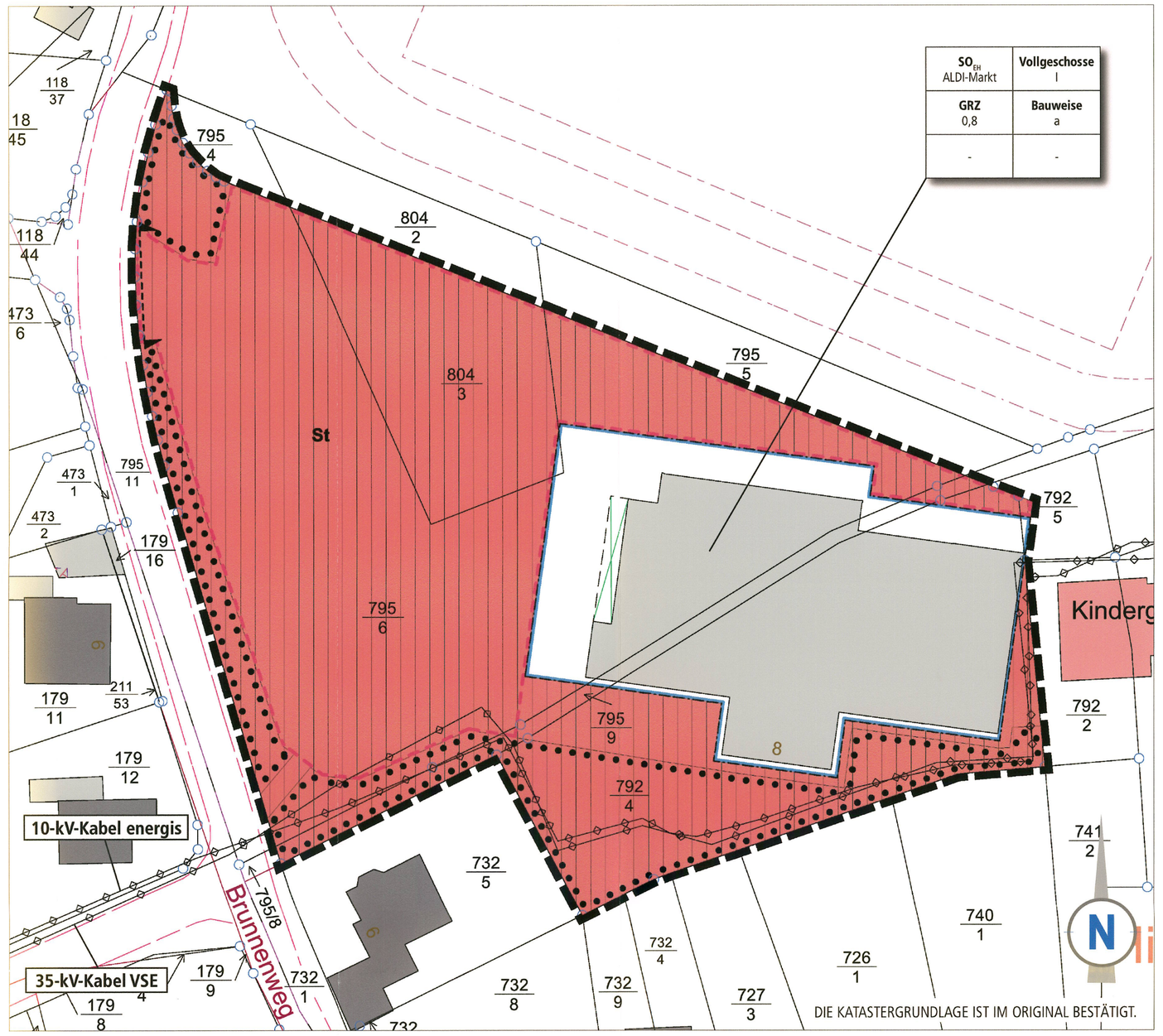
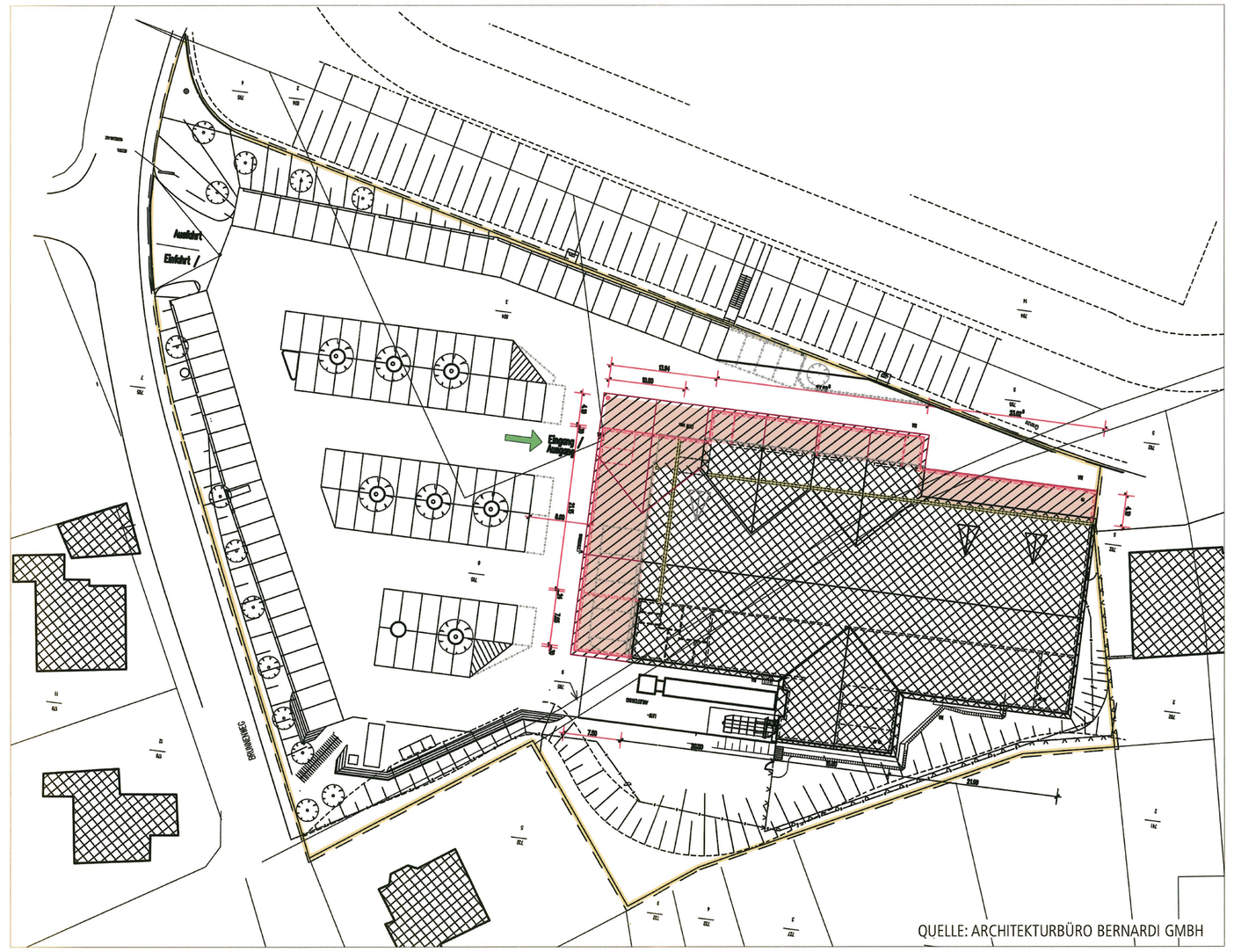
TEIL A: PLANZEICHNUNG



ERSCHLIESSUNGSPLANUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET; HIER: GEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 BAUNVO)
- Vollgeschosse I — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- Bauweise a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 35-KV-ERDKABEL (VSE) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: 10-KV-ERDKABEL (ENERGIS) (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan;

Sonstiges Sondergebiet analog § 11 BauNVO - Gebiet für großflächigen Einzelhandel - hier: ALDI-Markt

Zulässig sind analog § 11 Abs. 2 BauNVO:

1. Ein ALDI-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.330 qm
2. Lagerräume
3. Funktions- und Nebenräume
4. Verwaltungsräume
5. Aufenthaltsräume für Personal
6. Nebenanlagen
7. Stellplätze
8. Werbeanlagen
9. Abfallpressen und -behälter
10. Alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des ALDI-Marktes erforderlichen Einrichtungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

siehe Plan,
Die Grundflächenzahl (GRZ) im sonstigen Sondergebiet wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt.

3. BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

siehe Plan,
Für den ALDI-Markt wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Eine Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ist zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

siehe Plan,
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eignart nicht widersprechen, zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb der Filiale erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter, Einkaufswagenboxen) zulässig. Stellplätze und dauerhafte Gestaltungselemente sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb ihrer zugewiesenen Flächen (siehe Festsetzung analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

6. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan;
An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird ein Ein- und Ausfahrtbereich des Kundenparkplatzes sowie für die Anlieferung festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in diesem Bereich zulässig.

7. ABWASSER / ENTWÄSSERUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Das Schmutzwasser sowie das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist der vorhandenen öffentlichen Mischkanalisation im Brunnenweg zuzuführen.
Das auf den nicht versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Bodenzone versickert werden.

8. MITTELSPANNUNGSERDKABEL INKLUSIVE SCHUTZABSTAND
8.1 FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN;
HIER: 35-KV-ERDKABEL (VSE) SOWIE 10-KV-ERDKABEL (ENERGIS)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan;
Die Verläufe des 35-kV-Erdkabels der VSE Verteilnetz GmbH sowie des 10-kV-Erdkabels der energis-Netzgesellschaft mbH werden gemäß ihrem jeweils eingezeichneten Verlauf in der Planzeichnung festgesetzt.

8.2 EINGESCHRÄNKT BEBAUBARE SCHUTZFLÄCHEN;
HIER: JEWEILS 1 M SCHUTZABSTAND BEIDSEITIG DER KABELTRASSEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Entlang der Kabeltrassen ist beidseitig ein Schutzabstand von jeweils 1 m einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzabstandes gilt eine eingeschränkte Bebaubarkeit.

9. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Die in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ANALOG § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 1 NR. 1 UND ABS. 4 LBO)

Fassadengestaltung, Dächer:
- Die Fassade der geplanten Gebäudeerweiterung ist bezüglich des zu verwendenden Putzes sowie hinsichtlich der Farbgebung dem bestehenden Marktgebäude anzupassen. Das Gleiche gilt für Dachneigung und Eindeckung.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.

Werbeanlagen:
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind im gesamtem Plangebiet unzulässig.
- Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden zulässig.
- Es ist lediglich eine freistehende, nicht am Gebäude angebrachte Werbeanlage zulässig. Diese darf eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig.

HINWEISE

Hinweise zum 35-kV-Erdkabel der VSE Verteilnetz GmbH:
- Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe des 35-kV-Kabels sind örtliche Einweisungen erforderlich.
- Eine Änderung der Kabellage ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der vorherigen Zustimmung durch die VSE Verteilnetz GmbH.
- Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Sonstige Hinweise:
- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ottweiler entwickelt.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.
- Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen zur Bebauung vorgesehen, die mit Erschließungsbaulasten belegt sind. Es handelt sich hierbei um die Baulasten 471 bis 474. Damit die Planung mit den bestehenden Baulasten abgestimmt werden kann, wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde um frühzeitige Berücksichtigung der Baulastflächen im Bauantrag gebeten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die ALDI GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 06.11.2013 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 28.11.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher' als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 06.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher' als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.12.2013 bis einschließlich 31.01.2014 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 06.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 31.01.2014 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 25.02.2014. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 25.02.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher' als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher' als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

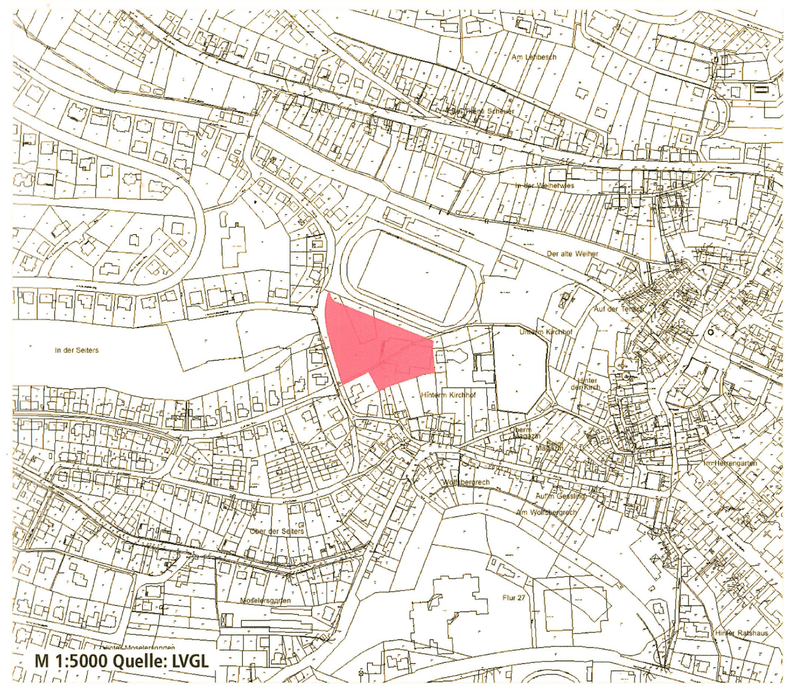
Ottweiler, den 19.05.14 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 24.05.14 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberhalb des Sportplatzes ‚Im Alten Weiher' als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ottweiler, den 02.05.14 Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „OBERHALB DES SPORTPLATZES ‚IM ALTEN WEIHER' ALS SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL" IN DER STADT OTTWEILER, STADTTEIL OTTWEILER



Bearbeitet im Auftrag der ALDI GmbH & Co. KG 66359 Bous

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt: Kernplan GmbH Kirchenstraße 12 66557 Illingen

Stand der Planung: 03.02.2014, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

M 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50