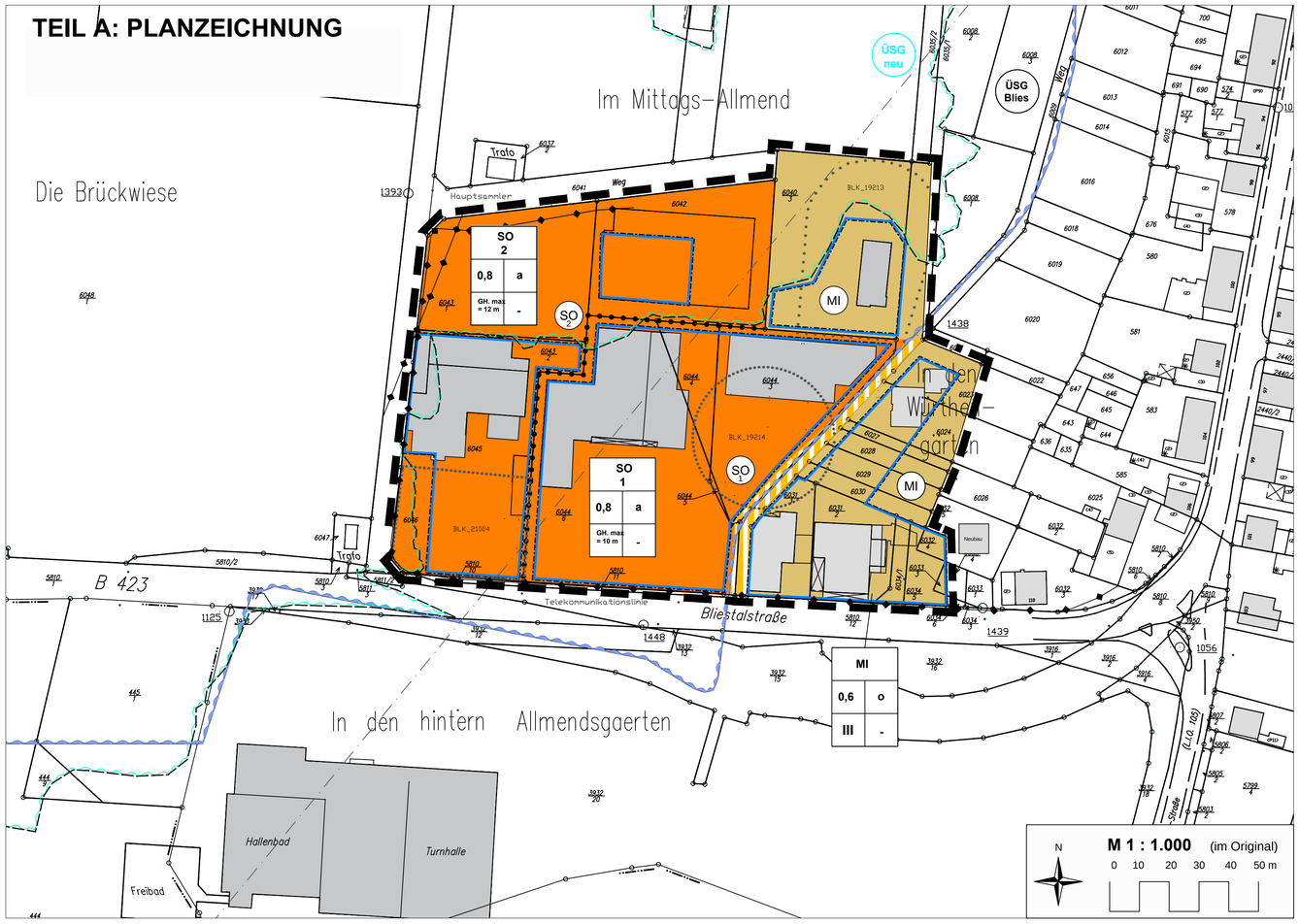
STADT BLIESKASTEL - STADTTEIL WEBENHEIM: BEBAUUNGSPLAN WH.08.03 „Bliesaue II. BA“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057 (Nr. 25))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. IS. 1554), die zuletzt durch Art. 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. IS. 3465) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl I, S. 2771)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (Abl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (Abl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368ff)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsblatt d. Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

LEGENDE

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

MI — MI Mischgebiet gem. § 11 BauNVO

SO 1 — SO 1 Sondergebiet "Nahversorgung" gem. § 11 BauNVO

SO 2 — SO 2 Sondergebiet "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" gem. § 11 BauNVO

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Erschließungsweg

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

1	
2	3
4	-

Nutzungsschablonen

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise (a-abweichend, o-offen)
4 Höhe baulicher Anlagen

6. nachrichtliche Übernahmen

Ü — ungefähre Lage des rechtskräftigen ÜSG Blies von 1998

oberirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen (nicht eingemessen)

Mittellinie der Richtfunktrasse (nicht eingemessen)

7. Hinweise

Ü — ungefähre Lage des neuen ÜSG

ungefähre Lage der altlastenverdächtigen Flächen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Es wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in dem MI allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten,
4. Bordelle/bordellartige Betriebe
nicht zulässig sind.

1.2 Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet 1 (SO 1) "Nahversorgung" festgesetzt.
Zulässig sind:
1. ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm,
2. ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 730 qm. .

Im SO 1 sind Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen sowie begleitende Randnutzungen (z.B. Backshop), allgemein zulässig.

1.3 Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet 2 (SO 2) "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" festgesetzt.
Zulässig sind ausschließlich die folgenden Nutzungen:
Gewerbe- und Handelsbetriebe des Kfz-Gewerbes mit Reparatur und Verkauf, sowie zugehörige Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsräume, Lagerhäuser und Lagerplätze, Werkstätten.

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

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Folgende Grundflächenzahlen (GRZ) werden festgesetzt:
Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Für das Sondergebiet 1 "Nahversorgung" wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.
Für das Sondergebiet 2 "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" wird eine GRZ von 0,8 festgelegt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO (Siehe Plan)
In SO 1 und SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Niveau der nächstegelegenenen öffentlichen Straße in Höhe der Gebäudemitte.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das MI und das SO 2 eine offene Bauweise festgesetzt.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das SO 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

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 in SO 1 und SO 2 Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im MI sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubare Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Im MI sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen
Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Der Landesentwicklungsplan Umwelt vom 13.07.2004 weist ein Vorrang-gebiet für Hochwasserschutz (VH) aus. Die Konkretisierung des VHs erfolgt durch das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Blies von 1998 (siehe Plan).

IV. HINWEISE

- Derzeit erfolgt die Überarbeitung des ÜSG Blies von 1998. Auf Grundlage neuerer Berechnungen der Wasserbehörden fällt das ÜSG deutlich kleiner aus (siehe Plan).

- Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hin.

- Nach Auswertung der Unterlagen sind im Planungsbereich aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

- Für die spätere Nutzung des Grundstückes weist das LUA auf Folgendes hin:

Zum Trink- und Grundwasserschutz:
Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 24. August 1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Bliestal" (C 35). Durch die Planung werden keine Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung berührt.
- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurück zugreifen. Im Verfahren ist darauf zu achten, dass die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau verboten ist.
- Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.
- Erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen können die eventuell erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.
- Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- In der Zone III ist die Errichtung sowie die Erweiterung von oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe C und D verboten.
- Unbeschadet des vorhergesagten, dürfen in der Zone III nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigegerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.
- Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in einem Überschwem-mungsgebiet liegt, ergeben sich weitere Regelungen nach § 50 Abs. 1 AwSV und § 78 WHG, wonach Anlagen so aufgestellt oder eingebaut sein müssen, dass sie beim höchstmöglichen Wasserstand ihre Lage nicht verändern und wassergefährdende Stoffe nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

Zu den Altlasten:
Eine Überprüfung des Plangebietsbereiches mit dem Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) hat ergeben, dass der Geltungsbereich im Kataster zwei Verdachtsflächen sowie eine archivierte Fläche aufweist (siehe Plan):
BLK_19213 Bauunternehmung Wolf & Speicher, KV
BLK_19214 Fa. Pressmann, Metallgießerei, KV
BLK_21004 Aral, saniert, gelöscht und archiviert

Sollten weitere Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

- Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom. de. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- Im Plangebiet befindet sich ein Hauptsammler des EVS der AWA 256 Mittleres Bliestal.

- Im Plangebiet ist eine Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH vorhanden. Insbesondere bei der Planung und Positionierung von geplanten Konstruktionen und Baukränen ist eine Abstimmung erforderlich. Diese dürfen nicht in die Richtfunkstraße ragen und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mind. +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mind. +/- 10 m einhalten.

- Der EVS Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Blieskastel hat am 02.02.2017 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes WH.08.00 "Bliesaue II. BA" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 03.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2018 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Ergebnisse wurden vom Stadtrat am 20.03.2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 19.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der 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 Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Blieskastel am 20.09.2018 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.10.2018 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am 20.09.2018 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes WH.08.00 "Bliesaue II. BA" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Ausfertigung:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Blieskastel, den 05.11.2018
Die Bürgermeisterin
Annelie Faber-Wegener

Bekanntmachung:
Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 9.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan WH.08.03 "Bliesaue II. BA" rechtskräftig.

Blieskastel, den 12.11.2018
Die Bürgermeisterin
Annelie Faber-Wegener

Stadt Blieskastel
Stadtteil Webenheim

Bebauungsplan
WH.08.03 "Bliesaue II. BA"

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag
der Stadt Blieskastel
Völklingen, im August 2018

ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Bismarckstraße 67 66386 St. Ingbert
Telefon: 06894 / 382-0
Telefax: 06894 / 382-111
info@agsta.de
www.agsta.de