

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 Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel“

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von groß- und kleinflächigen 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 max. 5.500 m²;
- **ein** Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.550 m², 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** Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m²;
- **ein** Bekleidungsfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²;
- Drogeriefachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m²;
- Elektrofachhandel einschl. Computer mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m²;
- Zoofachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 600 m²;
- Einrichtungsfachhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m²;
- Camping-, Fahrrad- und Fahrradzubehörhandel;
- Getränkehandel.

1.1.2 Die vorstehenden Nutzungen gemäß 1.1.1 sind nur insoweit zulässig, als die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Sortimentsbeschränkungen, Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente und die Angebotsformate (Betriebsformen), in denen die jeweiligen Sortimente angeboten werden, eingehalten werden.

Die Tabelle entspricht der „Saarburger Sortimentsliste“ (Grundlage des Einzelhandelskonzeptes Kap. 9.2) und ist eine Ableitung daraus als Sortimentsliste für den *Zentralen Versorgungsbereich Friedensaue*.

Hinweis: Bei allen Ansiedlungsbegehren ist zwingend immer auch eine städtebauliche Auswirkungsanalyse für ein konkretes Planvorhaben durchzuführen. Dies gilt auch dann, wenn die einzelnen Nutzungseinheiten jeweils den mit der vorstehend formulierten Sortimentsliste definierten Empfehlungen entsprechen.

Zulässige Sortimente	Verbindliche Vorgaben an Angebotsformate und Verkaufsflächenobergrenzen (VKF)
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	
Drogeriewaren (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Drogerie-Fachmarktkonzept bis max. 700 m ² VKF gesamt
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Telekommunikationsgeräte	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Geräte der Unterhaltungselektronik	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)	Einrichtungsfachmarktkonzept bis max. 800 m ² VKF gesamt
Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)	Bau- und Gartenmarkt-Fachmarktkonzept mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment)
Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf	Bau- und Gartenmarkt-Fachmarktkonzept mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche (mit max. 10 % Randsortiment)
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken), Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche	Einrichtungsfachmarktkonzept bis max. 800 m ² VKF gesamt
Elektrische Kleingeräte; elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte, „Weiße Ware“)	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte); Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen)	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohhwaren, Kinderwagen) im Rahmen eines Einrichtungsfachmarktkonzeptes bis max. 800 m ² VKF gesamt
Spiegel, Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	Einrichtungsfachmarktkonzept bis max. 800 m ² VKF gesamt sowie im Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)	Einrichtungsfachmarktkonzept bis max. 800 m ² VKF gesamt
Ton- und Bildträger	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	zulässig

Zulässige Sortimente	Verbindliche Vorgaben an Angebotsformate und Verkaufsflächenobergrenzen (VKF)
Bekleidung	Bekleidungsfachmarkt mit max. 800 m ² VKF (nur ein Betrieb zulässig)
Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	Drogerie-Fachmarktkonzept bis max. 700 m ² VKF gesamt
Schnittblumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)	als Randsortiment bei Bau- und Gartenmarkt Fachmarktkonzepten mit bis zu 6.550 m ² Gesamtverkaufsfläche
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	Fachmarktkonzept bis 600 m ² VKF zulässig
Foto- und optische Erzeugnisse	Elektro-Fachmarktkonzept bis max. 1.450 m ² VKF gesamt
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	

1.1.3 Ergänzend sind allgemein zulässig:

- eine Stellplatzanlage mit ca. rd. 530 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.

1.1.4 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 Solitärer-Bäume 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 Solitärer-Bäume 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 Mischttönen 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 Mischttöne 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 Überkragung) 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 (u.a. DIN 4020, DIN 1054, DIN EN 1997-1 und 2 zu berücksichtigen. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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 Stracke 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.

6. Belange der Energieeffizienz und erneuerbarer Energien

Den Belangen der Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien ist bei den weiteren Objektplanungen im besonderen Maße Rechnung zu tragen. Die Energieagentur Region Trier steht hierzu gerne beratend zur Verfügung.

6. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb des vom Landesamt für Geologie und Bergbau definierten Bereiches mit einem Radonpotenzial von 40.000 – 100.000 Bq/cbm (Radonvorsorgegebietsklasse II).

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte in geeignetem Material mit einer Mindeststärke von 15 cm ausgeführt werden.
- Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschrzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls sollte eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden, eingeplant werden.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.