

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 Eigenart 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 dazugehörige 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. MITTELSPANNUNGSEERDKABEL 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.