



LEGENDE

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

SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Einkaufsmarkt

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

0,8 Grundflächenzahl
281,5m Gebäudehöhe ÜNN

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

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 Bauweise
2 Grundflächenzahl
3 max. Gebäudehöhe ÜNN
4 Gebietstyp

4. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr 4 BauGB)

▶ Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

5. Hauptversorgungsleitungen

--- unterirdische Leitungen (nicht eingemessen)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ private Grünfläche

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

■ Fläche zur Sukzessionsentwicklung durch Gehölzerhaltung

8. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr 25 a BauGB)

○ Fläche zur Gehölzanpflanzung

9. Sonstige Planzeichen

□ Stellplatzfläche

■ Containerstandort

--- Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

X Altlastenverdachtsfläche

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Festgesetzt wird ein **Sondergebiet (SO)** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.
Für das in der Planzeichnung dargestellte Sondergebiet wird als Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" festgesetzt.
Zulässig sind:
- ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm
- ein Café mit Bistro- und vorrangig gastronomischem Bereich
- die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe ÜNN festgesetzt. Hierzu wird eine Höhe von 280,5 m festgesetzt. Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um 20 % überschreiten.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Bauweise**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, da eine Grenzbebauung zulässig ist.
 - Überbaubare Grundstücksfläche**
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. In der Fläche ist ein Containerstandort entlang der Straße zulässig.
- Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche Stellplätze allgemein zulässig. Alle fünf Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum zu pflanzen; auf dem Parkplatz selbst mindestens 5 Stück.
Innerhalb der Sondergebietsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Bäume und Gehölze zu bepflanzen. Die restlichen Bäume der Stellplätze sind auf die Anpflanzflächen zu verteilen.
- Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind die nicht unmittelbar von der Baumaßnahmen betroffenen Bäume zu erhalten.
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Es werden Flächen zur Erhaltung von Feldgehölzen zur Schaffung von Haselmaushabitaten durch Sukzession festgesetzt.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Zum Schutze der Anwohner und zur Einhaltung der Lärmwerte werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
- Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz sind asphaltiert oder erhalten eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase mit einer Fugenbreite < 5 mm
- Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen werden auf die folgenden Grenzwerte begrenzt. Die genannten Schalleistungspegel gelten unter der Voraussetzung, dass die Emissionen der Geräte einzeln und nach Definition der TA Lärm sind und keine Impulsartigkeit aufweisen.
- Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über Typ 1 "Außenüberladerampen" aus geriffeltem Aluminium.
II. **Räumlicher Geltungsbereich**
Gem. § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich, s. Planzeichnung festgesetzt.
III. **Hinweise:**
- Gemäß dem Lärmschutzgutachten wird darauf hingewiesen, dass an Werktagen (Mo-Sa) der Markt und das Bistro nur tagsüber zwischen 6.00 und 20.00 Uhr geöffnet sind. Die Anlieferung von Waren erfolgt an Werktagen (Mo-Sa) zwischen 6.00 und 20.00 Uhr.
- Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonderes im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
- Bei Bodenrunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 DSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Okt. und dem 28. Febr.)
- Das Lärmschutzgutachten weist darauf hin, dass "lärmarme" Einkaufswagen zum Einsatz kommen sollen.
- Die Telekom weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsleitungen im Plangebiet befinden, die zu beachten sind. Der Zugang zu den Leitungen (insbesondere Abdeckungen von Abweikasten und Kabelschächte) soll jederzeit möglich sein. Oberirdische Gehäuse sollen freigehalten werden, gefahrlos offenbar sein und mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten. Die Telekommunikationsleitungen grenzen jedoch nur an den Geltungsbereich und sind deshalb nicht dargestellt.
- Die energis weist darauf hin, dass sie im dargestellten Geltungsbereich Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel befinden. Zum Mittelspannungskabel ist ein Schutzstreifen von 1m einzuhalten. Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen abgestimmt werden. Die Kabel liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereichs und sind daher im Plan nicht dargestellt.
- Die EVS Gesellschaft für Abfallwirtschaft weist darauf hin, bei der Planung die Vorschriften der Abfallbewirtschaftungssatzung des EVS, sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Das LUA weist darauf hin, dass die Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen geschützt werden und die artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. §44 Abs.1 BNatSchG gelten. Ebenfalls handelt es sich um einen Verdachtsstandort für Altlasten im Bereich der Gärtnerei (22187 "ehemalige Gärtnerei"), der von einem Gutachter untersucht werden soll, um die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Bei Anhaltspunkten zu schädlichen Bodenveränderungen ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Die Wasserversorgung Ottweiler GmbH weist darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf mit den entsprechenden Behörden abzustimmen ist. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers wird um Berücksichtigung der Baunutzungsverordnung, der DIN 14011, Teil 2 und des DVGW-Arbeitsblattes W 405 400-1, jeweils neuestes Fassung gebeten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzielenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)** Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsbl. I S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt S.358)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Engelsbach" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat in der Zeit vom 05.03.2019 bis einschließlich 05.04.2019 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2019 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Ottweiler am _____ geprüft wurden. Diese machten es notwendig den Plan gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die erneute Auslegung benachrichtigt. Während der erneuten Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Ottweiler am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am _____ den Bebauungsplan "Engelsbach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Engelsbach" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Engelsbach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

STADT OTTWEILER

"Engelsbach"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung (§ 4a Abs.3 BauGB)

M 1:1000

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler,
im Juni 2019

