



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet "Nahversorgung und Kindertagesstätte" festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen:
  - Einzelhandelsmarkt, Schwerpunkt Lebensmittelversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 qm
  - Bauliche Anlagen und Nutzungen (einschl. Freiflächenanlagen), die in Zusammenhang mit der Errichtung und des Betriebs einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen.
  - Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (wie z.B. Spielgeräte, Spielhäuser,...) einschl. erforderlicher Wege und Zufahrten Ein- und Ausfahrten, innere Erschließung.

Weiterhin wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass alle Formen der gewerblichen Prostitution nicht zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das SO eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für das MI gilt ebenfalls eine GRZ von 0,8.

#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Für die Plangebiete (SO und MI) wird die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt (II, III siehe Plan).

### 3. 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 und eine Grenzbebauung zulässig ist.

### 4. 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.

### 5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen und Carports innerhalb der Baugebiete 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 Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Multifunktionale Fläche" festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Erschließung, Wege, Plätze, Zufahrten, Stellplätze, Gestaltungselemente etc. allgemein zulässig.

### 7. Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Böschungsgrün) festgesetzt.

### 8. 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.

Je 200 qm baulich genutzter (versiegelter) Fläche der Baugrundstücke ist mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Neu zu schaffende Stellplätze im öffentlichen Raum sind mit 1 großkronigem Baum pro 6 Stellplätze einzugrünen. Diese Festsetzung ist notwendig, um kleinklimatische Nachteile der Stellplatzversiegelung auszugleichen.

#### Pflanzliste (nicht abschließend):

**Bäume und Heister** (empfohlener StU: 14-16 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstbaum-Arten.  
**Sträucher** (H. 60-100 cm): Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn), Rosa spec. (Rosen), Prunus spinosa (Schlehe), versch. Obstbeerensträucher

### II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das vorhandene denkmalgeschützte Gebäude wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Spiesen-Mühlental".

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Planzonenverordnung (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 geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)**, zuletzt geändert durch Art. 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Baunordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776)

**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 Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am \_\_\_\_2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Festplatz / Im Kircheneck" 2. Änderung 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 \_\_\_\_2021 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 \_\_\_\_2021 bis einschließlich \_\_\_\_2021 öffentlich ausgelegen.

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 \_\_\_\_2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_2021 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Spiesen-Elversberg am \_\_\_\_2021 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat am \_\_\_\_2021 den Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" 2. Änderung als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" 2. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Spiesen-Elversberg, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Festplatz / Im Kircheneck" 2. Änderung, 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 Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Spiesen-Elversberg, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

## LEGENDE

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

Sondergebiet "Nahversorgung und Kindertagesstätte"

Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
II, III Zahl der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Nutzungsschablone

1	2	1 Baugebiet
3	4	2 Grundflächenzahl 3 Bauweise 4 max. Zahl der Vollgeschosse

### 4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche der bes. Zweckbestimmung "Multifunktionale Fläche"

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Böschungsgrün

### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

denkmalgeschützte Gebäude

## GEMEINDE SPIESEN-ELVERSBERG

## "Festplatz / Im Kircheneck" 2. Änderung

### 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  
Gemeinde Spiesen-Elversberg  
Völklingen, im Mai 2021

