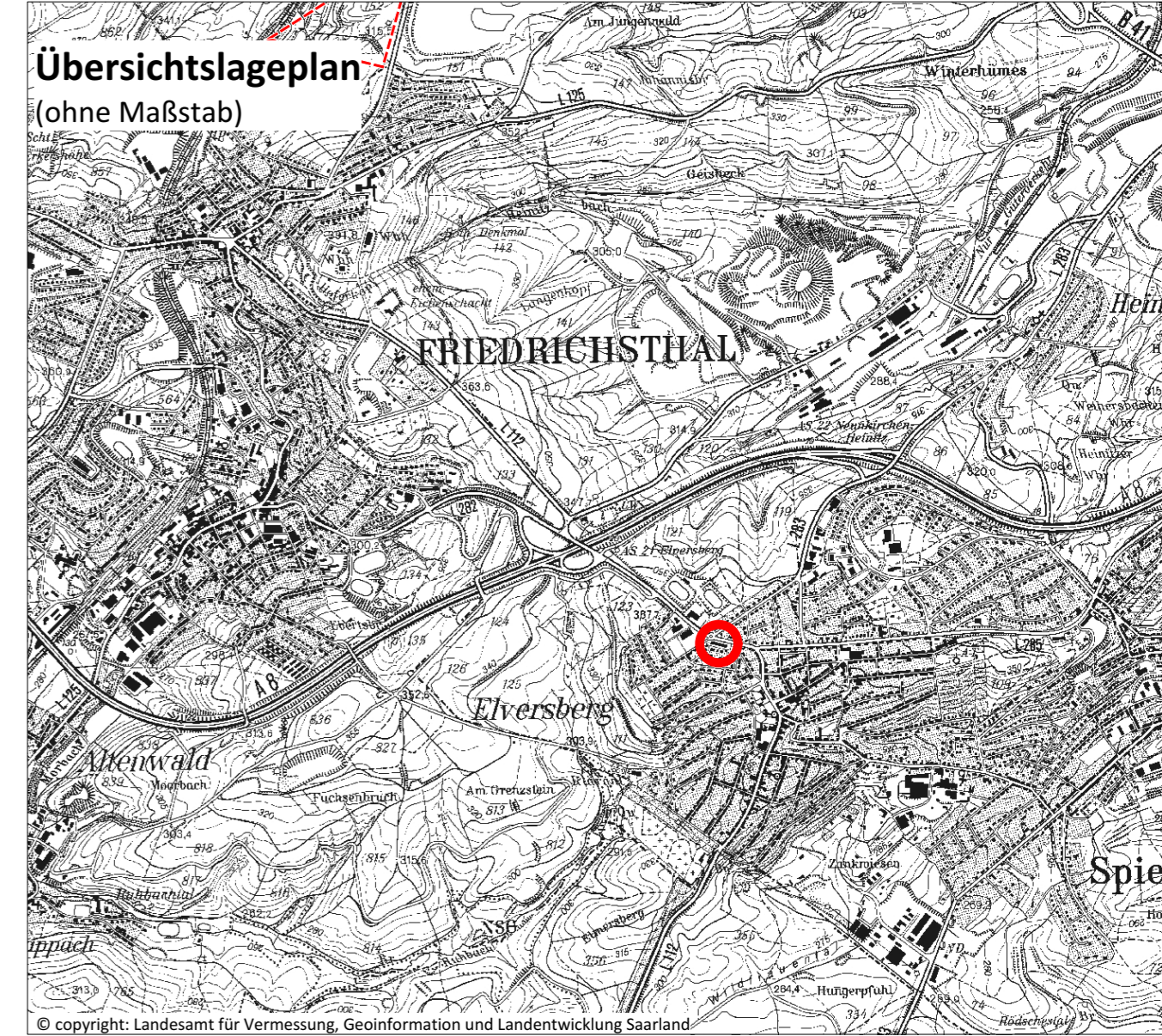


Table with project details: Maßstab 1:500, Projektbezeichnung SPI-ÄND-ROSSMANN-21-027, Planformat 775 x 727 mm, Datum 15.07.2021, Bearbeitung Dipl.-Ing. Th. Eisenhut M.Sc. S. Morreale

Gemeinde Spiesen-Elversberg / Ortsteil Elversberg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Neubau eines Drogeriemarktes"
(Teiländerung des Bebauungsplans "Kaiserlinde")