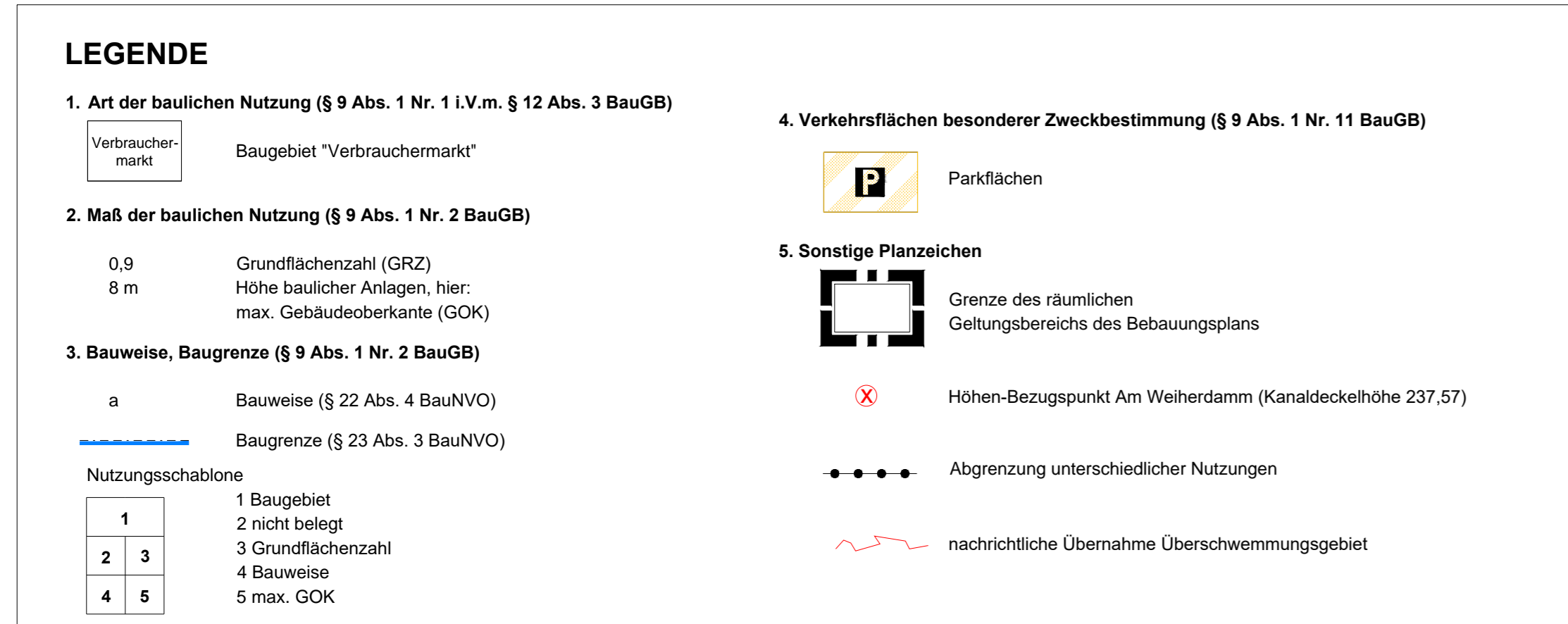
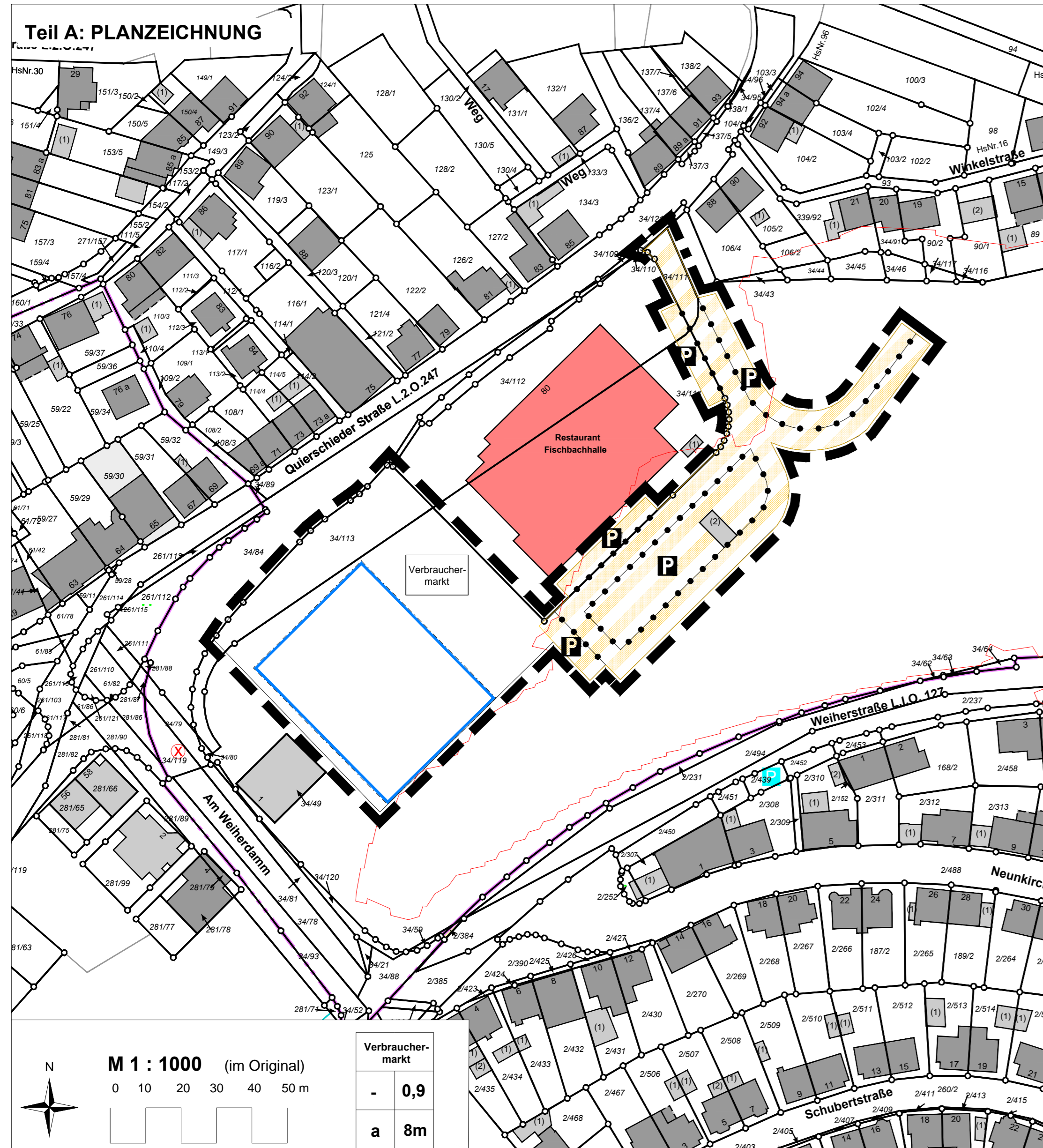


# GEMEINDE QUIERSCHIED

## F301 vorhabenbezogener Bebauungsplan "Verbrauchermarkt Fischbach" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB**

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt gem. § 12 Abs. 3 BauGB auf sonstige Weise. Festgesetzt wird das Gebiet "Verbrauchermarkt". Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit begleitenden Randnutzungen (z.B. Backshop, Café,...) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 qm. Ein- und Ausfahrten, Stellplätze, sowie die interne Erschließung sind allgemein zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO**

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 festgesetzt.
    - Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**

Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) festgelegt. Zulässig ist eine maximale Firsthöhe bzw. GOK von 8 m. Bezugspunkt ist der im Plan rot markierte Punkt in der Straße Am Weierdamm (Kanaldeckelhöhe von 237,57m). Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.
  - 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. Gebäude kleiner oder gleich 50 m sind ebenfalls zulässig. Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig.
  - 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 (max. 1m) ist zulässig.
  - Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Geltungsbereiches allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fermmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  - Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zum einen handelt es sich um öffentliche Parkplätze, zum anderen um die entsprechenden Zufahrten zu den Parkplätzen.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
    - Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes beim Verbrauchermarkt: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag
    - Die technischen Anlagen dürfen nach dem Stand der Lärminderungstechnik weder maßgebliche tieffrequente Geräuschanteile beinhalten noch tonhaltig im Sinne der TA Lärm sein.
  - 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. Weiterhin wird festgesetzt, dass je 10 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste). Die Anordnung kann flexibel erfolgen.
    - Pflanzliste (nicht abschließend):**Bäume und Heister (empfohlener STU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platane)  
Auf eine Eignung gem. GALK-Liste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) ist zu achten.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6a BauGB**

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Fischbaches wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen. Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 78 WHG eingehalten werden.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- HINWEISE**

Schallschutzbezogene Hinweise, die auf nachfolgenden Planungsebenen einzuhalten sind:

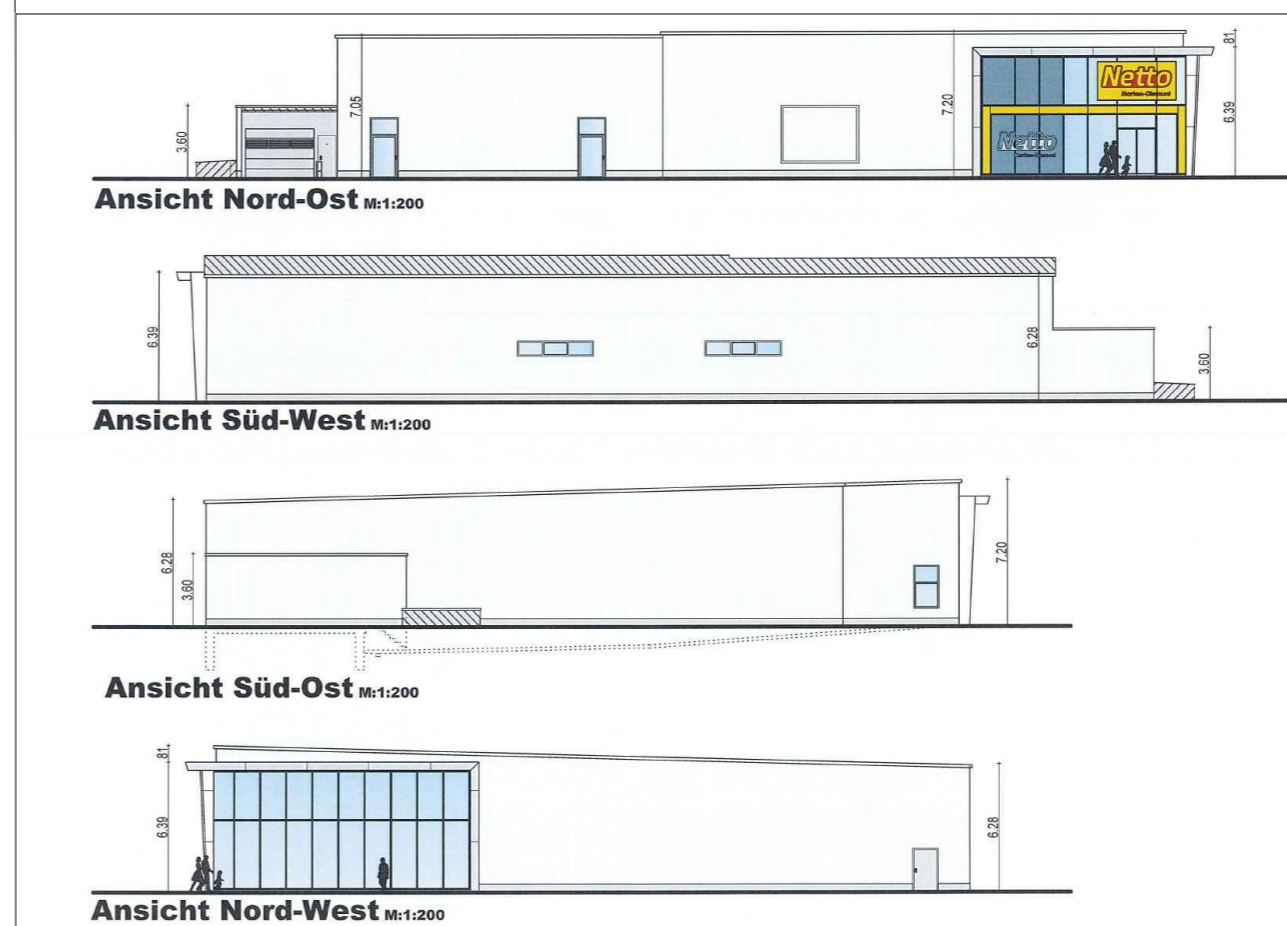
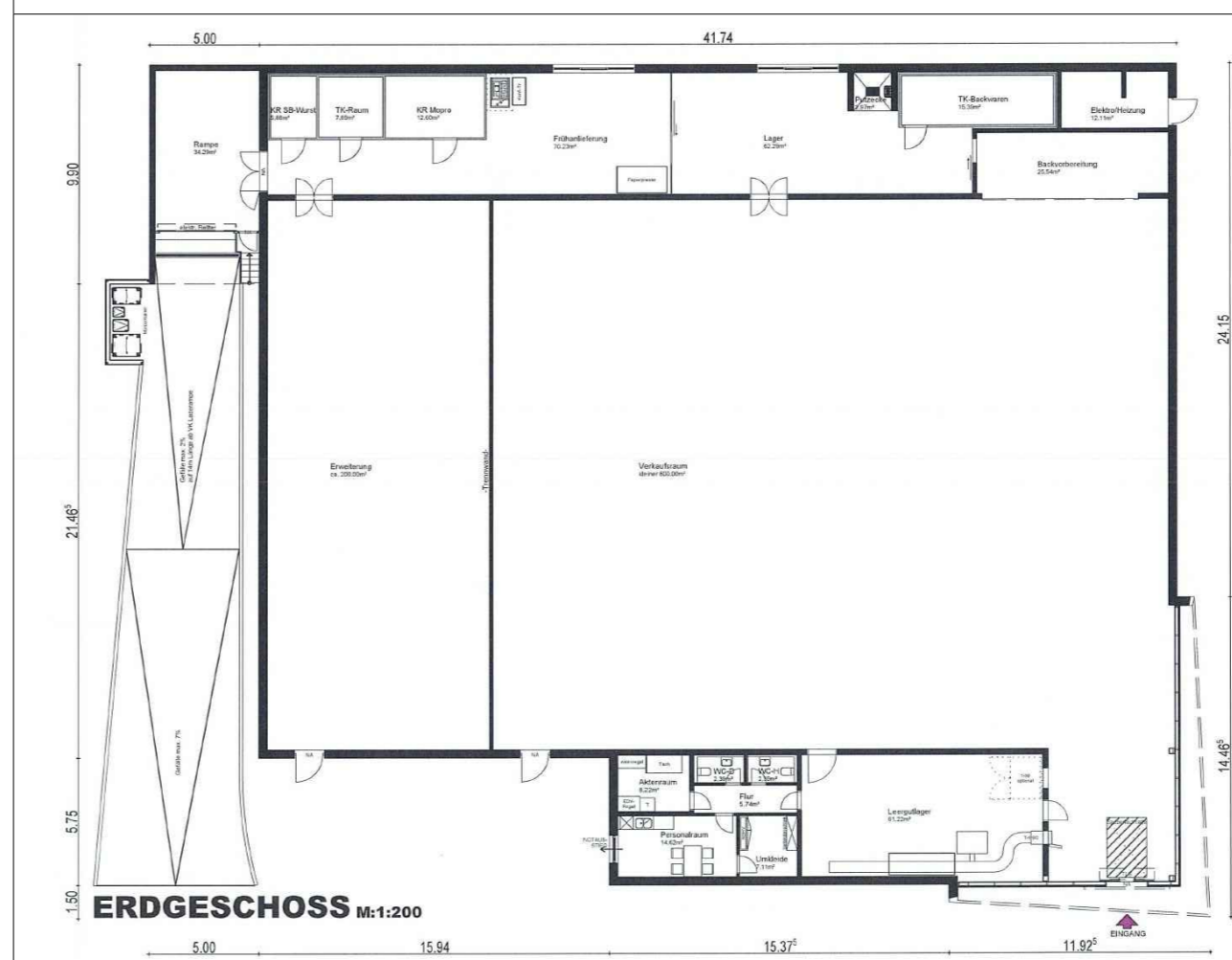
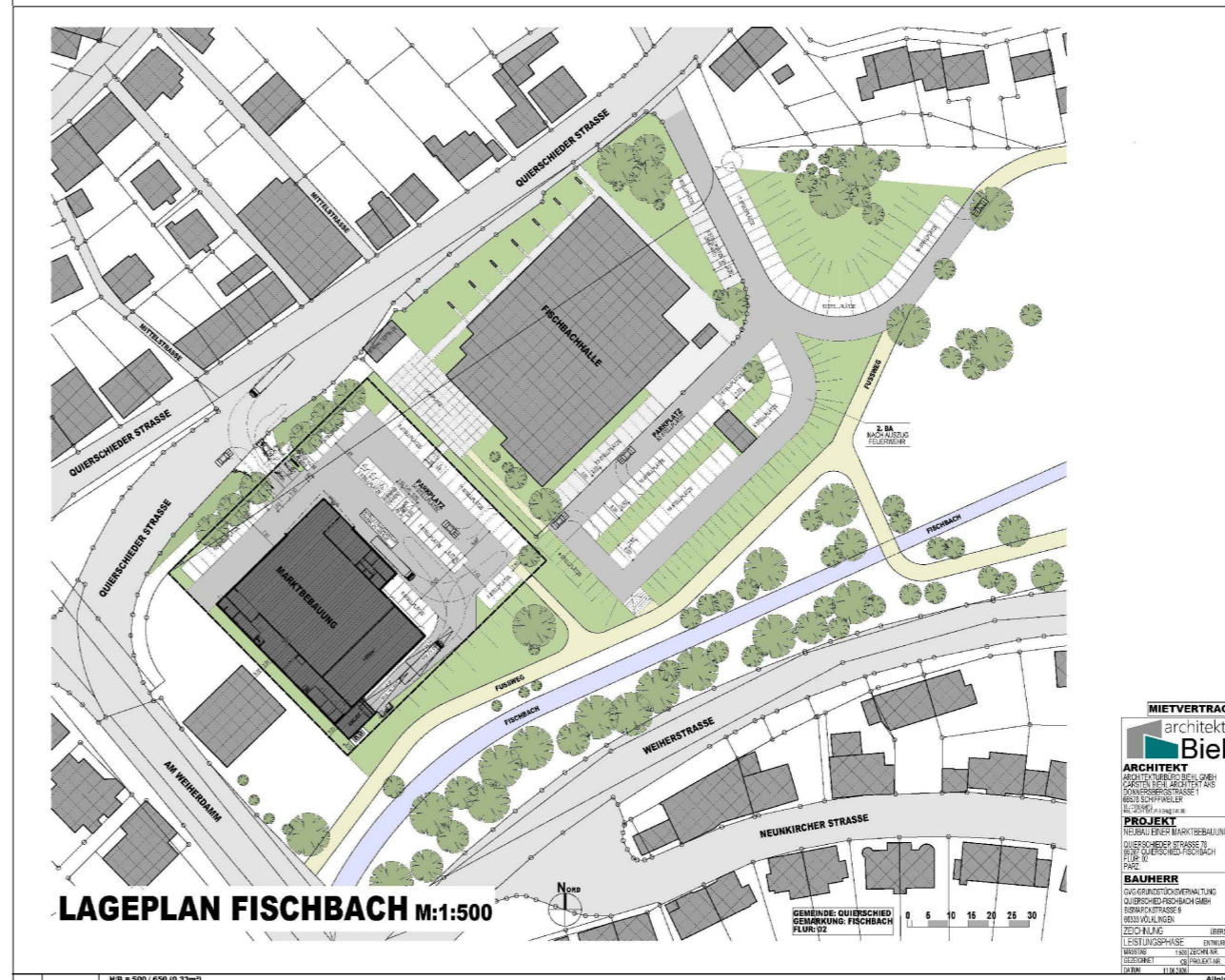
  - Öffnungszeiten werktags von 7:00 bis 20:00 Uhr
  - Betriebszeiten werktags von 6:00 bis 22:00 Uhr
  - Anlieferungen und Verladung zwischen 6:00 und 20:00 Uhr
  - Überdachte Einkaufswagenbox; die Anzahl der Stapelvorgänge (hier: 1.000) basiert auf der Annahme von 500 Kunden/Tag.
  - Anlieferung inkl. Rangieren und Einsatz von akustischen Rückfahrwarneinrichtungen von max. 2 Lkw tags (Kühl- und Trockenware). Die Lkw sind mit Kühlaggregaten ausgestattet.
  - Verladetätigkeiten an der Verladerrampe tags. Je anlieferndem Lkw werden 15 Paletten tags geliefert/abgeholt. Die Verladung erfolgt mittels Palettenhubwagen.
  - Die Müllentsorgung erfolgt durch die öffentliche Müllabfuhr mit 1 Lkw tags.
  - Betrieb einer Wärmepumpe durchgehend tags und nachts. Diese befindet sich auf dem Dach des Anlieferbereichs.
  - Betrieb eines Verflüssigers durchgehend tags und nachts. Dieser befindet sich an der südöstlichen Fassade des Anlieferbereichs.

artenschutzrechtliche Hinweise:  
Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig. Sollten Rodungen/Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01.03. und 30.09. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Durch das Stellen von Reptilienschutzzäunen kann eine erhebliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Sonstige Hinweise:  
...Ergänzung im Zuge des Verfahrens...

### VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), das zuletzt durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Änderung durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, Nr. 9)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 09. Juli 2021 (BGBl. IS. 2598, 2716)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 51 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369\_2, 369\_13)
- Kommunaleisbverwaltungsverordnung (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG)** in der Fassung vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neugefasst sowie § 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtsbl. I S. 500)

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Quierschied hat am \_\_\_\_2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes F301 "Verbrauchermarkt Fischbach" mit Vorhaben- und Erschließungsplan 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 24.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2026 bis einschließlich \_\_\_\_2026 im Internet veröffentlicht.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Frist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_2026 um Stellungnahme gebeten und über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt. Während der Veröffentlichung im Internet gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Quierschied am \_\_\_\_2026 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Quierschied hat am \_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan F301 "Verbrauchermarkt Fischbach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan F301 "Verbrauchermarkt Fischbach" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Quierschied, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan F301 "Verbrauchermarkt Fischbach", 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.

Quierschied, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

### GEMEINDE QUIERSCHIED

### "Verbrauchermarkt Fischbach"

F301 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VEP  
Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Quierschied  
Völklingen, im Mai 2026

