



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:
 - ein Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm
 - ein Café mit Bistrobereich
 - 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 üNN festgesetzt. Hierzu wird eine Höhe von 281,5 m festgesetzt. Technische Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um 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 abweichende Bauweise festgesetzt, da eine Grenzbebauung zulässig ist.

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. Alle fünf Stellplätze ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Baum zu pflanzen; auf dem Parkplatz selbst mindestens 5 Stück.
 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 bepflanzen. Die restlichen Bäume der Stellplätze sind auf die Anpflanzflächen zu verteilen.

7. Fläche zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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 Erhaltung von Feldgehölzen zur Schaffung von Haselmaushabitaten durch Sukzession festgesetzt.

II. Räumlicher Geltungsbereich

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

III. Hinweise:

- Falls altlastenverdächtige Flächen bekannt werden oder sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Bei Rodungen sind die zulässigen Rodungszeiträume zu beachten (01. Okt. und dem 28. Febr).
- Bei Bodenfunden besteht eine Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 S DSchG. Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten und einzuhalten.
- Wenn wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

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 S.358)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

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)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 15.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Engelsbach" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ 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 _____ bis einschließlich _____ 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 _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Ottweiler 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 "Engelsbach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Engelsbach" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

Ottweiler, den _____

Der Bürgermeister
Holger Schäfer

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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)

Nutzungsschablone
1 Bauweise
2 Grundflächenzahl
3 max. Gebäudehöhe üNN
4 Gebietstyp

4. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrts- und Ausfahrtsbereich

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

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

Fläche zur Sukzessionsentwicklung durch Gehölzerhaltung

6. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fläche zur Gehölzanpflanzung

7. Sonstige Planzeichen

Stellplatzfläche

Containerstandort

Grenze des Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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)

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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

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) Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berechtsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsbl. I S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

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)

STADT OTTWEILER

"Engelsbach"

BEBAUUNGSPLAN

Stand: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

M 1:1000

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler,
im September 2018

