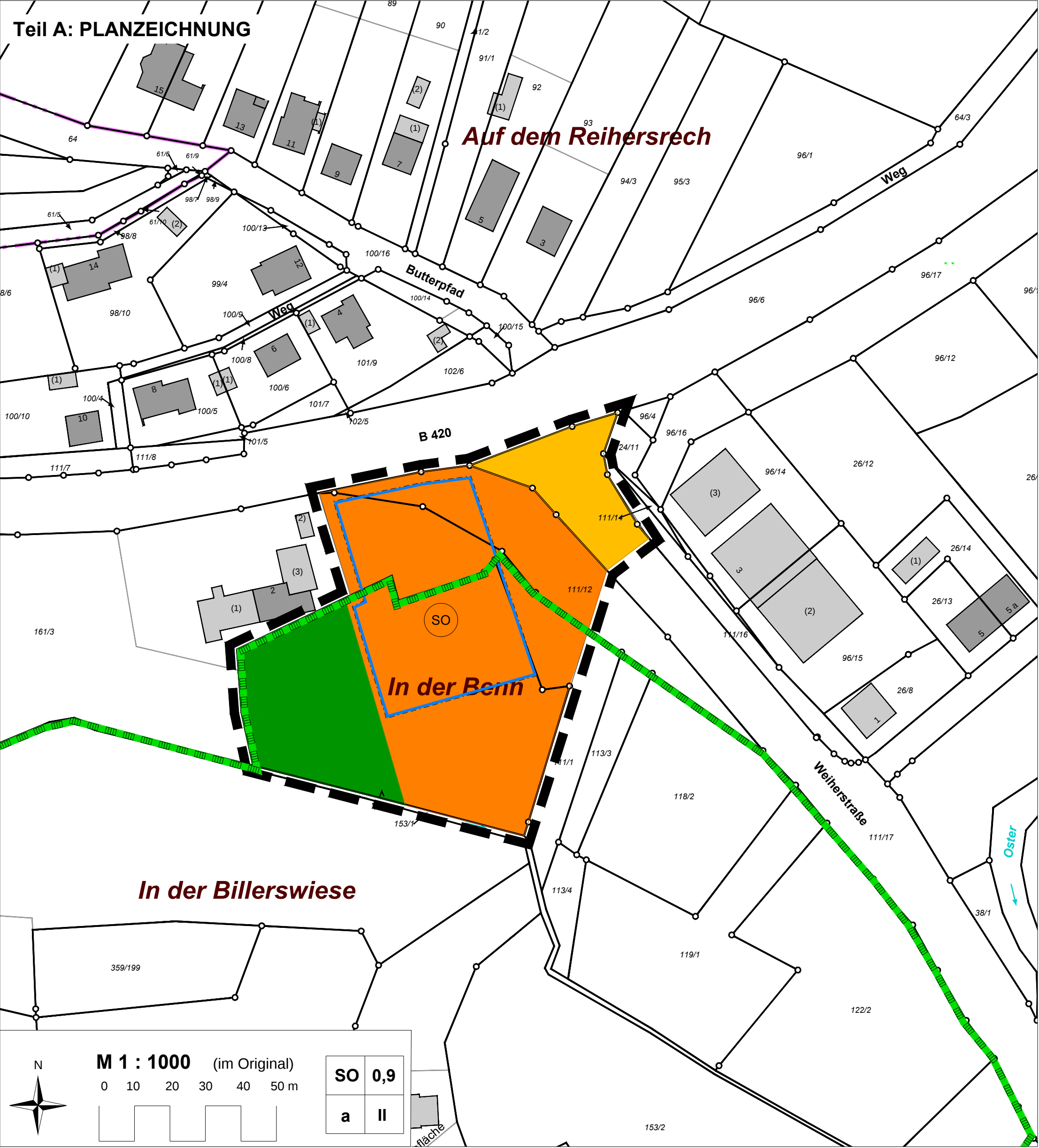


STADT OTTWEILER

Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Fürth"



LEGENDE	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)	4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SO Sondergebiet "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"	Straßenverkehrsfläche
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
0,9 II Grundflächenzahl (GRZ) max. Zahl der Vollgeschosse	private Grünfläche (Zweckbestimmung Ausgleichsgrün)
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6. Sonstige Planzeichen
a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ▲ ▼ Ein- / Ausfahrt für Kundenverkehr Nachrichtliche Übernahme Landschaftsschutzgebiet
Nutzungsschablone	
1 2 3 4	1 Baugebiet 2 Grundflächenzahl 3 Bauweise 4 max. Zahl der Vollgeschosse

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 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 0,1791 [insgesamt = 1.000 m² Verkaufsfläche]. Allgemein zulässig sind alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounters erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Einkaufswagenbox, Lager, Pfandraume, Ein- und Ausfahrten, Stellplätze 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 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Im Bebauungsplan wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (II, siehe Plan).
- 2.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Gebäudelängen kleiner 50 m sind ebenfalls 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 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 und Garagen innerhalb des Sondergebietes (innerhalb und außerhalb der Baugrenze) allgemein 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

Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass im Baugebiet Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig sind.
6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche (Zweckbestimmung Ausgleichsgrün) festgestzt.
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 Bäume können in der Ausführung an beliebiger Stelle innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden.

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

Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm) und Heister (2 x v, H. 150-200):
Acer platanoides (Spitzahorn), für Stellplätze: Sorten „Columnare“ bzw. „Olmsted“
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche),
Quercus petraea (Traubeneiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche),
Tilia cordata (Winterlinde),
Tilia platyphyllos (Sommerlinde).
8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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.
- II. FESTSTZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Gebäude sind mit Anlagen solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in den angrenzenden Selgenbach zu leiten.
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet (LSG) L4.03.04 wird nachrichtlich übernommen.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein geschütztes Biotop gem. §30 (als FFH-LRT 6510 (BT-6509-0037-2022) erfasst). Dieses wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.
- IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, siehe Planzeichnung
- V. HINWEISE

artenschutzrechtliche Hinweise

- Zur nächtlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

- Farn- und Gefäßpflanzen: es wird eine vollumfängliche Erfassung der lokalen Flora empfohlen

- Schmetterlinge: es werden weitergehende Untersuchungen zum Vorkommen planungsrelevanter Tag- und Nachfalter empfohlen

- Amphibien: es werden weitergehende Untersuchungen zu Vorkommen planungsrelevanter Amphibien empfohlen.

- Reptilien: Es werden weitergehende Untersuchungen zu Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten empfohlen

- Fledermausarten: es werden weiterführende Untersuchungen zu Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten empfohlen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, Nr. 9)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2023 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Art. 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2, 369_13)

Kommunalelbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Artikel 49 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 863)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neugefasst sowie § 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Einkaufsmarkt Fürth" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom _____ bis einschl. _____ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis wurde vom Rat am _____ in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ erstmals an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Ottweiler am _____ in die Abwägung eingestellt.

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

Ort und Dauer der 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 zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat 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 "Einkaufsmarkt Fürth" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Ottweiler, den _____. _____

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Fürth", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, 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 Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Ottweiler, den _____. _____

Der Bürgermeister

STADT OTTWEILER

"Einkaufsmarkt Fürth"

BEBAUUNGSPLAN
frühzeitige Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler
Völklingen, im Dezember 2025

