

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO-EZH) (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**, siehe Nutzungsschablonen unten  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ = 0,95 Grundflächenzahl  
TH = 4 m Traufhöhe  
FH = 9 m Firsthöhe  
a Bauweise

**Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
 Stellung der baulichen Anlagen

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtsbereich

**Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 25 A und B und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Sonstige Planzeichen**

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

**Nutzungsschablone**

Baugebiet <b>SO</b>	Nutzung SB-Verbrauchermarkt mit Bäckerei
GRZ <b>0,95</b>	TH <b>4 m</b> FH <b>9 m</b>
Bauweise <b>a</b>	

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 a BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Bekanntmachung, dass die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, erfolgte am \_\_\_\_\_ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See.

**Beteiligungsverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am \_\_\_\_\_ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

**Satzungsbeschluss**

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ wurde in der Sitzung am \_\_\_\_\_ vom Gemeinderat der Gemeinde Losheim am See als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Der Bürgermeister

**Ausfertigung**

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ wird hiermit ausgefertigt.

Losheim am See, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**

Der Beschluss der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am \_\_\_\_\_ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Losheim am See ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Aldi Haagstraße“ ist damit in Kraft getreten.

Losheim am See, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

Teil B: Textteil

**Festsetzungen**

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

**Vorbemerkung:**

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO, die von der Änderung betroffen sind sowie weitere redaktionelle Änderungen werden **rot** hervorgehoben. Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Aldi Haagstraße" bleiben unverändert in Kraft.

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Baugebiet SO**  
gem. § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb
- zulässig sind**  
gem § 11 Abs. 2 BauNVO: ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, hier:  
• SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.110 qm  
• Verkaufsmodul für eine Bäckerei mit eine Gesamtfläche von maximal 170 qm (inklusive Außenbereich)
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl (GRZ)**  
gem. §§ 16, 17, 18 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: 0,95 für das gesamte Sonstige Sondergebiet
- Höhe der baulichen Anlagen**  
hier: max. Trauf- und Firsthöhe  
Die maximale Traufhöhe des Verbrauchermarktes wird auf 4 m und die maximale Firsthöhe auf 9 m im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Für die baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. Unter der Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- Bauweise**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Der Verbrauchermarkt ist auf die Grundstücksgrenze gebaut und besitzt eine Gebäudelänge von mehr als 50 m.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO  
Das Gebäude wird an den im Plan durch  
• Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
gekennzeichneten Standorten errichtet.  
Außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind befestigte Zugänge, Zufahrten (Ändierung) und Nebenanlagen, z.B. die zur Aufrechterhaltung der Einzelhandelsnutzung notwendig sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Stellung der baulichen Anlagen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
siehe Plan  
hier: Hauptfstrichtung Die Stellung der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung durch den Eintrag der Hauptfstrichtung definiert.
- Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
siehe Plan  
In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den im Plan gekennzeichneten Flächen max. 150 Stellplätze zulässig.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO  
siehe Plan  
An den im Plan gekennzeichneten Stelle ist die Ein- bzw. Ausfahrt des Kundenparkplatzes zur Haagstraße zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Die Stellplätze sind bzw. werden aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III wasserundurchlässig befestigt.

**9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB siehe Plan,

• Je 8 Stellplätze ist ein standortgerechter Baum gem. der Baumliste zu pflanzen und mit einer Baumscheibe von mind. 2 x 2,5 m versehen. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze für die Stellplatzbegrünung stellt die im folgenden aufgeführte Liste dar:

Traubeneiche Winterlinde  
Spitzahorn Wildbirne

• Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die in Anspruch genommenen Teilflächen auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt erneut zu begrünen und mit einer Wiesensaat zu versehen sowie mit einem Gehölzanteil von 70 % anzupflanzen.

• Für alle Pflanzungen sollen nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme verwendet werden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Feldahorn Bergahorn  
Hängelbirke Vogelkirsche  
Hainbuche Hartriegel  
Häsel Gem. Liguster  
Weißbaum Faulbaum  
Schlehe Spitzahorn  
Schw. Holunder Winterlinde  
Sommerlinde Hundrose  
Salweide Mehlbeere  
Eberesche Vogelbeere  
Heckenkirsche Traubeneiche  
Stieleiche lokale Obstsorten

Für alle Anpflanzungen werden folgende Pflanzqualitäten verwendet:

• Hochstämme : 3xv m.B., STU 14-16 cm  
• Sträucher : 2xv, Höhe mind. 100 cm.

**10. Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB siehe Plan,

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, werden als Vegetationsflächen angelegt und auf Dauer gärtnerisch unterhalten. Pro 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gepflanzt. Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt sind bestehende Gehölze auf Dauer zu erhalten. Auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt sind bestehende Grünstrukturen zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

**Gestaltung**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO

**Fassadengestaltung**

Die Fassaden der baulichen Anlage werden mit heller Putzfassade versehen und alle 5-6 m Sichtbetonpfeiler errichtet.

**Dächer**

Zulässig sind nur Satteldächer. Das Hauptdach, die Giebel und die Nebendächer haben eine Dachneigung zwischen 18-23°. Das Gebäude erhält ein Ziegeldach oder wird mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Giebel werden mit Kupfer verkleidet.

**Werbeanlagen**

Die Anbringung von großflächigen Werbeanlagen erfolgt am Hauptgiebel des Gebäudes sowie im Einfahrtsbereich zu den Stellplätzen.

**Nachrichtliche Übernahme**

in Anwendung § 9 Abs. 6 BauGB

**Wasserschutzgebiet**

gem § 19 WHG

Das Planungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Losheim, OT Mitlosheim, Niederlosheim, Wahlen“. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.03.1991 (veröffentlicht am 10.04.1991) ist zu beachten.

**Hinweise**

**Munitionsfunde**

Im Planungsgebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erarbeiten erfolgen.

**Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Diese weist darauf hin, dass ihre Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

**Gesetzliche Grundlagen**

**Bund:**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2985), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

**Land:**

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsbl. I S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. 1997, S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Klimaschutzgesetz (SKSG) vom 12. Juli 2023 (Amtsbl. I S. 620), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. November 2024 (Amtsbl. I S. 1074).

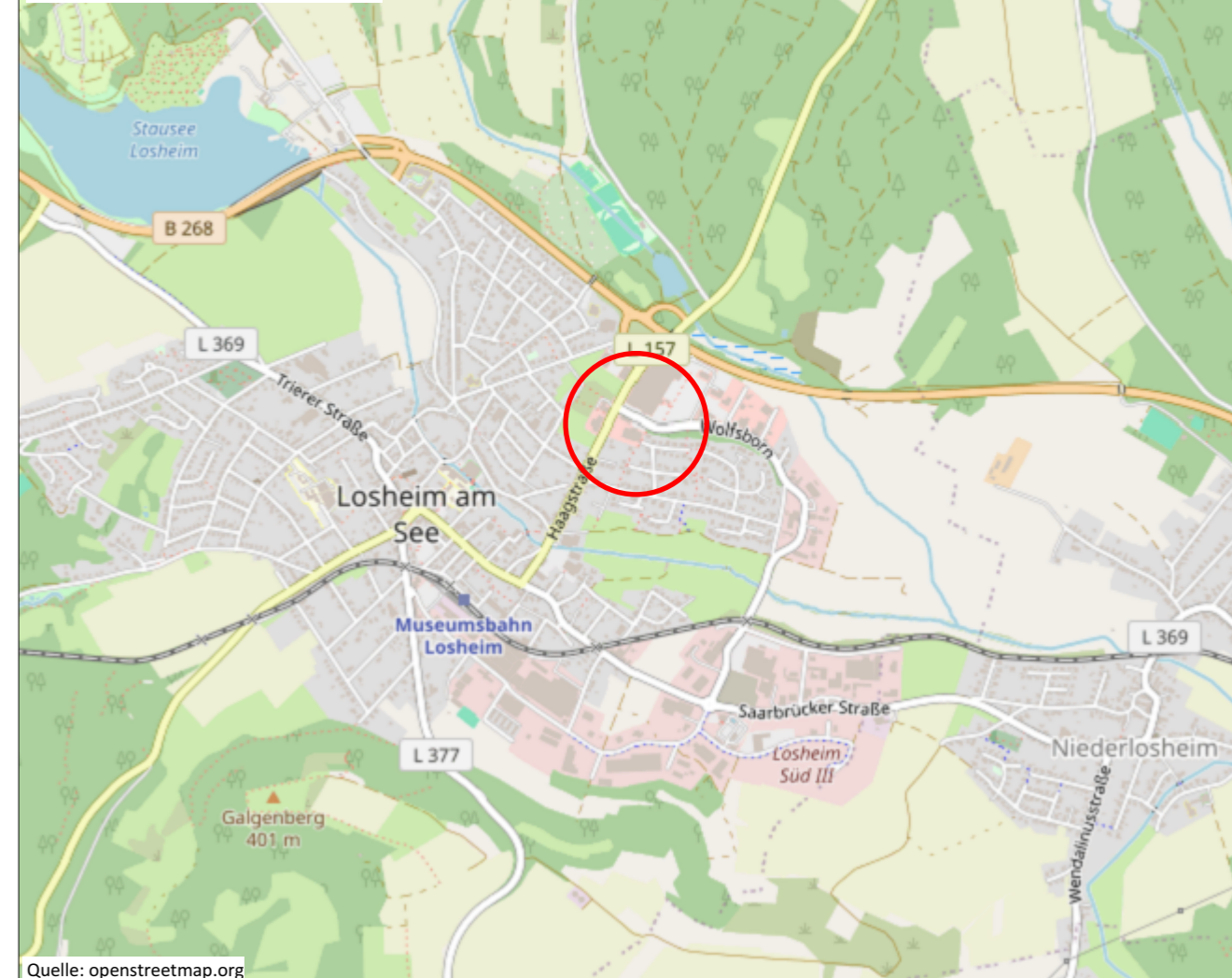
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), verkündet als Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO), verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. 2004, S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG SL) vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. 1973, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002, S. 990) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

**Übersichtslageplan (ohne Maßstab)**



Maßstab <b>1 : 500</b>	Projektbezeichnung <b>LOS-ÄND-ALDI-24-052</b>	Planformat <b>775 x 841 mm</b>
Verfahrenstand <b>Entwurf - Öffentliche Auslegung</b>	Datum <b>10.04.2025</b>	Bearbeitung <b>M.Sc. Daniel Jonas</b>

Gemeinde Losheim am See

**2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Aldi Haagstraße"**