

[illegible]

Lage der Geltungsbereiche innerhalb des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“

Lage der Geltungsbereiche innerhalb des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



GEWERBEGEBIET (GE)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

TH_{max.}
12,3 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: TRAUFHÖHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ
0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

GFZ
2,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (ALS HÖCHSTMASS)
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

a

ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)



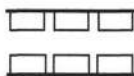
BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)



EINGESCHRÄNKT BEBAUBARE BZW. NUTZBARE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

1.1 GEWERBEGEBIET (GE)

Gem. § 8 BauNVO - Gewerbegebiet

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Schrotthandel,
3. Speditionen.

Gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: TRAUFHÖHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Traufhöhe wird auf 12,3 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist das auf 177,0 m ü. NHN aufgefüllte Gelände.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 0BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Geschossflächenzahl wird auf 2,4 festgesetzt.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle Stellplätze und Zufahrten sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu gestalten.

Nebenanlagen, bei denen es sich um Anlagen im Sinne von Hochbauten handelt, sind 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 Wasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien, soweit sie keine Hochbauten sind.

5. EINGESCHRÄNKT BEBAUBARE BZW. NUTZBARE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

Die Flächen rund um das Flurstück 76/1 sind in einem Radius von 10 m nur eingeschränkt bebaubar. Maßnahmen in diesem Bereich müssen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Saarbrücken, stellvertretend für das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, abgestimmt werden.

6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die Kochstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Schifffahrtsamtes Saarbrücken sowie des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zu belasten.

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften können dem Bebauungsplan Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ entnommen werden. Diese Festsetzungen sind unverändert Bestandteil der vorliegenden Planung.

HINWEISE

- Die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die vorliegende Teiländerung ersetzt innerhalb ihrer drei Geltungsbereiche den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“. Die örtlichen Bauvorschriften sowie der Grünordnungsplan sind weiterhin zu beachten. Der Bebauungsplan Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ wird nicht förmlich teilaufgehoben.
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Rund um das Planungsgebiet sind viele Bodendenkmäler bekannt. Aus diesen Gründen ist bei Erdarbeiten mit besonderer Sorgfalt auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen zu achten. Das Landesdenkmalamt weist ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) hin, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 12 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 12 Abs. 2 SDschG). Auf § 20 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.
- Der ehemals innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ gelegene Pfeilermesspunkt 5 des Wasser- und Schifffahrtsamtes Saarbrücken wird nicht mehr betrieben. Insofern ist die Freihaltung einer Sichtverbindungsline zum südlich gelegenen Pfeilermesspunkt 4 nicht mehr erforderlich.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat am 23.07.2015 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss, diesen Bebauungsplan teilzuändern, wurde am 29.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- In der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 07.10.2015 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 10.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.10.2015 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.11.2015 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 16.12.2015. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat hat am 16.12.2015 die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Dillingen/Saar, den 04.01.2016

Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 09.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

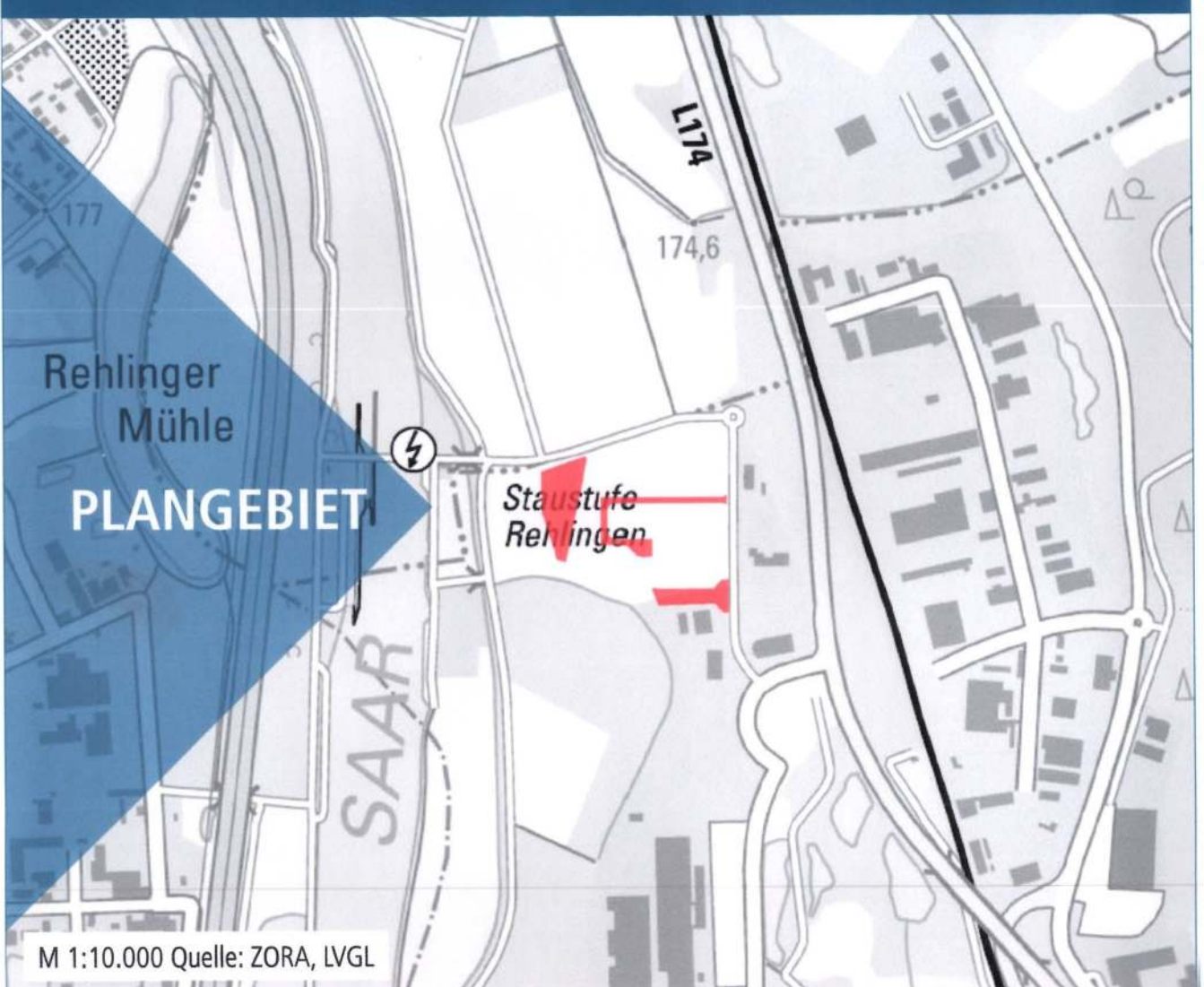
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 24c „Gewerbepark Rundwies“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dillingen/Saar, den 11.01.2016

Der Bürgermeister



Nr. 24c Gewerbepark Rundwies, 3. Teiländerung Bebauungsplan in der Stadt Dillingen/Saar, Stadtteil Pachten



Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Dillingen/Saar

Stand der Planung: 01.12.2015
SATZUNG

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern

KERN
PLAN