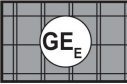


PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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



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



ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)



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



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)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (NIEDERSpannungs- UND MITTELSPANNUNGSKABEL)
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSGÄNGERBEREICH, ÖFFENTLICHER PLATZ
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



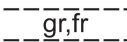
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN; HIER: ABWASSERKANAL
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



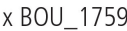
OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: NIEDERSpannungs- UND MITTELSPANNUNGSKABEL
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER: ZUFahrTSSTREIFEN DEUTSCHE BAHN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)



STANDORT DER ALTLASTENFLÄCHE MIT KENNNUMMER
(§ 9 ABS. 5 BAUGB)

Baugebiet	Zahl der Vollge- schosse
max. Gebäude- oberkante	Grundflächenzahl
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO	Siehe Plan.
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE_E 1 UND 2)	Gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE _E sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig sind.
zulässig sind:	Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
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 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO 1. Anlagen für sportliche Zwecke, 2. Tankstellen (vom Ausschluss ausgenommen sind betriebseigene unselbstständige Tankstellen). Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 1. Vergnügungsstätten. Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).
1.2 BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLASTENFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB	Im Bereich der Altlastenfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt die Freigabe.
1.3 BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER BAHNANLAGEN GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB	Im Bereich der Bahnanlagen sind Baumaßnahmen aus bauplanungsrechtlicher Sicht erst dann zulässig, wenn die jeweiligen Flächen entwidmet wurden.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO	
2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO	Siehe Plan. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE _E 1) wird auf 15,0 m festgesetzt. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen. Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) ausnahmsweise auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.
2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO	Siehe Plan. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE _E 2) als Höchstmaß festgesetzt.
2.3 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 und 4 BauNVO im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE _E 1) auf 0,8 und im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE _E 2) auf 0,9 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mithinzurechnen. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO) im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE _E 1 und 2) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO	Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach ist eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Zudem sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m 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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Fahrradbastellanlagen dürfen auch außerhalb der Flächen Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREI-ZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN (NIEDER- UND MITTELSPANNUNGSKABEL)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Freileitung ist nur eingeschränkt und nach den geltenden DIN-VDE-Vorschriften möglich.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die bestehende Zuwegung (Schotterweg) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Die Zuwegung wird im Rahmen des Vorhabens als Asphaltstraße mit einer Breite von 5,00 m ausgebaut.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „FUSSGÄNGERBEREICH, ÖFFENTLICHER PLATZ“

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“ dient als multifunktionale Platzfläche dem allgemeinen Aufenthalt und der Erholung.

Zu Zwecken der Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE 1 und 2) sowie zur Erschließung der Gebäude im Bereich der Straße „Am Bahnhof“ darf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: „Fußgängerbereich, öffentlicher Platz“) genutzt werden. Zudem ist eine Nutzung zu Parkzwecken sowie die Anlage von E-Ladestationen (Autos, Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: „ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN“

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Anlage von E-Ladestationen (Autos, Fahrräder) und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ist zulässig.

10. UNTERIRDISCHE HAUPTLEITUNGEN; HIER: ABWASSERKANAL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb des Plangebietes liegt ein Abwasserkanal des Entsorgungsverbands Saar. Dieser wird als unterirdische Hauptleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und somit im Bestand gesichert. Eine Überbauung des Kanals durch bauliche Anlagen ist nicht zulässig bzw. mit dem EVS abzustimmen.

11. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: NIEDERSpannungs- UND MITTELSPANNUNGSKABEL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb der Freileitung ist nur eingeschränkt und nach den geltenden DIN-VDE-Vorschriften möglich.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Zur Vermeidung der Verletzung/Tötung von Vögeln sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 zwingend einzuhalten.

Da Bruten von Gebäudebrütern an der Bauruine wahrscheinlich sind und auch eine Übertagung von Fledermäusen in den Ritzen und Spalten unter der Dachabdeckung bzw. im Stahlgerüst nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist der Rückbau nach Möglichkeit in den Wintermonaten vorzunehmen; falls dies nicht möglich sein sollte, ist das Gebäude im Vorfeld der Baumaßnahmen auf Besatz zu prüfen und das weitere Vorgehen ggfs. mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen (möglich ist z.B. ein Verschluss der Einflugmöglichkeiten unter fachlicher Anleitung); eine standardmäßige Visite der Anbauten des Bahnhofsgebäudes sind zum Ausschluss der Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auch im Fall einer Rückbaus in den Wintermonaten vorzunehmen (Ausschluss tradierter Gebäudebruten, Fledermaus-Kolonie im Dachstuhl).

Zum Erhalt des Brutraumangebotes für Gebäudebrüter wird empfohlen den Verlust von Strukturen durch künstliche Nisthilfen auszugleichen, sofern die baulichen Strukturen keine Nistmöglichkeiten (in Form von Überständen, Halbhöhlen o.ä.) zur Verfügung stellen; für den Haussperling eignen sich beispielsweise Mehrfachvorrichtungen in Form aneinandergereihter Höhlenbrüterkästen.

Mauereidechse:
Im Vorfeld der Bauarbeiten ist durch eine einschlägige Methodik die Populationsdichte auf der Eingriffsfläche zu ermitteln. Darauf aufbauend ist über die Notwendigkeit und das Maß der externen Kompensation durch Schaffung geeigneter Habitatstrukturen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden. Maßnahmen zur Aufwertung von Lebensräumen, etwa durch Einbringen von Habitatrequisiten wie Grobsteine oder Sandablagerungen, wären z.B. auf den Flurstücken 312/3 (Gemarkung Bous, Flur 18) oder auf der Gemarkung Ens Dorf (Flurstücke 6/5, 6/12, Flur 11) möglich, die Flächen befinden sich ebenfalls im direkten Gleisumfeld.
Die notwendigen Maßnahmen sind funktionsfertig vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Im Vorfeld der Bauarbeiten sind darüber hinaus Maßnahmen festzulegen, die das Tötungsrisiko für die auf der Fläche vorhandenen Individuen auf ein allgemein akzeptables Wahrscheinlichkeitsmaß reduzieren, z.B. durch Abgrenzung von Baufeldern durch Reptilienschutzzäune oder Abfangen und Verbringen in Nachbarhabitate. Hierbei ist die Möglichkeit zu betrachten, dass auch der überplante Bereich weiterhin Habitatfunktionen erfüllen kann und diese ggfs. durch spezifische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden können. Das gesamte Maßnahmenkonzept (reptilienfreundliche Ausgestaltung der Planungsfläche und externe CEF-Ausgleichsmaßnahme) ist mit der unteren Naturschutzbehörde im Detail abzustimmen.

13. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN; HIER: ABWASSERKANAL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Im Bereich des Abwasserkanals werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Entsorgungsverbandes Saar festgesetzt.

<div> <div> 14. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELAS- TENDE FLÄCHEN, HIER: ZUFahrTSSTREIFEN DEUTSCHE BAHN</div> <div> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB</div> </div>	<div> <div>Siehe Plan.</div> <div>Um die Zugänglichkeit der Bahnanlagen zu gewähr- leisten wird eine mit Geh- und Fahrrechten zuguns- ten der Deutschen Bahn zu belastende Fläche, als Zufahrtsstreifen mit einer Breite von 6,0 m, festgesetzt.</div> </div>
<div> <div>15. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</div> <div> GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB</div> </div>	<div> <div>Je drei Stellplätze im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE.) ist mindestens ein standortge- rechter Laubbaumhochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</div> <div>Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die of- fene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurch- lässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) min- destens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm- Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen.</div> <div>Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Be- wässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.</div> </div> <div> <div>Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl ist die folgen- de Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> Corylus columna – Baumhasel Fraxinus ornus ‚Rotterdam‘ – Blumen- Esche-Sorte Liquidambar styracifolia – Amberbaum (Nominatform) Liquidambar styracifolia ‘Worpelsdorn’ – Amberbaum-Sorte Sophora japonica ‘Princeton Upright’ – Schnurbaum-Sorte Triacanthos ‘sunburst’ – Lederhülsenbaum Fagus Sylvatica Fastigiata – Säulenbuche Hainbuchensäulen (z.B. Carpinus betulus ‚Fastigiata‘, f ‚Columnaris‘ oder andere in Form geschnittene Sorten) Platanus x hispanica – Platane Tilia cordata ‚Rancho‘ – Kleinkronige Win- terlinde </div> <div>Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauwei- sen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Güte- bestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegeta- tionstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanz- arbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu er- setzen.</div> </div>
<div> <div>16. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES</div> <div> GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB</div> </div>	<div> <div>Siehe Plan.</div> </div>

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

<div> <div>Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)</div> </div>	<div> <ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser ist über einen Schmutzwasserkanal in den bestehenden Mischwasserkanal abzuleiten. Anfallendes Regenwasser ist in einem getrennten Regenwasserkanal abzuleiten bzw. in oberirdischen und/ oder unterirdischen Rückhaltebecken zur weiteren Verwendung (z.B. Bewässerung) zwischenzuspeichern. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. </div>
<div> <div>Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)</div> </div>	<div> <ul style="list-style-type: none"> Sofern mit der Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik, Solarthermie) auf den Dachflächen der Gebäude keine Beeinträchtigungen der benachbarten Bahnanlagen einhergehen, sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Nutzung solarer Energie (Photovoltaik-Anlagen und/oder Solarthermie-Anlagen) zu errichten. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien. Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Fassaden und Dachflächen der Gewerbebauten können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden. Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweisschild zulässig. Die Höhe der Hinweisschilder oder -tafeln darf max. 2,5 m betragen. Zusätzlich ist ein Pylon / eine Stele mit einer Höhe von 3,0 m zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen am Gebäude sind nur in der Höhe bis maximal Brüstungsoberkante 1. OG zulässig. Blendwirkungen gegenüber der Bahn sind zu vermeiden. Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Entlang der Grenze des Plangebietes zur Bahntrasse hin sind Einfriedungen (Hecken, Zäune) zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig. </div>

<div> <div>KENNZEICHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB</div> </div>
<div> <div>Altlastenflächen</div> <ul style="list-style-type: none"> Für das Plangebiet weist das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen folgenden Eintrag auf: BOU_1759 Bouser Schrotthandel H. Suhrbier GmbH / Fa. SEROG. Zu der Verdachtsfläche liegen Kenntnisse hinsichtlich Boden- und Grundwasserunreinigungen vor. Die Fläche wurde von der Deutschen Bahn als ehemalige Eigentümerin umfangreich untersucht. Deutliche schädliche Bodenveränderungen liegen insbesondere im Bereich der Scheren 1 und 2 einer ehemaligen Schrottplatznutzung vor. Innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs stehen derzeit noch Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nach Bodenschutzgesetzgebung durch die Deutsche Bahn aus. Hierzu werden noch Grundwasserermisstellen niedergebracht und zusammen mit bereits bestehenden in einem zunächst auf ein Jahr begrenzten Grundwassermonitoring untersucht. Diese Maßnahmen sind bodenschutzrechtlich erforderlich und zu dulden. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind möglicherweise weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich. Auf Grund der bekannten schädlichen Bodenveränderungen sind Tiefbaumaßnahmen im späteren Bauge- nehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der Verord- nung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten, zu dokumentieren und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ebenso sind im Baugenehmigungsverfah- ren bisher brachliegende Flächen zu versiegeln, um einen weiteren Eintrag von Niederschlagswässern und damit Verlagerung der Schadstoffe in tiefere Bodenschichten zu verringern. </div>

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

<div> <div>Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)</div> </div>	<div> <div>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich mit dem Bahnhofsempfangsgebäude (1876) eine Ein- zelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Diese Einzelanlage ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bau- liche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlage bedürfen der Genehmi- gung.</div> </div>
<div> <div>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)</div> </div>	<div> <div>Gemäß Darstellung im Geoportal befindet sich das Plangebiet teilweise in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“, faktisches Überschwemmungsgebiet).</div> <div>Bezüglich der geplanten Baugrenze im Randbereich des Überschwemmungsgebietes weist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz daraufhin, dass im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren die tatsächli- che Hochwasserfreiheit der geplanten baulichen Anlagen nachzuweisen ist. Im Bemessungswasserfall ist durch Rückstau des Bommersbachs am Bahndurchlass in diesem Bereich mit einem Wasserstand HQ100 von 185,67 m ü NN zu rechnen. Bei Lage innerhalb des ÜSGs sind die Vorschriften des § 77 WHG bzw. §78 WHG zu beach- ten.</div> </div> <div> <div>Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hoch- wassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.</div> </div> <div> <div>Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</div> </div> <div> <div>Gem. § 78 c Abs. 3 WHG sind Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 vorhanden sind, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hoch- wassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.</div> </div>

HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous“ wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von mög- lichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.
 - Die Zugänglichkeit zum Umstellwerk der Deutschen Bahn über die öffentliche Parkplatzfläche ist zu jederzeit zu gewährleisten.
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rech- nen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestellad- resse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Informations- logistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe.
- Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit aus- gehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechts- nachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- Die Entwässerung des Bahnkörpers über den Bahnseitengraben darf unter keinen Umständen beeinträchtigt werden.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durch- geführt werden.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen. Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungs- träger / Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls im vollem Umfang. Bei Bau- ausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Ab- nahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerrdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kra- naufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzurei- chen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicher- zustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckun- gen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklame- einrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.
- Hat die Baumaßnahme Auswirkungen auf die Gesamtsicherheit der Bahn-Anlage (Stand- und Brandsicher- heit), so ist in jedem Fall die Genehmigung des EBA (§ 4 AEG) einzuholen (siehe auch EBA-Verfügung vom 17.09.2008, VMS-Nr. 256035).
- Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen.
- Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Lei- tungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Zuwegungen zum Modulgebäude sowie zu den Kabeltrassen müssen stets gewährleistet sein.
- Zur Vermeidung eines Abirrens von Straßenfahrzeugen auf die Schienenstrecke sind Schutzvorkehrungen gemäß RPS und Merkblatt UIC 777-1 zu treffen, z.B. die Einrichtung von Stahlschutzplanen, Anpralldämp- fern etc. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern. Bei Parallelage zwischen Straße und Bahngleise sind Sicherheitsabstände entsprechend DS 800.001 Anlage 11 einzuhalten.
- Der Bereich enthält an der Rückseite des ehemaligen Empfangsgebäudes im U-Kanal ein LWL- Kabel F 7313 der DB Netz AG und LWL-Kabel F 7303 der Vodafone GmbH. Darüber hinaus sind ein erdverlegtes und im U-Kanal befindliches Streckenfermeldekabel F 4320 und ein Bahnhofskabel FB 30“ der DB Netz AG ent- halten.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus be- trieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsli- nien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten so- wie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzieh- fahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deut- schen Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest einzuholen.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Vorhabenträger bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich bitte vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN-SWL wenden, Tel. 06814030-3003 oder bz- strom-swl@energis-netzgesellschaft.de.
- Entsprechende Einweisungspläne der Versorgungleitungen können über die Planauskunft, Organisations- einheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden. Unter folgender Adresse sind die Einweisungs- pläne anzufordern: leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de“.
- Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvor- sorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anla- gen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtig- ten zu tragen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittel- beseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) (Satzung).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) (Satzung).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295) (Verfahren), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) (Satzung).

- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211, 760).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).
- 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 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

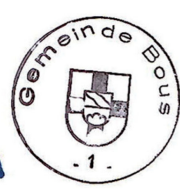
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bous hat am 15.07.2021 die Einleitung des Verfahrens zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous“** beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 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.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Bous hat in seiner Sitzung am 15.07.2021 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous“ beschlossen (§ 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 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.07.2021 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 03.09.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 08.12.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 08.12.2021 den Bebauungsplan „Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

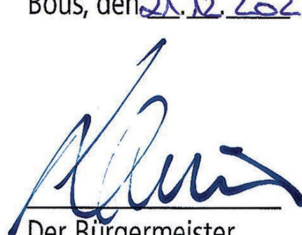
Bous, den 9.12.2021

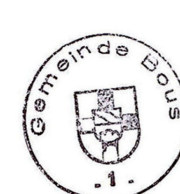

Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2021 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 der Bebauungsplan „Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

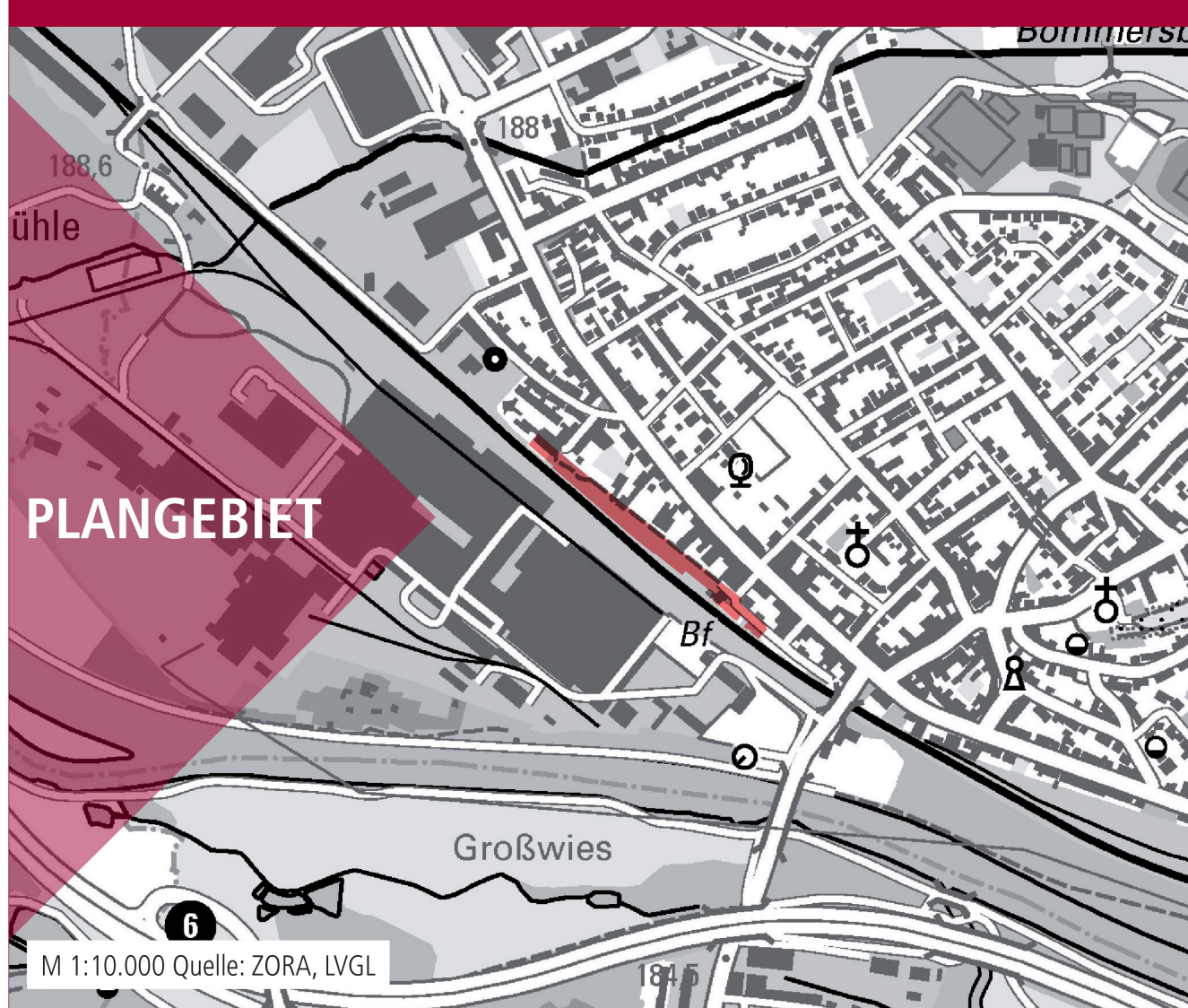
Bous, den 21.12.2021


Der Bürgermeister



Gewerbe- und Dienstleistungspark Bahnhof Bous

Bebauungsplan in der Gemeinde Bous, Ortsteil Bous



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Bous
Saarbrücker Straße 120
66359 Bous

Stand der Planung: 02.12.2021

Satzung

Maßstab 1:1.000 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
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN