Stadt Ottweiler

Bebauungsplan "Engelsbach" - 1. Änderung

Teil A: PLANZEICHNUNG

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 Gebietstyp
2 Grundflächenzahl
3 max. Gebäudehöhe üNN
4 Bauweise

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)

P — 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)

Altlastenverdachtsfläche

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. 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:
- Einzelhandelsmärkte, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm
- Café mit Bistro- und vorrangig gastronomischem Bereich
- die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 285 m üNN festgesetzt.
Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 20 % überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. 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.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche Stellplätze allgemein zulässig. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 BauNVO zulässig.

6. 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 pflanzen. Je fünf Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum zu pflanzen, auf dem Parkplatz selbst mindestens 5 Stück zu pflanzen, die übrigen zu pflanzenden Bäume oder ein Teil davon dürfen auch im Bereich der Grünfläche untergebracht werden.
Die Anpflanzfläche entlang der Leonardo-da-Vinci Straße darf für fußläufige Verbindungen unterbrochen werden.

7. 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.

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

Es werden Flächen zur Entwicklung von Feldgehölzen zur Schaffung von Haselmaushabitaten durch Sukzession festgesetzt.

9. 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 herzustellen oder erhalten eine ebene Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fase mit einer Fugenbreite < 5 mm
- Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen sowie deren Nebenanlagen und alle weiteren zum Betrieb zugehörigen verursachten Geräuschemissionen dürfen folgende Immissionsrichtwerte (IRW) nicht überschreiten:

IP	L_{AFrq} tags dB(A)	L_{AFrq} nachts dB(A)	L_{max} tags dB(A)	L_{max} nachts dB(A)	L_r tags dB(A)	L_r nachts dB(A)	IRW tags dB(A)	IRW nachts dB(A)	L_r - IRW tags dB(A)	L_r - IRW nachts dB(A)
IP1	45,9	22,1	59	---	46	22	55	40	-9	-18
IP2	48,4	26,7	65	---	48	27	55	40	-7	-13
IP3	46,1	34,4	67	---	46	34	55	40	-9	-6
IP4	35,1	28,3	50	---	35	28	60	45	-25	-17
IP5	40,3	10,2	55	---	40	10	60	45	-20	-35

Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen gelten unter der Voraussetzung, dass die Emissionen der Geräte einzeltonfrei nach Definition der TA Lärm sind und keine Impulshaltigkeit aufweisen.

Bezeichnung	L_{WA} Tag/Nacht	Einwirkzeit Tag 7-20 Uhr	Einwirkzeit Ruhezeit 6-7 u. 20-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtstd. zw. 22-6 Uhr
	dB(A)	(min)	(min)	(min)
Dachhaube Fortluft, Markt	60	780	180	0
Dachhaube Zuluft, Markt	60	780	180	0
Dachhaube Fortluft, Café	60	780	180	0
Dachhaube Zuluft, Café	60	780	180	0
Dachhaube Abluft, Ofen/Bachvorbereitung Café	65	780	180	0
Rückkühler (Summenpegel), Dach Markt, Anlieferung	65	780	180	60
Wärmepumpe (Summenpegel), Dach Markt, Anlieferung.	74	780	180	60

- Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben in einer geschlossenen und eingehausten Ladehalle zu erfolgen. Die Anlieferung des Cafés kann im Eingangsbereich des Shops erfolgen.

II. Räumlicher Geltungsbereich

Gem. § 9 Abs.7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich, s. Planzeichnung festgesetzt.

III. Hinweise:

- Gemäß dem Lärmschutzgutachten wird darauf hingewiesen,dass Sich die Betriebs-, Öffnungs- und Lieferzeiten wiefolgt darstellen:

Einheit	Zeit	Werktage (MO-SA)	Sonn- und Feiertage
EZH-Fläche	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	
	Öffnungszeit für Kunden	06.30 bis 21.30 Uhr	
Café	Betriebszeit	06.00 bis 22.00 Uhr	6.00 bis 18.00 Uhr
	Anlieferung	06.00 bis 22.00 Uhr	6:00 und 8:00 Uhr
	Öffnungszeit für Kunden	06.30 bis 21.30 Uhr	6.30 bis 18.00 Uhr

- Das Lärmschutzgutachten weist darauf hin, dass "lärmarme" Einkaufswagen zum Einsatz kommen sollen, die beispielsweise mit Gummibereifung, Rundum Beschichtung des Drahtkorbs und der Metallkomponenten oder Kunsttoff Protektoren augerüstet sind.
- 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 Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. §16 SDSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten. Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Okt. und dem 28. Febr.)
- Die Telekom weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsleitungen im Plangebiet befinden, die zu beachten sind. Der Zugang zu den Leitungen (insbesodnere Abdeckungen von Abzweikästen und Kabelschächte) soll jederzeit möglich sein. Oberirdische Gehäuse sollen freigehalten werden, gefahrlos öffenbar 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. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen Kanäle. Über die genau Lage des Sammlers sind keine weiterführenden Informationen vorhanden. Bei Bedarf wird zu Sondierungen geraten. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen" im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet werden. Die Maßnahmen sind mit der EVS abzustimmen.
- Das LUA weist darauf hin, dass die Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen geschützt werden und die artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 Abs.1 BNatschG gelten. Beim gesamten Geltungsbereich (Grundstück Gärtnerei) handelt es sich um einen Verdachtsstandort für Altlasten (22187 "ehemalige Gärtnerei"), der von einem vom LUA anerkannten Gutachter untersucht werden soll, um die Anfoderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Bei Anhaltspunkten zu schädlichen Bodenveränderungen ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
  Weiterhin wird auf die artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 des BNatSchG hingewiesen.
- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Die Wasserversorgung Ostsaar 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 neustes Fassung gebeten.
- Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr weist auf eine Einrichtung einer Ladeinfrastruktur in Form von Ladesäulen für E-Mobile auf dem neuen Parkplatz hin. In diesem Sinne sollte auch über eine Teilbedachung der Parkflächen mit Solarmodulen nachgedacht werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I, S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

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), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5.Juli 2018 S. 358f.)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtsbl. I S. 208)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 28.05.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Engelsbach" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 05.06.2020 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 15.06.2020 bis einschließlich 06.08.2020 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 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2020 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Ottweiler am 16.09.2020 geprüft wurden.

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 16.09.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Engelsbach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Engelsbach" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ottweiler, den 17.09.2020

Stadt Ottweiler — 11 —

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Engelsbach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

Ottweiler, den 30.09.2020

Stadt Ottweiler — 11 —

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

STADT OTTWEILER

"Engelsbach" - 1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN
Verfahren gem. § 13 BauGB
Stand: Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler,
im August 2020

M 1:1000

agsta UMWELT