

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG (nach BauGB i.V.m. BauNVO 1990 und PlanzV 1990)



Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Industriegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)

0,8

Grundstückszahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

18 m

Hohe baulicher Anlagen (Hochstgrenze) (§ 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO)

a

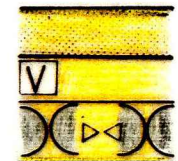
Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)



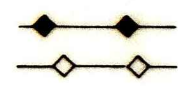
Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



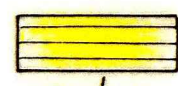
Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
V = Verkehrsgrün  
Alleebeipflanzung



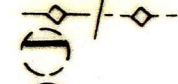
Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Fläche für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, Abs. 6 BauGB)  
110 kV Freileitung, VSE  
Fernmeldekabeltrasse unter Flur



Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



hier: Abwassersammler (vorhanden/geplant)



Erweiterung der Kläranlage (geplant)



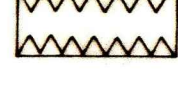
Regenüberlauf (vorhanden)



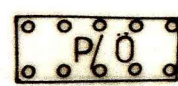
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentlich)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



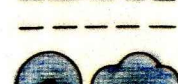
Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. § 9 Abs. 6 BauGB)  
N Schutzfläche zur Sicherung der Richtungs- und Sichtfelder für Netzmessungen und des WSV-Pfeilerfestpunktes  
S<sub>1</sub> Schutzflächen nach Straßenrecht  
S<sub>2</sub> Schutzfläche zur Sicherung der Annäherungssicht  
E<sub>1</sub> Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften/110 KV, VSE



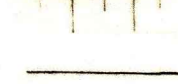
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
P = privat, O = öffentlich



Anlageweg



Bäume und Sträucher



Böschungen



Grundstücksgrenzen (Bestand)



Höhenangaben (Bestand/geplant)



Einfahrtbreiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einfügungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57 1988 S. 1373 ff.)

der § 12 des Kommune selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 18. April 1989 (Amtsblatt des Saarlandes vom 09. Mai 1989 S. 557 ff.)

das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Neufassung vom 08. August 1990 (BGBl. I S. 1221)

die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchGV) vom 12. Juni 1990, BGBl. I S. 1036

das Saarlandische Sträßengesetz (SaarlStrG) in der Fassung vom 15.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 969 f.)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889, ergänzt durch Art. 6 des LVP-Gesetzes vom Februar 1990)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarlandisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 31. Januar 1979 (Amtsblatt des Saarlandes 1979 S. 147, geändert durch Gesetz zur Änderung des SNG vom 08.04.1987)

der § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, bzw. S. 1193, zuletzt geändert durch VO vom 26.11.1986, BGBl. I S. 2089, ergänzt durch Art. 4 des LVP-Gesetzes vom Febr. 1990)

## TEIL B: TEXTTEIL

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

1. Geltungsbereich (gem. § 9 Abs. 7 BauGB) siehe Plan
2. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Baugebiet GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO siehe Plan
    - 2.1.1 zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
      1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
      2. Tankstellen
    - 2.1.2 ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung gem. § 9 Abs. 3 BauNVO
      1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
    - 2.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden Schrotthan- und Expeditionen aus dem § 9 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, ebenso werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässige bauliche Anlagen aus dem § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen
    - 2.1.4 zusätzlich gilt: Im festgesetzten GI ist ein Gleisanschluss an das Netz der DB als interne Verkehrserschließungsanlage zulässig
  - 2.2 grundsätzlich mit gem. § 15 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der



Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belastungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belastungen oder Störungen ausgesetzt werden.

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

3.1 Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

siehe Plan

3.2 Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 18 BauNVO)

siehe Plan,  
ausgenommen hiervon sind erforderliche Schornsteine, Aufzugschächte und sonstige technische Anlagen, deren Funktion eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung erfordert.

4 Bauweise  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plan  
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

siehe Plan

6 Flächen für Stellplätze und Garagen  
(gem. § 12 BauNVO)

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Alle Stellplätze und Zufahrten sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen.

7 Nebenanlagen  
(gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, bei denen es sich um Anlagen im Sinne von Hochbauten handelt, werden analog § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der zulässigen überbaubaren Flächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 Anwendung findet.

8 Verkehrsflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Plan.

9 Flächen für die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan

10 Flächen für die Abwasserbeseitigung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
hier: Abwassersammler,  
geplante Klaranlagen-erweiterung  
Regenüberlauf

siehe Plan

11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

siehe Plan,  
Ausgestaltung lt. Landschaftsplan i.S.d. Grünordnung  
- Erhaltung von Grünstrukturen gem. Landschaftsplan i.S.d. Grünordnung  
- Anpflanzen von Feldgehölzen  
- Pflege u. Entwicklung von Röhrichtbereichen mit Entwässerungsgraben  
- Beibehaltung und Förderung extensiver Wiesennutzung  
der vorhandene Feldweg innerhalb dieser Fläche kann als Baustellenzufahrt während der Bauzeit genutzt werden, ein Entlastungskanal innerhalb dieser Fläche ist ebenfalls zulässig.

12 Mit Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan

13 Schutzflächen mit Restriktionen für die Flächennutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und anderen Gesetzen bzw. Rechtsvorschriften  
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB und anderen)  
E<sub>1</sub> Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften

siehe Plan,  
Höhenbegrenzung der Vegetation  
Die Errichtung von Bauwerken im Schutzflächenbereich ist nur zulässig, wenn deren Höhe bei einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  185,0 m uNN nicht überschreitet. Bauwerke mit einer Dachneigung  $> 15^\circ$  dürfen bis zu einer Höhe von 186,0 m uNN errichtet werden.

N Schutzfläche zur Sicherung der Richtungs- und Sichtfelder für Netzmessungen und des WSV-Pfeilerfestpunktes

siehe Plan  
Die Schutzfläche ist für Netzmessungen freizuhalten.

S<sub>1</sub> Schutzfläche nach Straßenrecht (entlang der B 51)

siehe Plan  
Innerhalb dieser Schutzfläche ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Größe und Zweckbestimmung unzulässig.

S<sub>2</sub> Schutzfläche zur Sicherung der Annäherungssicht

siehe Plan,  
keine Bebauung, Höhenbegrenzung der Vegetation

14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

siehe Plan,  
erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
Pflanzenliste siehe Landschaftsplan i.S.d. Grünordnung

15 Bahnanlagen  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

siehe Plan  
eine Weiterführung der Gleisanlage innerhalb des GI ist zulässig.

## II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 Abs. 4 LBO

- Baukörper sind durch Höhendifferenzierung und architektonische Gliederungselemente zu differenzieren, um eine großvolumige Massenwirkung zu verhindern.
- Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind unzulässig.
- Alle Stellplätze sind einzugrünen. Hierbei ist je 5 Stellplätze ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 16 - 18 cm) gem. Pflanzenliste anzupflanzen.
- Alle nicht überbaubaren Flächen (20 % der Grundstückfläche) sind einzugrünen. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Hochstamm (lt. Pflanzenliste) und 5 Sträucher (lt. Pflanzenliste) anzupflanzen.
- Alle Stellplätze sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen.



### III. HINWEISE

- Bauperren und ausführende Firmen sind zur Einhaltung des Saarlandischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere Melde- Offenhaltungs- und Abgabepflicht) verpflichtet
- Der gesamte Planungsbereich liegt in einem Grundwassereinzugsgebiet, an das die Anforderungen der Schutzzone III zu stellen sind
- Erdarbeiten in Kabelnahe dürfen nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden, um Beschädigungen zu vermeiden  
Vor der Inangriffnahme von Anpflanzungen oder baulicher Maßnahmen in der Nahe der Kabeltrassen ist eine örtliche Einweisung durch die VSE erforderlich, außerdem wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsanstalt für Straßenwesen hingewiesen
- Nach amerikanischen und englischen Luftaufnahmen sind im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen
- Die Darstellungen des Landschaftsplanes i S d. Grundordnung (Grundordnungsplan), die gem. § 6 Abs. 4 BNatSchG und § 9 Abs. 7 SNG als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, werden durch das Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtswirksam.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen hat am 08.11.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Staustufe" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 19.04.1991 ortsüblich bekannt gemacht
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 17.04.1991 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde in der Zeit vom einschließlich 29.04.1991 bis einschließlich 31.05.1991 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis der Abwägung wurde in den Bebauungsplanentwurf eingestellt.
- Am 17.12.1991 wurde vom Stadtrat der Stadt Dillingen grundsätzlich beschlossen, den Bebauungsplan "Industriepark Staustufe" zu erarbeiten. Der Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB für den Bebauungsplan "Industriepark Staustufe" datiert vom 26.02.1992.
- Mit Schreiben vom 22.01.1992 wurden die relevanten Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange zu einem Anhörungstermin am 03.02.1992 ins Rathaus nach Dillingen eingeladen. Dort wurden die Änderungen zum "Industriepark Staustufe" vorgestellt und erläutert. Die von diesen Beteiligten dabei vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden in die Planung eingestellt.
- Der Stadtrat hat am 26.02.1992 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.03.1992 bis einschließlich 10.04.1992 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.1992 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 29.04. und 04.05.1992 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben mit Schreiben vom 29.05.1992 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB) bzw. wurde diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht. Die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 30.05.1992 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 22.05.1992 den Bebauungsplan Nr. 24b "Industriepark Staustufe" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung.

Dillingen, den 25.5.92

Der Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplan wurde als Satzung ausgefertigt.

Dillingen, den 25.5.92

Der Bürgermeister

- Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB dem Ministerium für Umwelt angezeigt.

Saarbrücken, den 10.6.1992

Der Minister für Umwelt

AZ: 05-5772/92 26/16

Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 08.07.1992, ortsüblich bekannt gemacht.

Dillingen, den 13.7.92

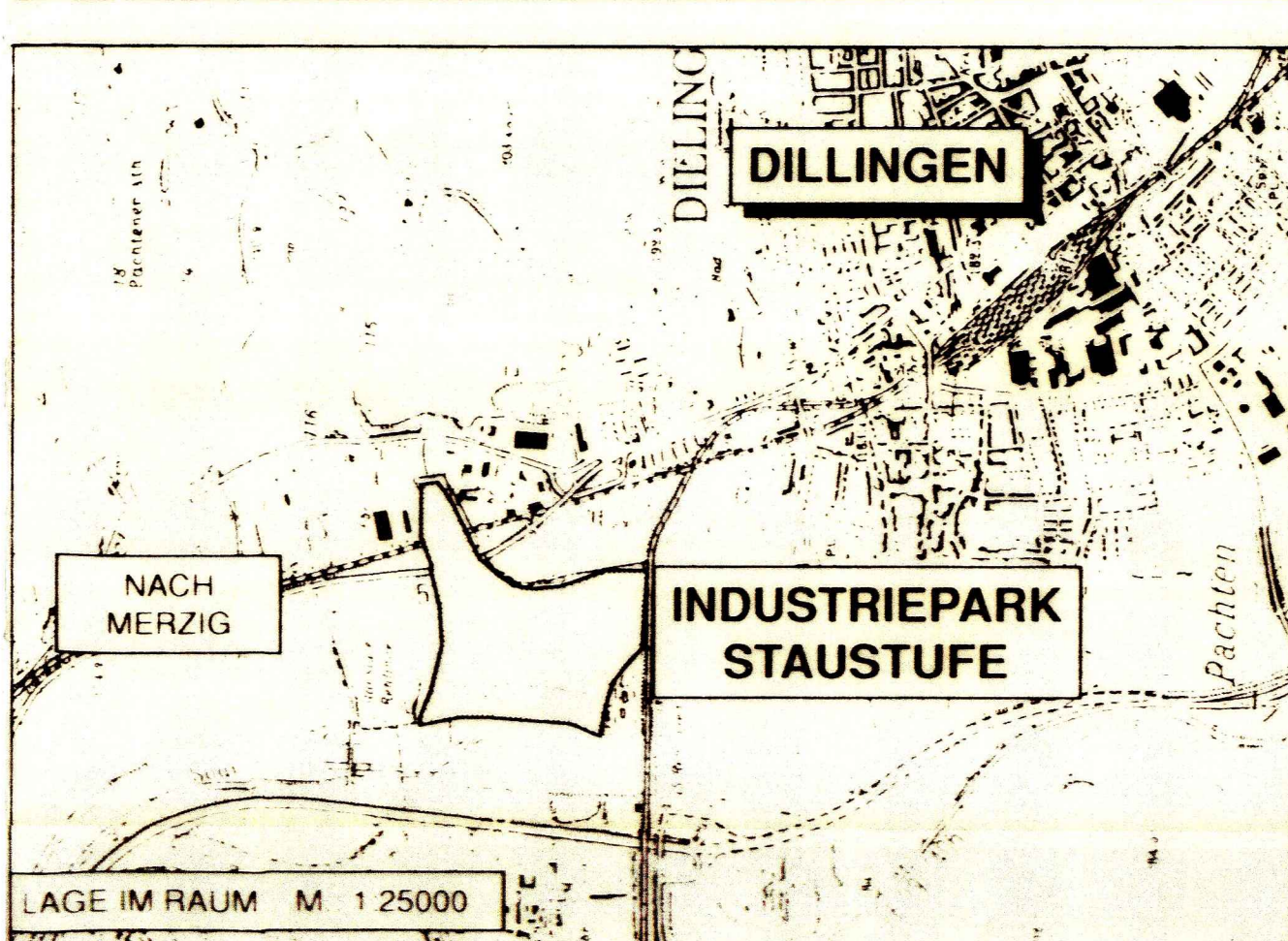
Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). 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. Die Satzung ist am 08.07.1992 in Kraft getreten.

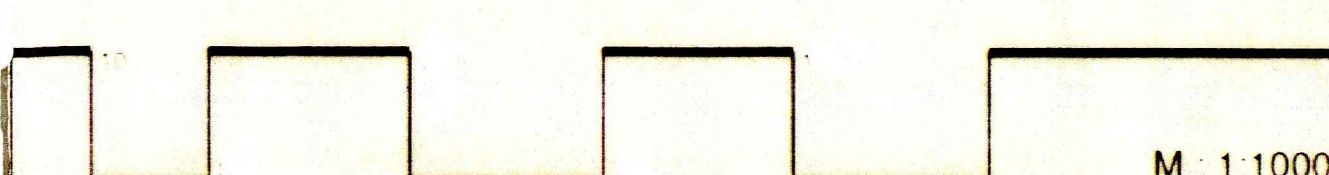
Dillingen, den 13.7.92

Der Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEPARK STAUSTUFE STADT DILLINGEN



ENTWURF:	DIPL.-ING. H. W. TRAPP
GEZEICHNET:	G. DEBOLD
GEPRÜFT:	DIPL.-ING. H. W. TRAPP



BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
STADT DILLINGEN

VÖLKLINGEN, IM MAI 1992

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GmbH  
VENUSWEG 2  
6620 VÖLKLINGEN  
TEL. 06898 / 22077  
FAX 06898 / 21997