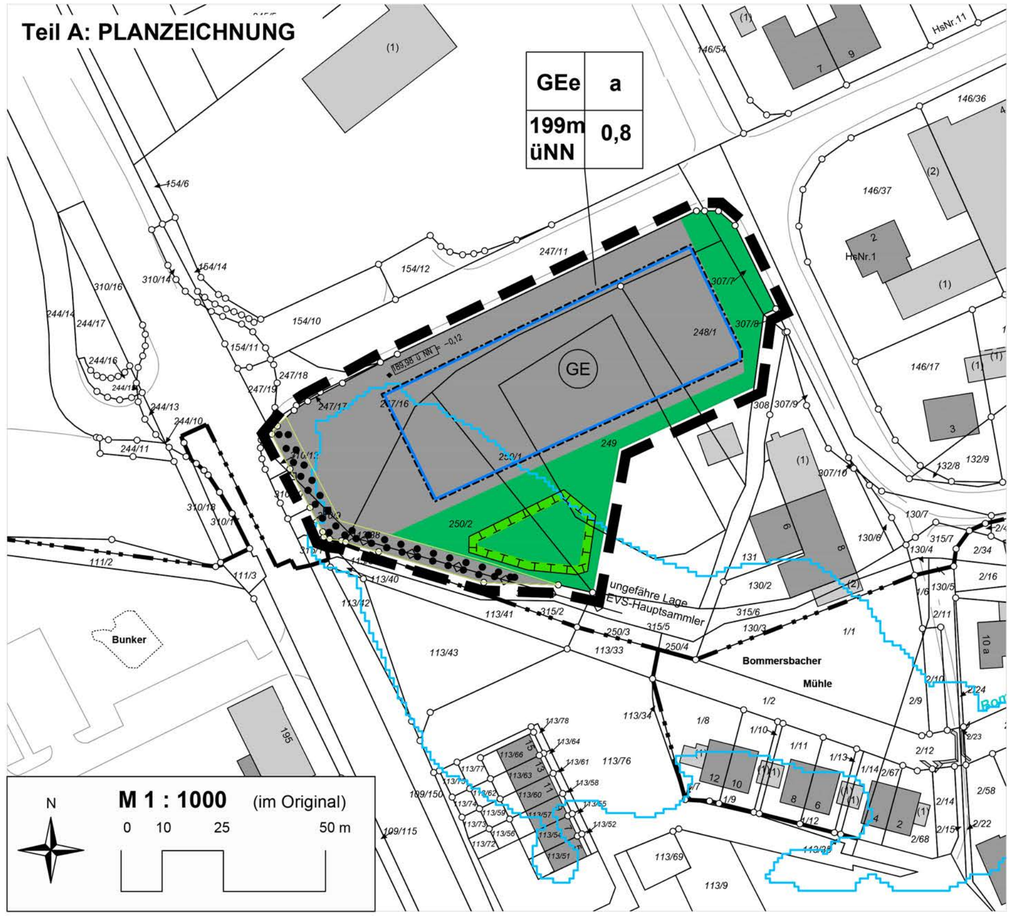
Gemeinde Bous Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Bommersbacher Hof"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

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

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 Bauweise
3 maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) üNN
4 Grundflächenzahl

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung Abstandsgrün

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

hier: Retentionsmulde

6. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

hier: Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HQ-100-Linie

unterirdischer Hauptsammler

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. IS. 2258)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl I, S. 1839)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (Nr. 49)

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) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz v. 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zul. geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

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

Gemäß § 8 BauNVO wird ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt.
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB jedoch nur solche ohne Nachtbetrieb zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
Auch die technischen Anlagen (z.B. Aggregate) sind so herzustellen, dass i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nachts (zw. 22.00 und 06.00 Uhr) keine Störung der benachbarten Bebauung erfolgt.

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

2.1 Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Für das Gewerbegebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für das Gewerbegebiet wird gem. § 18 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) von 199m üNN festgesetzt. Diese Höhe darf durch technische Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate, o.ä.überschritten werden.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Vordächer sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt.
Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im südlichen Plangebiet wird ein unterirdischer Hauptsammler festgesetzt.

7. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Die private Grünfläche ist gem. Pflanzliste gärtnerisch zu gestalten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche (Retentionsfläche) ist der für das Bauvorhaben verloren gehende Retentionsraum neu zu schaffen. Die Fläche ist als Nasswiese bzw. feuchte Hochstaudenflur zu entwickeln.

9. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.
Pflanzliste (nicht abschließend)**:**
Bäume (empfohlener StU 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigiata" (Hainbuche), Erle (Alnus glutinosa).
Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (cornus sanguinea), Holunder (sambucus nigra), Weide (salix sp), Rosen (rosa sp)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist der vorhandene Gehölzsaum zu erhalten. Freischneide- und Rückschnittarbeiten zur Leitungsprüfung und -wartung sind zulässig.
Hinweis
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.
Der gesetzlich vorgeschriebene Ufersaum von 5m gem. § 56 SWG i.V.m. § 27 WHG (Gewässerrandstreifen) innerhalb des Siedlungsbereiches wird gewährleistet. Er befindet sich zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches und erstreckt sich bis ca. 2m in den festgesetzten Gehölzstreifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

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

Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5 cbm umfassen. Der Überlauf hiervon ist mittels Trennsystem in den Bommersbach einzuleiten.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

- Creos teilt mit, dass die Maßnahme die Gashochdruckleitung ihres Unternehmens tangiert. Parallel zu der Gashochdruckleitung ist zusätzlich ein Steuerkabel verlegt. Die Gashochdruckleitung ist durch einen definierten Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d.h. 4,0 m rechts und links der Leitungsachse. Bezüglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und technischer Ausführungen an Anlagen der Creos wird darum gebeten, die folgenden Hinweise zu beachten:
  Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Creos DeutschlandGmbH zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Im Bereich des Schutzstreifens der Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit Creos vorzunehmen. Weitere Hinweise hierzu sind der Begründung des BP zu entnehmen.
- Im Randbereich des Bebauungsplanes (außerhalb), parallel der Saarbrücker Straße und der Straße Am Bommersbacher Hof, befinden sich Versorgungseinrichtungenim Verantwortungsbereich der energis: 10-kV-Mittelspannungskabel sowie Straßenbeleuchtungskabel und -leuchtstellen. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich dieser Anlagen im Vorfeld mit der energis abzustimmen.
- Der EVS bittet darum, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes vom 21.10.2010, S. 815 ff)) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Das LUA weist darauf hin, dass aufgrund des relativ geringen Abstands des Planvorhabens zur nächstgelegenen Wohnbebauung darauf zu achten ist, dass die Emissionsquellen hinsichtlich der Abluft im nordwestlichen Bereich des Grundstückgeländes errichtet werden, d.h. ein möglichst weiter Abstand zur bestehenden Wohnbebauung eingehalten wird. Ferner sind alle größeren Hallenöffnungen (Tore) aus Lärmschutzgründen in Richtung Bommersbacher Straße auszuführen. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass in Bearbeitung des jeweiligen Genehmigungsverfahrens (beim Vorliegen konkreter Bauantragsunterlagen) zudem im missionsschutzrechtliche Auflagen möglich sind.
  Weiter macht das LUA darauf aufmerksam, dass das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen für den Planbereich derzeit keine Einträge aufweist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Schädliche Bodenveränderungen sind somit nicht auszuschließen. Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Der Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) teilt mit, dass die Planung der verkehrlichen Anbindung an die L.I.O. 140 rechtzeitig zur Prüfung und Freigabe vorzulegen ist.
- Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen im oben genannten Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen sind. Gegen die Baumaßnahme sprechen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gründe. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht (auch im Verdachtsfall) hin und auf die Pflicht, die Fundstelle bis zur Freigabe durch das Landesdenkmalamt (bis maximal 6 Arbeitstage nach der Meldung) unverändert zu belassen und vor Schäden zu bewahren (§ 12 Abs. 1-2 Saarl. Denkmalschutzgesetz). Zudem weisen wir darauf hin, dass lediglich im Bereich der Retentionsfläche in größere Tiefe geschürft wurde. Das übrige Planungsgebiet ist lediglich bis zur Unterkante des Oberbodens untersucht worden. Die Freigabe gilt im Bereich von Halle und umgebenden Parkflächen deshalb nur für den Abtrag des Oberbodens und anschließende Aufschüttung, wie nach derzeitiger Planung vorgesehen. Zu beachten ist weiterhin, dass im Rahmen der zu erlangenden Baugenehmigung ebenfalls eine denkmalpflegerische Zustimmung erforderlich ist.
- Die Verkehrsmanagement-Gesellschaft Saar macht darauf aufmerksam, dass sowohl bei der Umsetzung des Bebauungsplanes als auch nach Abschluss der Bauphase darauf zu achten ist, dass der Busverkehr an der Haltestelle Bous Kreisel (EKZ) nicht gestört oder beeinträchtigt wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 26.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13aBauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 03.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung ist am 23.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bürgermeister Bous, den	Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ..... diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt. Der Bürgermeister Bous, den .....
	Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am __.__.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft. Der Bürgermeister Bous, den .....

GEMEINDE BOUS

Gewerbegebiet "Am Bommersbacher Hof"

BEBAUUNGSPLAN

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Gemeinde Bous
Völklingen, im August 2017

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Saarbrücker Straße 16
66333 Völklingen
Telefon: 06898 / 27 00 0
Telefax: 06898 / 27 00 27
eMail: info@agsta.de