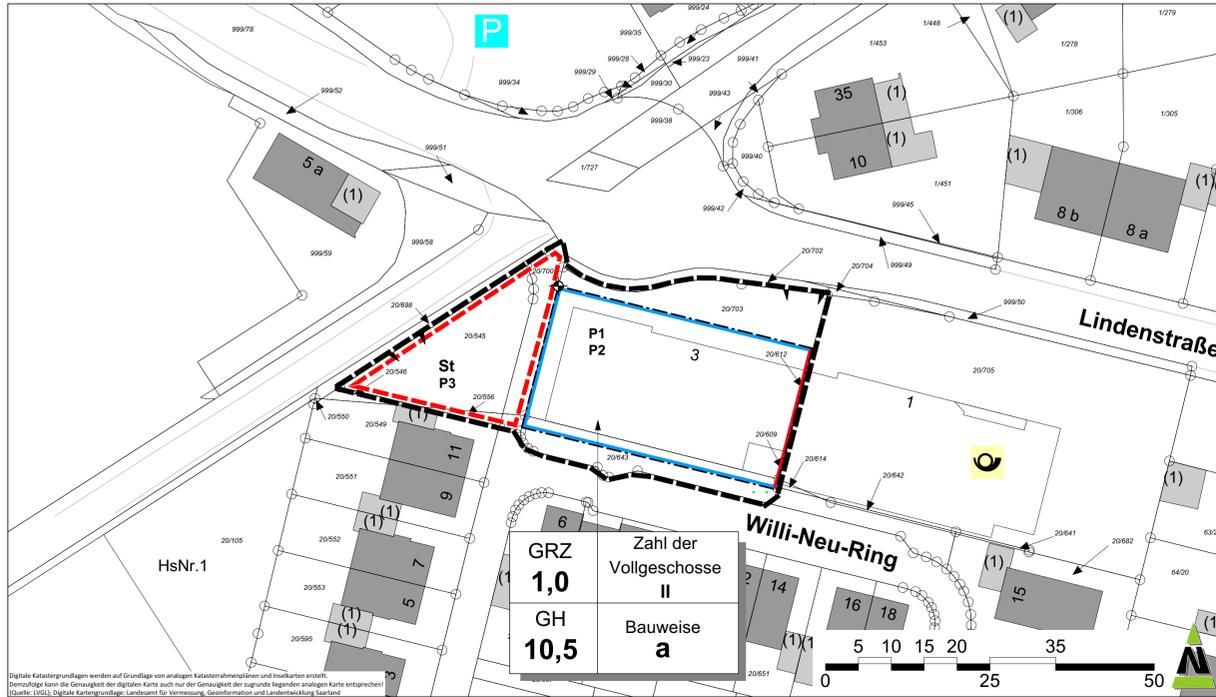




Teil A: Planzeichnung



Digitale Kartengrundlagen werden auf Grundlage von analogen Kartendaten georeferenziert und sind nicht maßstabstreu. Die Genauigkeit der digitalen Karte wird durch die Genauigkeit der georeferenzierten analogen Karte erreicht. (Quelle: LVIS, Digitale Kartengrundlage, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Saarland)

Planzeichenerläuterung

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

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GRZ 0,9 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - GH 10,5 m Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Ein- und Ausfahrtbereich
- Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Pflanzmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
  - St Flächen für Stellplätze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Bezugspunkt

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).

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung, dass der Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans „Kaiserlinde“) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Spiesen-Elversberg, den .....

Der Bürgermeister

**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.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

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.

Spiesen-Elversberg, den .....

Der Bürgermeister

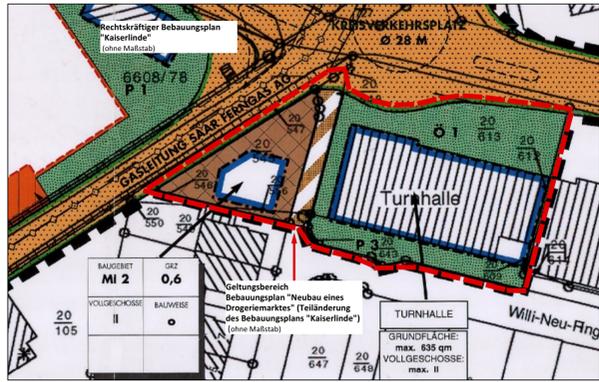
**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplans „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans „Kaiserlinde“) sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Neubau eines Drogeriemarktes“ (Teiländerung des Bebauungsplans „Kaiserlinde“) ist damit in Kraft getreten.

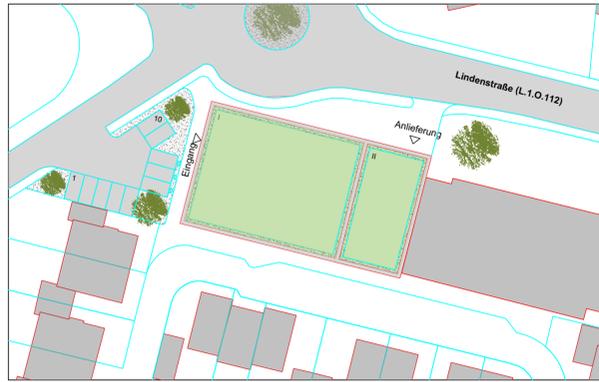
Spiesen-Elversberg, den .....

Der Bürgermeister

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 Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen 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. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

**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
- Anlieferbereiche, 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 (Schnornsteine, 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, Umfahrungen, 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 6m<sup>2</sup> und 16m<sup>3</sup> Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80cm verlangt. Zudem sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheinregion“ (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 04.02.2010, Arbeitskreis Stadtbäume“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

<b>Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)</b>	<b>Pflanzliste Sträucher</b>
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hassel (Corylus avellana)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hundrose (Rosa canina)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)	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  
- Heister: 2xv, ab 100 m  
- Strüchler: 2 Tr; ab 60 cm

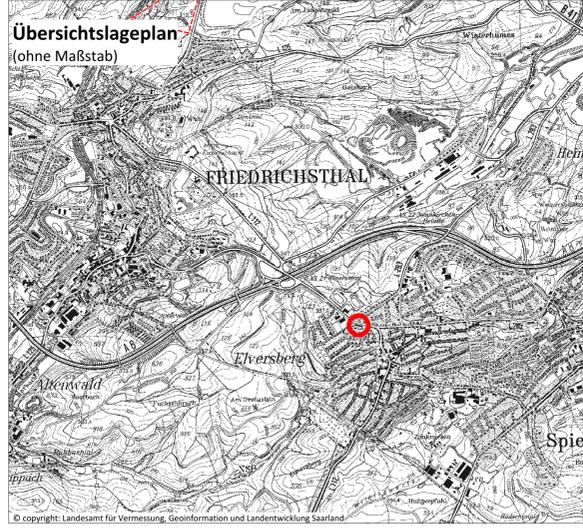
Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

**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 Umweltwirkungen 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).  
Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KStVG) 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 Baubefehrsrechts 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 Naturschutzgesetz (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).  
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).



Maßstab <b>1 : 500</b>	Projektbezeichnung <b>SPI-ÄND-ROSSMANN-21-027</b>	Planformat <b>775 x 727 mm</b>
Verfahrenstand <b>Öffentliche Auslegung</b>	Datum <b>15.07.2021</b>	Bearbeitung <b>Dipl.- Ing. Th. Eisenhut M.Sc. S. Morreale</b>

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