Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen sind die jeweiligen Fassungen innerhalb der Bebauungsplan-Satzung. Sie ersetzt den Schutz der künftigen Bebauung.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Festgesetzt sind ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und mit diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Sortimentsgruppen:
  Nahrungs- und Genussmittel,
  Schuhe, Bekleidung, Spielwaren,
  Bücherei und Schreibwaren
- Tankstellen
- V.a. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 4 und 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl/Baumassenzahl

Festgesetzt wird für die gesamte Baufläche

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8

Die Baumassenzahl ist im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt. Nähreres siehe Einlagerung im Plan.

2.2 Anrechnung auf die Baumassenzahl

Die Baumasse von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden ist auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.

Bei der Errichtung der Baumasse bleibt die Baumasse von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Eine Höchstbaugrenze für die Gebäude wird nicht festgesetzt.

Um Eingriffe in den senkrechten Untergrund zu vermeiden wird die Eingeschossfußbodenhöchstgrenze (EFFH) im Bereich der Flächenentnahme auf minimale Eindrücke der vorderen Flächen (Senkrechtgeschnitte) festgesetzt. Unterschreitungen unterhalb dieser Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Maßgebend für die EFFH ist das Höhenmaß nach Normalhöhennull. Die in der Planzeichnung dargestellten Gebäudehöhen sind nur Orientierungswerten und können um den baulichen Erfordernissen abweichen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§16 Abs. 6 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze darf ansetzbaufs und unterschreitbare nicht überschritten werden.

Flächen für Garnanschaftsanlagen, Nebenanlagen und gem. UBO in den Abstandsflächen zulässigunfähige bauliche Anlagen können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Gebäudeäußere und landschaftsbauliche Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 80 - 25 und 25 BauGB)

4.1 Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen im westlichen, südwestlichen, östlichen und südöstlichen Plangebiet sind die Gehölzbestände zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist eine Pflanzgrube und zur Eingrünung, Aufwertung und landschaftlichen Eingliederung des Gewerbegebietes standortgemäße Gehölze gemäß Pflanzliste 2 in einem Raster von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf 30% der Flächen sind standortgemäße Heckenpflanzen wie Pflanzliste 1 in die Gehölzpflanzungen zu integrieren. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Flächen für Abstandsflächen der Gebäude sind nicht zu bepflanzen.

4.3 Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen

Alle nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind diese Flächen mit einer Regelsaatgutmischung RSM 7.1.0, Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen.

Auf allen Gewerbeflächen sind ein gemeinsames Pflanzgebot von einem standortgerechten Laubbaumhochstamm pro 1.000 qm ausgenommener Gewerbefläche festgesetzt. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume oder in kleinen Gruppen vorzunehmen. Die Standorte können frei gewählt werden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

4.4 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhalteckecks

Die im Innenbereich geplante gepflegte Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind mit einem stehenden, ribbenverträglichen Gehölzen gemäß Pflanzeliste 3 zu bepflanzen. Die nicht für die Anlage des Regenrückhaltebeckens benötigten Flächen sind nach Abschluss der Baujahre mit Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen.

4.5 Begrünung im Bereich der Stützwandelemente der Hochspannungsleitungen

Im Bereich der als Hinweis in der Planzeichnung aufgeführten Stützwandelemente der Hochspannungsmasten dürfen nur Bäume und Sträucher mit niedriger Endwuchshöhe gepflanzt werden. Die Neupflanzung ist grundsätzlich mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Vorhandene Baum- und Strauchbestände sind von Eigentümern entsprechend zu unterhalten und ggf. zurück zu schneiden.

4.6 Bepflanzung im Bereich von unterirdischen Leitungsrechten

Im Bereich von unterirdischen Leitungsrechten dürfen nur Bepflanzungen mit niedriger Wurzeltiefe anfliegen die den Bahnis der Leitungen nicht beeinträchtigen. Die Bepflanzung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

4.7 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken 10 GE zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB neben festgesetzten Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken selbst, innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebiete) festgesetzt.

Dabei wird die Mischvermeidliche M 1 den festgesetzten GE V und VI zugeordnet.

Die Maßnahmenfläche M 2 wird den festgesetzten GE I, II und IV zugeordnet.

Maßnahmenfläche M 3 wird den festgesetzten GE II zugeordnet.

5 Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) ausgewiesen. Auf die Darstellung kleiner Versorgungsflächen wurde verzichtet. Sie können bis zu einer Größe von 30 qm laut § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

6 Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und Flächen, bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die bestehenden gehölzbestandenen Flächen liegen im Bereich des Forsterhauser Sprunges 1, der diagonal von Südost nach Nordwest durch das Plangebiet verläuft. Es handelt sich um eine Störung, die bis in die Oberkante des Karbons reicht. Die Störungszone wird im Bereich des unterirdischen Zugriffsweg in Südwest-Richtung verlaufen. Die Störungszone ist bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben in diesem Bereich zu berücksichtigen. Es kann zu Setzungsschäden kommen. Eine Hochbebauung ist nicht zulässig.

Der Verlauf des Forsterhauser Sprunges 1 kann auch eine Wegsamkeit für Grubengase darstellen. Aufsteigen oder Durchlässigkeiten des Untergrundes können nicht ausgeschlossen werden. Die genaue Lage des Sprunges/Störung ist nicht bekannt. Die dargestellte Lage ist aus der geophysikalischen Landesaufnahme entnommen. Bei einer Störung/Grubengas-Bereichen sind besondere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Im dargestellten Bereich im Nordwesten des Plangebietes liegt ehemals „Tagenahes" Gelände" bis zu einer Tiefe von 30 m stellt. Dies kann an der Tagesoberfläche grundsätzlich zu Böschen und entsprechenden Setzungen führen. Im Jahr 2007 fand in diesem Bereich eine örtliche Verfüllung der bebenden Hohlräume im Untergrund in einem Bohrraster von 5 x 5 m Abstand statt. Trotz dieser Sicherungsmaßnahme können in diesen Bereichen Restsetzungen auftreten die bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben in diesen sorgfältigen Anlagen zu berücksichtigen sind.

Im dargestellten südlichen Bereich des Plangebietes sind ehemalige Tagebaue bis zu einer Tiefe von ca. 15 m ohne besondere Verdichtungsmaßnahmen verfüllt worden. Die Einfüllung von Bauschutt in diesem Bereich ist nur mit besonderen Sicherungsmaßnahmen möglich.

7 Flächen für die Aufschüttungen / Umlagerungsbauwerk (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche für Aufschüttungen (Umlagerungsbauwerk) festgesetzt. In das Umlagerungsbauwerk (ULB) wurden nach vorheriger Bestandserhebung die in Rahmen der Rohmassengewinnung auszugrabenden kontaminierten Massen verbracht. Das ULB wurde nach Abschluss der Sanierung fachgerecht abgedeckt und begrünt. Bauliche Nutzungsformen am ULB sind dauerhaft ausgeschlossen. Die Fläche des ULB verbleibt unter Bergaufsicht und darf weder unter Bergrecht stehen und im Besonderpunkt enthaltene Auswegen zu dieser Fläche sind nachträglich zu verbieten.

8 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind / Ablagerungsbauwerk (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Umlagerungsbauwerk dient insbesondere der fachgerechten Lagerung und Sicherung der im Rahmen der Flächensanierung entnommenen kontaminierten Bodenmassen. Nach Abschluss der Verfüllung, Abdichtung und Begrünung sind auch dieses Flächen von Umlagerungsbauwerk nicht mehr zulässig. Für die Umlagerungsbauwerke verbleibt unter Bergaufsicht und darf dennoch unter Bergrecht. Das Umlagerungsbauwerk ist im Plan entsprechend gekennzeichnet.

In Bereich der Aufschüttungen des Geländes wurde keine Bodensanierung durchgeführt. Im Falle einer Rückkaues der Anlage sind einer bestandsgerechten Folgenutzung der Grundfläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine vorherige Sanierung des Bodens nach Prüfung und Genehmigung durch die Lehranst für Umwelt- und Arbeitsschutz erforderlich. Die Aufbereitung des Geländes ist dann vorzubereiten und die Art weiteres unter Bergaufsicht und darf dennoch unter Bergrecht. Eine kleinflächige Folgenutzung der Fläche kann evtl. ohne Sanierung des Bodens möglich sein. In Nebenpunkten enthaltene Restsetzungen an der Fläche werden durch die Sanierung nicht beseitigt und sind bei der Bergschutz-Anlage.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Völklingen oder den jeweiligen Betrieben der Leitungen zu belegen. Das Recht muss den jeweiligen Trägern der Leitungen und Einrichtungen für Bau, Betrieb und Unterhaltung gewährleisten. Jegliche bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen die eingetragene Schutzstreifen beginnen und Nützung mit den Regelungen abzustimmen.

10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz der eingrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird eine Begrenzung der von den Bebauungsgebieten ausgehenden Geräuschemissionen vorgenommen. Im Hinblick auf die an den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Geräuschimmissionen wird ein maximales Lärmemissionskontingent (LEK max) pro qm nutzbarer Gewerbefläche festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags 06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts 22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Fläche	Nutzbare Fläche	IFSP in dB(A) je m²	
		tags	nachts
GE I	105.093 m²	60	45
GE II	18.739 m²	60	45
GE VI	15.874 m²	60	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb gegenüber benachbarte oder organisatorische Wohneinheiten so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein einschließlich Verkehr auf dem Grundstück in seinen Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung nach DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Einhaltung der Schalle ist der Ausbreitung im Freien" entsprechen werde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel von LW dB(A) abgestrahlt werde (Emissionskontingent).

Verfahrensvermerke

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 20.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ehemaliges Kokereigelände" VI/71 beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am 21.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Zur Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) fand am 21.08.2007 ein Erörterungstermin mit den beteiligten Behörden statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde mit Schreiben vom 21.11.2007 bekanntgemacht und am 03.12.2007 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde mit Schreiben vom 31.05.2007 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2007 am Bebauungsplan-Verfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 07.01.2008 bis einschließlich 07.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 19.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2007 von der Auslegung benachrichtigt.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 29.04.2008 in der Abwägung geprüft.

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 29.04.2008 den Bebauungsplan "Ehemaliges Kokereigelände" VI/71 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan "Ehemaliges Kokereigelände" VI/71 besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Völklingen, den 29.05.2008

Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Ehemaliges Kokereigelände" VI/71, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, 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.

Völklingen, den 29.05.2008

Der Oberbürgermeister

Textliche Kennzeichnungen

Kennzeichnungen sind keine planrechtlichen Festlegungen innerhalb der Bebauungsplan-Satzung. Sie dienen den Schutz der künftigen städtebaulichen Satzungen.

1 Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. Der Steinkohlenbergbau hat in der Vergangenheit in Form von Bergbau, Untertagebau und Schlagbaue und nach aktuellem Kenntnisstand bis zur Mitte 2006 weitestgehend eingestellt wurde. Deshalb ist nur noch mit geringfügigen Restsetzungen zu rechnen.

Aufgrund der früheren bergbaulichen Nutzungen des Plangebietes ist die bauliche Umsetzung von Planungsmaßnahmen frühzeitig mit dem ehemals Bergbautreibenden abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird auf § 67 UVO verwiesen, wonach bei Vorhaben im Einwirkungsbereich des unterliegen Bergbaus der Trägervorhaben vor Beginn der Maßnahmen das bergbautreibende Unternehmen über die Einhaltsrichtlinien notwendigerder Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen einzuholen hat.

2 Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und Flächen, bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten

Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der tiefgründigen Vergangenheit des Plangebietes ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit Setzungsschäden zu rechnen. Im Bereich der Flächen für Aufschüttungen (ULB) ist mit Setzungsschäden zu rechnen. Die genauen Setzungsmessmechanismen sind abzumessen und abzustimmen. Es wird empfohlen, die Anlagen Punktlast- und Flächenlasten zu vermeiden. Die gesamte