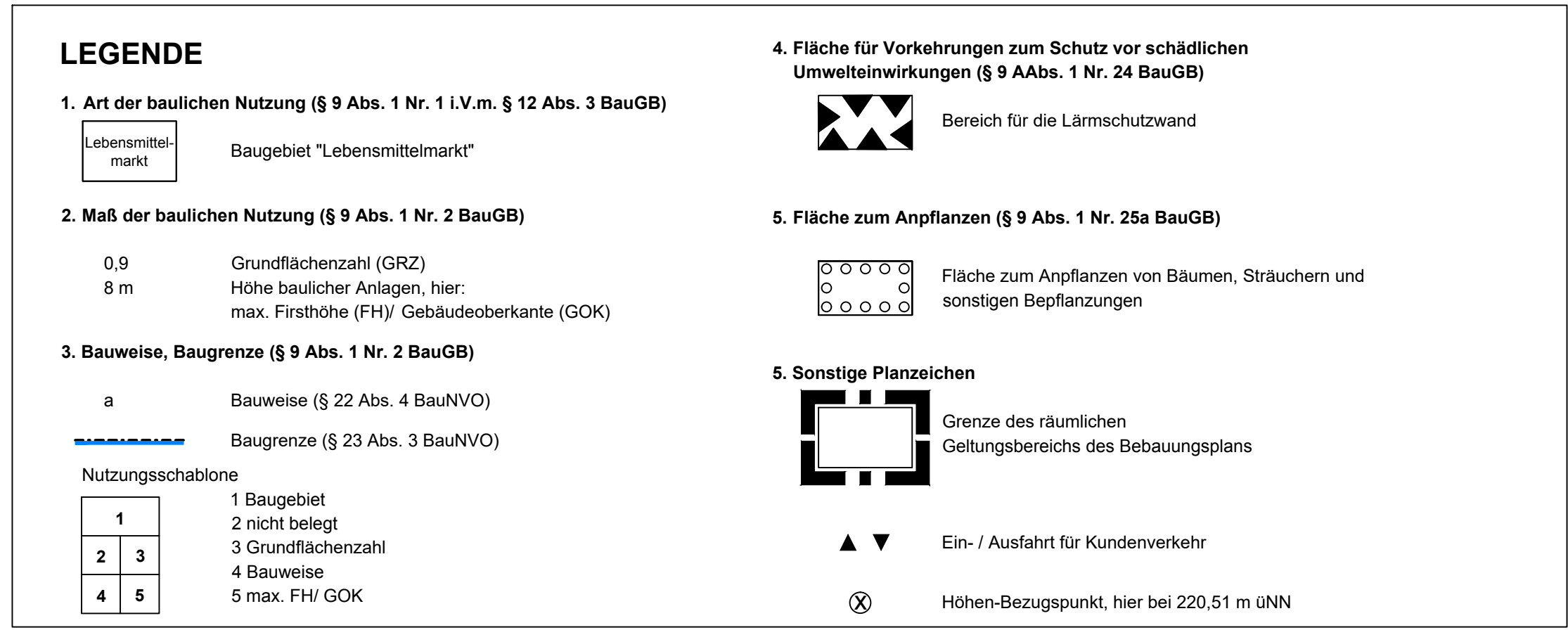
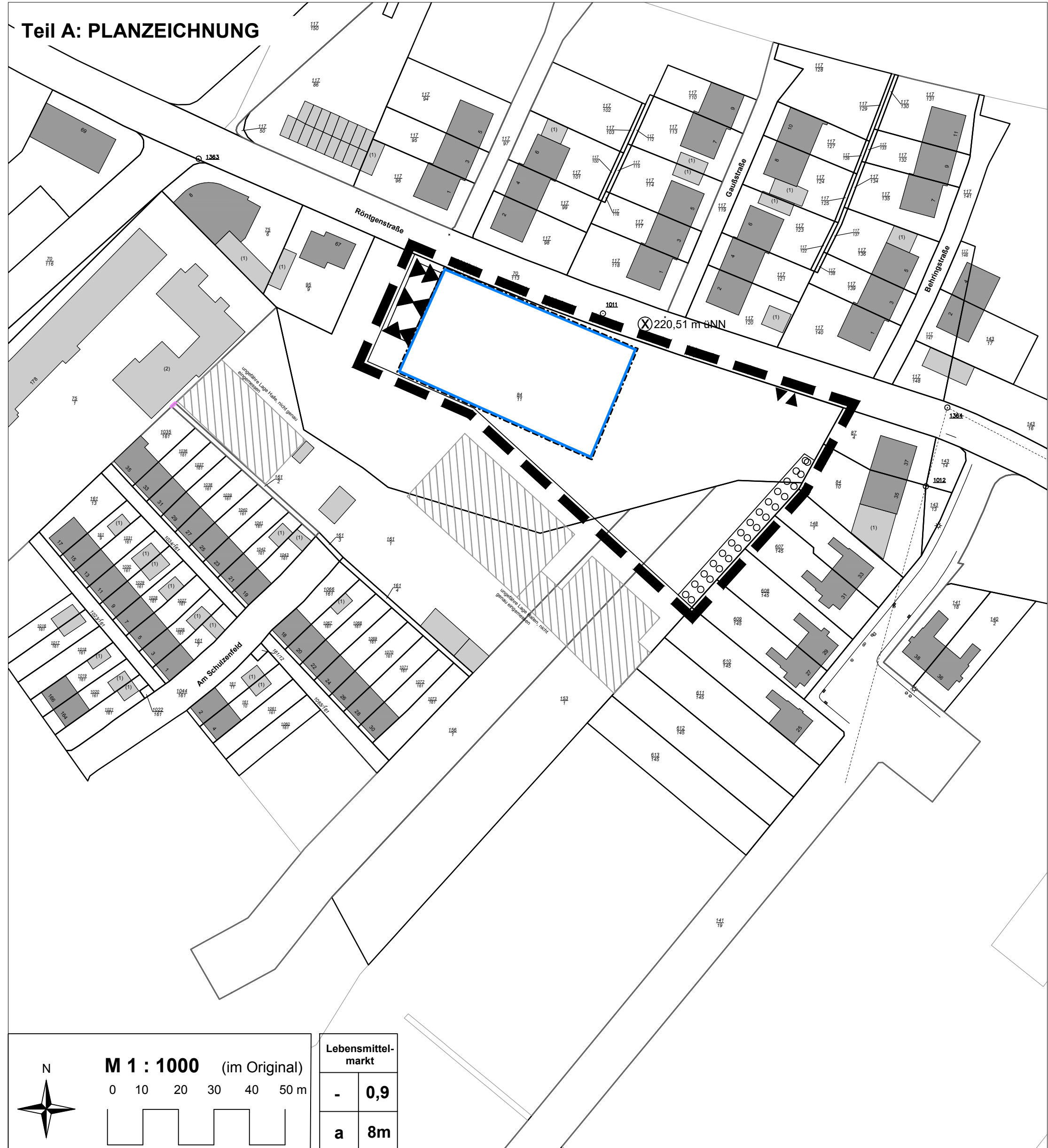


MITTELSTADT VÖLKLINGEN

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB**
Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Gebiet "Lebensmittelmarkt". Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop, Café,...) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm. Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, sowie die interne Erschließung sind allgemein zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO**
Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.
 - Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**
Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Firsthöhe (FH) bzw. bei Flachdächern durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe bzw. GOK von 8 m. Bezugspunkt ist der im Plan markierte Punkt in der Röntgenstraße bei einer Höhe üNN von 220,51 m. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Im östlichen Plangebiet wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Die Andienung erfolgt über eine separate Zufahrt westlich des Gebäudes.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
 - Im Bereich der Laderampe ist gem. Lärmgutachten auf einer Länge von ca. 22 m eine Schallschutzwand zu errichten. Die Höhe variiert zwischen 3,0 m im Bereich der Zufahrt (Niveau über Rampenniederfahrt) und 4,30 m im Bereich des Rampentisches (Niveau über Rampenniederfahrt).
 - Die Parkbox für Einkaufswagen ist 3seitig geschlossen mit einem Dach zu errichten. Die Umfassungsbauteile müssen mindestens ein Schalldämm-Maß von $R_w = 20$ dB aufweisen.
 - Die Fahrwege zwischen den Stellplätzen auf dem Parkplatz haben aus einer Asphaltdecke oder einer ebenen Pflasterung mit Betonsteinen ohne Fuge und einer Fugenbreite kleiner 5 mm zu bestehen.
 - Die Schalleistungspegel der technischen Anlagen sind auf folgende Werte begrenzt:

Bezeichnung	LWA	Einwirkzeit Tag 7-20 Uhr	Einwirkzeit Ruhezeit 6-7 u. 20-22 Uhr	Einwirkzeit ungünstigste volle Nachtst. zw. 22-6 Uhr
Außengeräte (Summe), Tagbetrieb	78	780	180	---
Außengeräte (Summe), leistungsreduzierter Nachtbetrieb, silent mode*	75	---	---	60
Gaskühler (Summe)	71	780	180	60

Die Emissionen der Geräte müssen einzelnfrei sein und dürfen keine Impulshaltigkeit aufweisen.

- Grünordnerische Festsetzungen**
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass je 10 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen. Gem. § 25a BauGB wird festgesetzt, dass im östlichen Geltungsbereich ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 5 m zu errichten ist.
Pflanzliste (nicht abschließend): Bäume und Heister (empfohlener StU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane)
 Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass die Fassade zur Röntgenstraße hin auf mind. einem Drittel ihrer Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen ist. Pflanzbeete müssen mind. 0,5 m groß und mind. 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m betragen. Die Fassadenbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
 Folgende Arten eignen sich zur Fassadenbegrünung: Selbstranker/Haftwurzler (winterhart): Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus sp.), Schlingranker (winterhart): Staudenwicke (Lathyrus latifolius), Waldrebe (Clematis-Hybriden), Kletterrosen (Rosa sp.), Blauregen (Wisteria / Glycinia sp.), Geißblatt (Lonicera sp.), Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)

- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

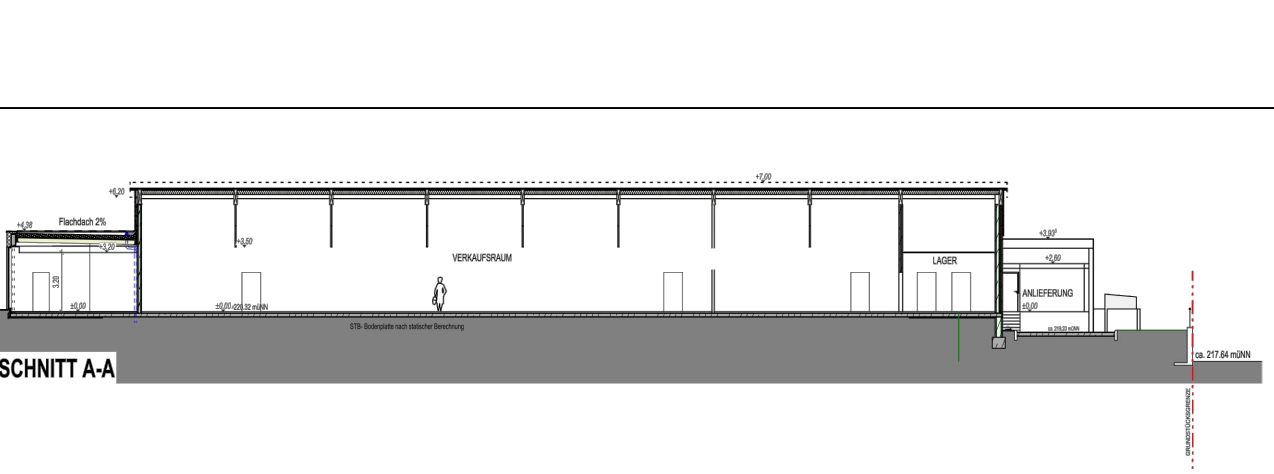
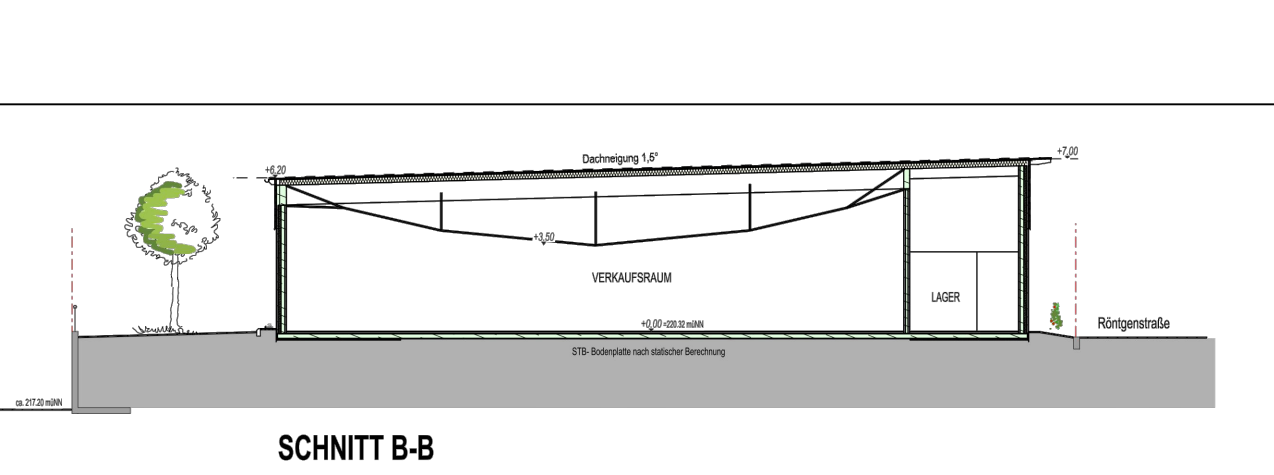
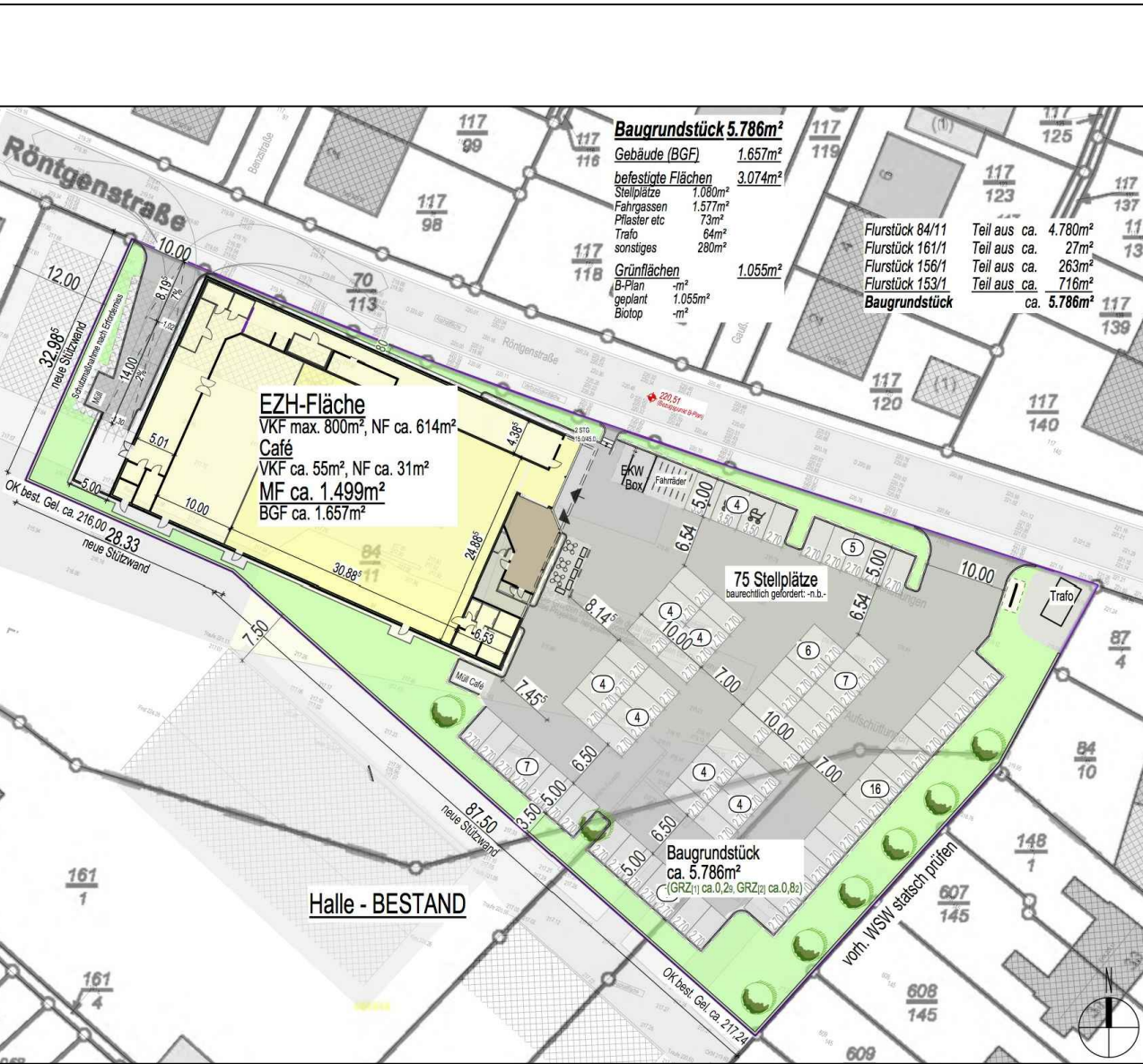
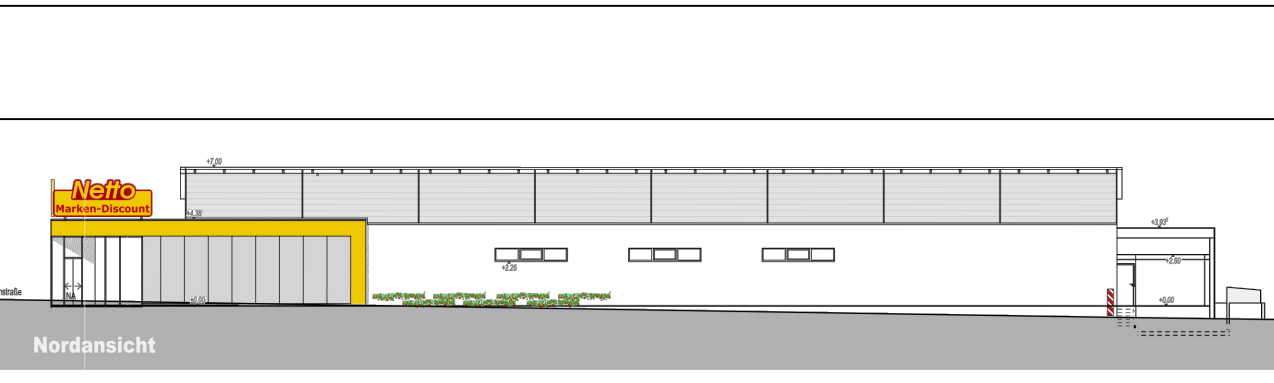
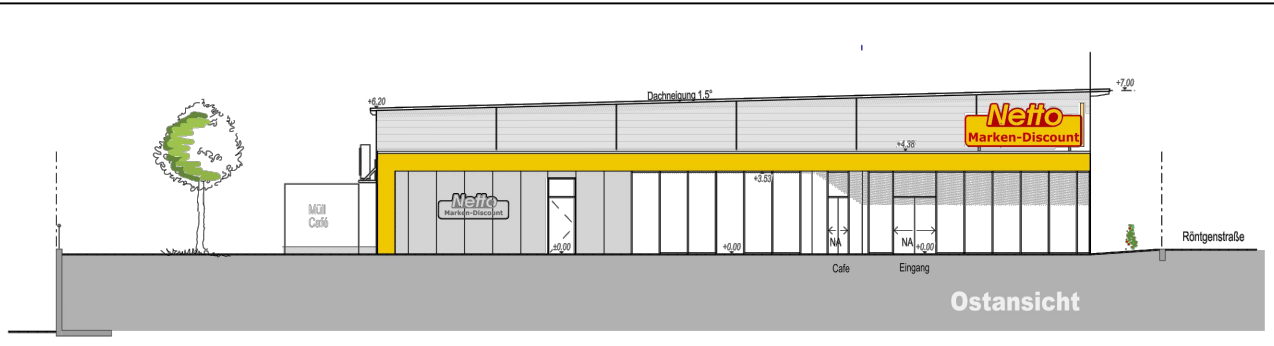
- HINWEISE**
Schallschutzbezogene Hinweise, die auf nachfolgenden Planungsebenen einzuhalten sind:
 - Die von der Anlage sowie von dessen Nebenanlagen und allen weiteren zum Betrieb zugehörigen Bereiche verursachten Geräuschimmissionen dürfen im gesamten Einwirkungsbereich außerhalb des Betriebes nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der aktuell gültigen Fassung beitragen. Vor allem an der schutzbedürftigen Bebauung gem. Gutachten darf der Betrieb nicht zu einer Überschreitung der angegebenen Immissionsrichtwerte (IRW) beitragen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die v.g. Immissionsrichtwerte dürfen auch durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände nicht überschritten werden.
 - Die Betriebszeit darf an Werktagen (MO-SA) 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr betragen.
 - Die Öffnungszeiten an Werktagen (MO-SA) für Kunden darf 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr betragen.
 - Die Warenanlieferung und Entsorgung aller Geschäfte erfolgt an Werktagen (MO-SA) zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr.
 - Die Anlieferung von Waren für das Geschäftshaus und die Entsorgung haben an der Laderampe der Rampenniederfahrt zu erfolgen. Die Anlieferung des Bäckers kann im Eingangsbereich des Shops erfolgen.
 - Es dürfen nur geräuscharme Einkaufswagen genutzt werden, die beispielsweise mit Gummi-Bereifung, Rundum-Beschichtung des Drahtkorbes und Kunststoff-Protektoren ausgerüstet sind.
 - An Sonn- und Feiertagen hat lediglich das Café geöffnet, der Markt ist geschlossen. Die Beurteilung kann sich im vorliegenden Fall auf die maßgeblichen Werktage beschränken, da die Immissionsrichtwerte an Werktagen und Sonn- und Feiertagen identisch sind und der pegelbestimmte Ziel- / Quellverkehr an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer ausfällt.

Hinweise zum Bodenschutz
 Für den Fall, dass die auf dem Gelände vorhandene künstliche Auffüllung im Rahmen der Umnutzung entfernt werden sollte, können die Ergebnisse der abfalltechnischen Einstufung auf die Parameter der LAGA TR Boden 2004 zur Beurteilung herangezogen werden. Da es sich bei der Einschätzung nur um eine orientierende Untersuchung handelt, ersetzt sie nicht eine baubegleitende Separierung und charenweise Untersuchung. Im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten ist sorgfältig zu überprüfen, ob die angetroffenen Untergrundverhältnisse mit den im Gutachten erfassten übereinstimmen. Im Zweifelsfall ist der Bodengutachter zur weiteren Beratung heranzuziehen.

Sonstige Hinweise:
 Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01.03. und 30.09. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

...Ergänzung im Zuge des Verfahrens...

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



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)
- Planzeilungsverordnung (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 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert
- Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) .
- 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)** in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. I S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632)
- 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 I S.358)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt I S. 2599), geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 840)
- 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)
 Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (Amtsbl. S. 427)
- Satzung über den Schutz der Bäume** in der Mittelstadt Völklingen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am ____ 2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2019 bis einschließlich ____ 2019 öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ 2019 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Mittelstadt Völklingen am ____ 2019 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am ____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Völklingen, den ____ Die Oberbürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am ____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße", 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 Schadensansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den ____ Die Oberbürgermeisterin

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

I/51 "Lebensmittelmarkt Röntgenstraße"

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die Stadt Völklingen Völklingen, im Mai 2019

