

Teil B) Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben u.a. in Form von Fachmärkten.

1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt:

1.1.1 Zulässig sind nur:

- ein Selbstbedienungswarenhaus (SB-Warenhaus) mit Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 5.500 m²;
- ein Bau- und Gartenmarkt mit bis zu 6.550 m² Gesamtverkaufsfläche, wobei die Verkaufsfläche der Randsortimente insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes betragen darf und in einem funktionalen Verhältnis zum bau- und gartenmarktspezifischen Sortiment stehen muss;
- ein Computer/Elektro-Fachmarkt mit bis zu 800 m² Gesamtverkaufsfläche.

1.1.2 Ergänzend sind zulässig:

- eine offene Stellplatzanlage mit maximal ca. 470 Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten;
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen und deren Zu- und Abfahrten sowie bauliche Vorkehrungen und Anlagen zum Schallschutz;
- die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden;
- Räume, Einrichtungen und Anlagen der jeweiligen Verwaltung der Betriebe sowie der jeweiligen haustechnischen Infrastruktur;
- eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylones mit einer Oberkante von max. 178,00 m ü. NN und einer Grundfläche (inklusive Überkragung) von nicht mehr als 50 m².

1.1.3 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO

nur in so weit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,9 bezogen auf das jeweilige Gesamtgrundstück nicht überschritten wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 2.1 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen sind Unterstände für Einkaufswagen zulässig.
- 2.2 Stellplätze sind auch außerhalb der dafür festgesetzten Flächen innerhalb des Baulandes zulässig.

3. Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtverbot

Im Bereich der mit der Signatur gekennzeichneten Straßenabschnitte an der Bundesstraße 407 dürfen keine unmittelbaren Ein- und Ausfahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

4. Anpflanzen und Bindungen von und für Bäume; Sträucher und sonstige Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB

- 4.1 Auf mindestens 7.500 qm Dachfläche ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Im Plangebiet sind insgesamt mindestens 58 Bäume zu pflanzen, wobei mindestens 29 Bäume im Bereich der Stellplätze angeordnet werden, während mindestens 29 Bäume an den Rändern Richtung B 407 und Leukbach stocken. Je nach Standort wird zwischen den Baumarten wie folgt unterschieden:

Für die Bepflanzung der Stellplätze sind trockenresistente Laubbäume zu verwenden, die zu einer landschaftsästhetischen Einbindung des Plangebietes führen. Folgende Baumarten sind (wahlweise) aus landschaftsästhetischen, gestalterischen und edaphischen Aspekten (im Sommer austrocknendes Substrat) für die Pflanzung im Bereich der Stellplätze zu verwenden:

- * Robinie (*Robinia pseudacacia*)
- * Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- * Speierling (*Sorbus domestica*)
- * Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
- * Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*)

Für die Pflanzmaßnahme sind Solitärbäume 1. Größenordnung zu verwenden, die 3 mal verpflanzt sind, einen Stammumfang von ca. 12-14 cm haben und eine Höhe von ca. 2,0 m erreichen. Die Pflanzscheibe sollte nach Möglichkeit mindestens 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume werden zum Anwachsen für die ersten drei Jahre an drei Pflöcken angebunden.

Im Bereich der Ränder Richtung B 407 und Leukbach sind Laubbäume mit landschaftsästhetischen und landschaftsökologischen Funktionen zu pflanzen.

Folgende Baumarten sind (wahlweise) aus landschaftsästhetischen, gestalterischen und landschaftsökologischen Aspekten besonders für die Pflanzung im Bereich der Ränder an der B 407 und der Leuk zu verwenden:

- * Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- * Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- * Schwarzerle (*Alnus glutinosa*/nur am Rand Richtung Leuk)
- * Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- * Esche (*Fraxinus excelsior*)

- * Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- * Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- * Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- * Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Für die Pflanzmaßnahme sind Solitäräume 1. Größenordnung zu verwenden, die 3 mal verpflanzt sind, einen Stammumfang von ca. 12-14 cm haben und eine Höhe von ca. 2,0 m erreichen. Die Pflanzscheibe sollte nach Möglichkeit mindestens 2 m x 2 m groß sein. Die Bäume werden zum Anwachsen für die ersten drei Jahre an drei Pflöcken angebunden.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2009 (GVBl. S. 104) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5. Dachgestaltung

Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ausnahme des Gartencenterbereiches in begrünter Flachdachbauweise auszubilden.

6. Fassadengestaltung

6.1 Für die Gestaltung der Außenwände der Gebäude sind ausschließlich helle Farben – entsprechend RAL 1000 (Grünbeige), RAL 1001 (Beige), RAL 1002 (Sandgelb), RAL 1013 (Perlweiß), RAL 1014 (Elfenbein), RAL 1015 (Hellelfenbein), RAL 7032 (Kieselgrau), RAL 7035 (Lichtgrau), RAL 7038 (Achatgrau), RAL 7044 (Seidengrau), RAL 7047 (Telegrau 4), RAL 9001 (Cremeweiß), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 9003 (Signalweiß), RAL 9010 (Reinweiß), RAL 9016 (Verkehrsweiß), RAL 9018 (Papyrusweiß) -, sowie Mischönen daraus, zu verwenden.

6.2 Die Verwendung von Intensivfarbtönen (= alle weiteren Farben entsprechend RAL-Farbkarte, welche nicht bereits unter die in Ziffer II 6.1 aufgeführten „hellen Farben“ fallen - einschl. aller Mischöne hieraus) ist ausschließlich zur vertikalen Gliederung der Gebäudefassaden und zur Gestaltung der Eingangsbereiche zulässig. Dabei darf der Anteil an Intensivfarbtönen pro Betrieb maximal 20% der jeweiligen Fassade betragen.

6.2 Alle Fassaden mit Ausnahme der Rückseite zum Leukbach sind vertikal zu gliedern. Hierzu sind in einem Abstand von höchstens 20 Metern Rankgitter auf der gesamten Fassadenhöhe anzubringen und standortgerecht zu bepflanzen.

7. Reklame- und Werbeanlagen

7.1 Reklame- und Werbeanlagen sowie Transparente sind mit Ausnahme des separat zugelassenen Werbepylons (siehe II. 7.3) nur an den Fassaden der Gebäude zulässig. Ihre Größe beträgt pro Anlage maximal 2 m in der Höhe und 8 m in der Breite. Ihre Anzahl wird auf 2 Anlagen pro Betrieb begrenzt.

7.2 Blinkende Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

7.3 Es ist nur eine freistehende Werbeanlage in Form eines Werbepylons mit einer Oberkante von max. 178,00 m ü. NN und einer Grundfläche (inklusive Überkrugung) von nicht mehr als 50 m² zulässig.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen:

1. Umgang mit Oberflächenwasser, Außengebietswasser und Drainagewasser

Jede Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht. Über diese ist im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht zu befinden. Daher bedarf es auch keiner dahin gehenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Folgende Hinweise sind jedoch als Grundlage für die weiterführende wasserrechtliche Planung beachtlich:

- Als generelle Vorgabe gilt die Rückhaltung von rd. 1.900 cbm Regenwasser mit entsprechend vorzuhaltenden Kapazitäten. Ergeben sich baubedingt, bzw. aus dem örtlichem Erdaufschluss notwendige Veränderungen in der Verteilung auf die jeweiligen Rückhalte-Komponenten, so ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Dabei ist das System der breitflächigen Versickerung aufbauend auf mehreren Komponenten jedoch weiter durchgängig beizubehalten.

- Mulden sind, je nach der örtlich möglichen Breite mindestens von 40 cm tief, mit modellierten flachen Böschungen, wechselnden Böschungsneigungen, Ausrundung an Böschungsfuß und -krone; Schotterraseneindeckung; Schotterunterbau mindestens 80 cm tief anzulegen. Alle Mulden sind untereinander im Verbund herzustellen.

- Sickerbankett ist in durchschnittlich 3,00 m Breite und mit einem Schotteraufbau, mindestens 20 cm stark, darüber Schotterrasen anzulegen. Dies gilt nur für die Bankett-Entwässerung der leukseitigen Umfahrt in der vorgesehenen Ausbaubreite. Es ist nur eine beibreit-flächige Einleitung in das Bankett möglich.

- Rigolen unter dem Straßenkörper sind zur Rückhaltung der bilanzmäßig restlich verbleibenden Regenwassermenge vorzusehen. Je nach tatsächlicher örtlicher Ausführung ist die Bilanz innerhalb der Regenwasser-Eckwerte nachzukorrigieren, der Schotterkörper ist je nach erforderlichem Speichervolumen zu bemessen.

- Flachdachbegrünung ist auf mindestens 7500 qm einzuplanen; das restlich abfließende Dach-Regenwasser ist einer weiteren Rückhaltung im übrigen Rückhaltesystem zuzuführen.

- Ein Ablauf ist nur als Not-Überlauf in die Leuk möglich, wenn die Retentionsanlage überlastet ist, und nur als gedrosselter Ablauf zur Entleerung der Retentionsanlage, wenn der Abfluss in der Leuk zurückgeht und die Versickerung nicht ausreicht.

Die gezielte Einleitung von Außengebietswasser in die Kanalisation ist im übrigen nicht gestattet. Des Weiteren ist es nicht zulässig, Drainagewasser dem Abwassernetz zuzuführen.

2. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054 zu berücksichtigten).

3. Auffinden von Abfällen

Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.

4. Anpflanzungen / Einfriedungen

Einfriedungen und Bepflanzungen / Begrünungen entlang der freien Strecke der klassifizierten Straße (B 407), sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit der Straßenmeisterei Saarburg und nach deren Weisung zu erfolgen. In jedem Fall sind die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS) zu beachten.

5. Denkmalpflegerische Funde

Gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben Münzen usw.) unverzüglich der zuständigen Fachbehörde (Rheinisches Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier) zu melden.