

Textfestsetzungen

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9(1) BauGB)

- 1 Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird festgesetzt:
 - 1.1 Zulässig sind in Anwendung des § 1(5) i V m § 1(9) BauNVO im Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Nettoverkaufsfläche von:
 - Baubedarf mit einer Nettoverkaufsfläche bis zu 2.400 m² zuzugl. eines Freigeländes von 935 m² sowie einem Sortiment gem. Positivliste (urkundlich mit dem B-Plan verbunden)
 - Discountmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche bis zu 799 m² als SB Lebensmittelmarkt
 - Fachmarkt mit einer Nettoverkaufsfläche bis zu 850 m² innenstadtrelevante Sortimente einschl. Nahrungs- und Genussmittel sind hierbei unzulässig
 - 1.2 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(4) BauNVO nur soweit zulässig wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsfächer handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz eine untergeordnete Funktion einnimmt. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
 - 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig. Nicht zugelassen sind gem. § 1(4)2 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
 - 1.4 Im Bereich des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, daß von ihnen keine Belastungen durch Lärm, Staub, Rauch oder sonstige Luftverunreinigungen ausgehen, die sich nachteilig auf das Wohngebiet/Wiesenweg auswirken können.
- 2 Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i V m § 17 BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzt.
- 3 Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9(1)2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt. Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 Meter überschritten werden.
- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme offener Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14(1) i V mit § 23(5) BauNVO soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig.
- 4 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (gem. § 9(1)10 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9(4) BauGB i V mit § 86(1) und (6) LBauO)

- 1 Die Stellung der Gebäude ist teilweise durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Ansonsten ist die Stellung der Gebäude frei wählbar. Bei Gebäuden mit Sheddach ist in begründeten Fällen eine Änderung der Firstrichtung als Ausnahme gem. § 31(1) BauGB zulässig.
- 2 Dächer
Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und tonnenartige Dächer bis maximal 15° Dachneigung sowie Sheddächer bis 45°. Bei betriebszugehörigen Wohngebäuden sind darüber hinaus Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Pultdächer sind generell unzulässig.
- 3 Als Dacheindeckung sind zulässig:
 - extensiv begrünzte Flachdächer, geneigte Dächer in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Zink
 - darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig
- 4 Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
 - Traufhöhe max. 6,50 m
 - Firsthöhe max. 8,00 mSie darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden. Als Bezugshöhe ist der natürliche Geländeverlauf zugrunde zu legen.
- 5 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
- 5.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5% einer Wandfläche, jedoch max. jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.
- 5.2 Saarseitig orientierte Werbeanlagen sind nur an Außenwänden von Gebäuden bis 0,8 m Schriftgröße zulässig. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten, Dächern und Krannbahnen sind unzulässig.
- 6 Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
- 7 Einfriedungen
Die Grundstücke sind allseitig einzufrieden. Zulässig sind Maschendrahtzaune mit Metallpfählen bis zu 2,0 m Höhe oder geschlossene Hecken. Gegenüber der Straße, Am Saarufer, sind die Grundstücke durch eine 2,0 m hohe Hecke abzugrenzen. Gegenüber dem Betriebsweg an der Saar sind Grundstückseinfriedungen 5,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt und innerhalb der im Plan ausgewiesenen privaten Grundfläche zu errichten.
- 8 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
- 9 Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzpflanzungen zu sichern.

III Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1)20 BauGB)

- 1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 2 Unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, breitflächig der belebten Bodenzone zuzuführen.
- 3 Die Befestigung der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

IV Pflanzpflichten (gem. § 9(1)25 BauGB)

- 1 Die festgesetzten Gehölze sind in der 1. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Inbetriebnahme der Hauptgebäude auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgangige Gehölze sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- 1.1 Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Straßen kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 4,5 m unterbrochen werden.
- 2 Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beiderseits des Grenzverlaufes je mind. 2,0 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter IV aufgeführten Arten zu bepflanzen. Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
- 3 Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhalteflächen) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen (siehe IV) zu begrünen. Je 150 m² ist mind. ein Baum (siehe IV) zu pflanzen.
- 4 Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind mit rankenden Gewächsen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu begrünen.
- 5 Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 6 Für Pflanzungen sind zu 90% einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.
 - 6.1 Arten zur Pflanzung innerhalb des Gewerbegebietes
 - Bäume erster Ordnung
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
 - Straucher
 - Schneeball (Viburnum lantana)
 - Hasei (Corylus avellana)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Salweide (Salix caprea)
 - Bäume zweiter Ordnung
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
 - Wandbegrünung
 - Efeu (Hedera helix)
 - Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata, Veitchii)
 - Knoterich (Polygonum aubertii)
 - Geißblattarten (Lonicera spec.)
 - Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
 - 6.2 Arten zur Pflanzung entlang dem Saaruferweg
 - Arten aus 6.1 sowie
 - Bäume
 - Schwarzerle (Alnus glutinosa)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Walnuß (Juglans regia)
 - Zitterpappel (Populus tremula)
 - Wildkirsche (Prunus avium)
 - Flatterulme (Ulmus laevis)
 - Straucher
 - Roter Hartnigel (Cornus sanguinea)
 - Faulbaum (Rhamnus frangula)
 - Silberweide (Salix alba)
 - Grauweide (Salix cinerea)
 - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
 - 6.3 Als Straßenbegleitgrün sind ausschließlich Bäume 1. Größenordnung als Hochstamm, Mindestanforderung 2x verpflanzt 10 - 12 cm Stammumfang, der unter Ziffer 6.1 genannten Arten zu pflanzen. Bei flächiger Bepflanzung (Heckenstreifen, Pflanzstreifen zur Saar) gelten folgende Mindestanforderungen:
 - Laubbäume, Heister: 150 - 200 cm Höhe
 - Straucher: 2x verschult, 100 - 150 cm HöheDer Anteil der Bäume soll ca. 20%, der Anteil der Straucher ca. 80% betragen. Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzgruppen von 3 - 7 Stück der gleichen Art.
- 7 Die Bepflanzung der Böschung entlang des Betriebsweges hat dergestalt zu erfolgen, daß das Lichtraumprofil des Betriebsweges nicht berührt wird.

V Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(1)11, 12 und 13 BauGB)

- 1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

VI Hinweise

- 1 Im zu stellenden Bauantrag ist die Abwasserbeseitigung darzustellen, der Bauantrag ist dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft vorzulegen.
- 2 Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu leiten. Fassungsvermögen mind. 30 l/m² bedachte Grundfläche. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen (z.B. für Produktion, Toilettenspülung und Freianlagen-Bewässerung).
- 3 Im Bereich der Planstraße A ist zum Anschluß an die Schmutzwasserleitung die Errichtung privater Hebeanlagen erforderlich.