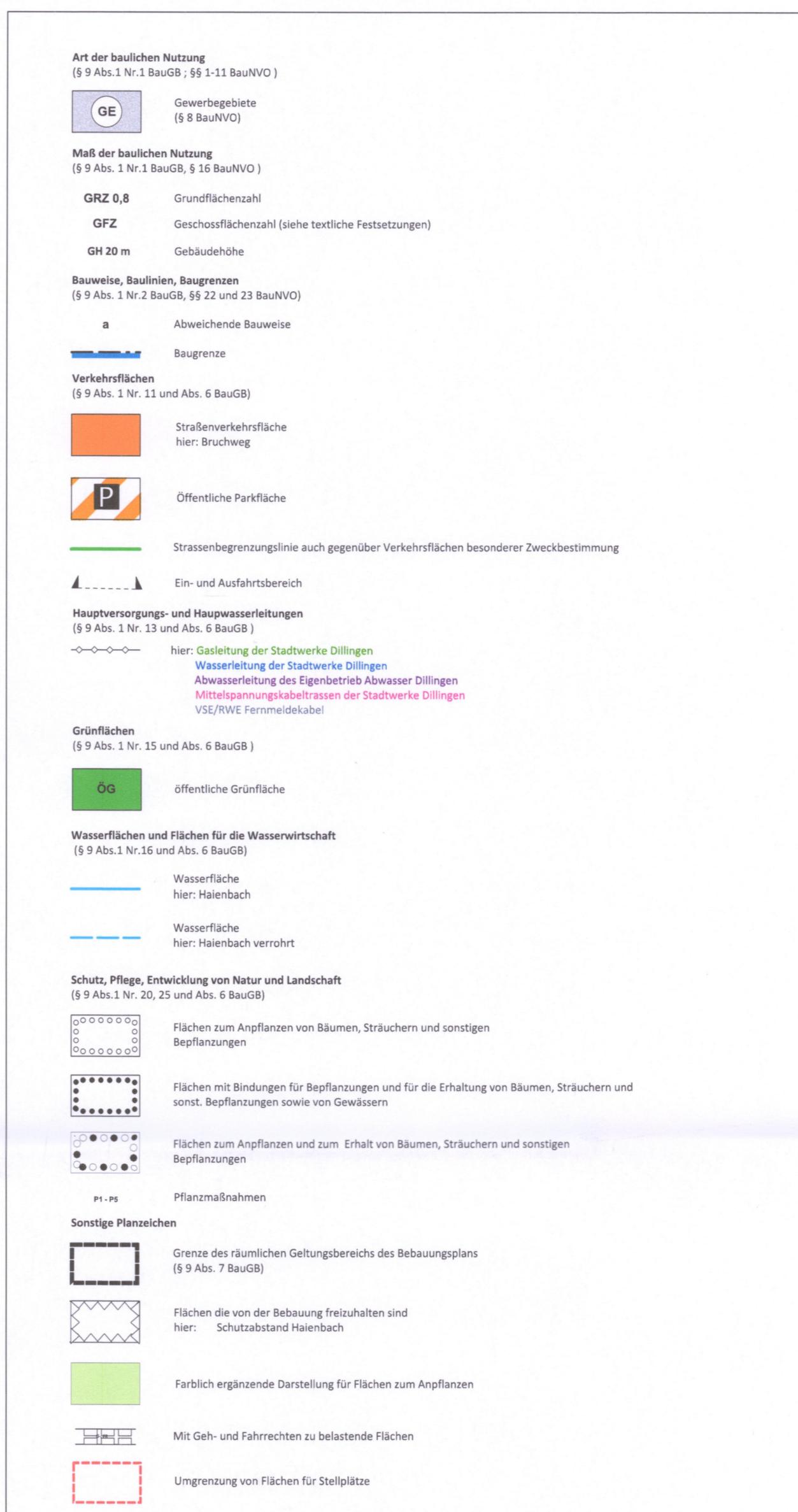


Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990



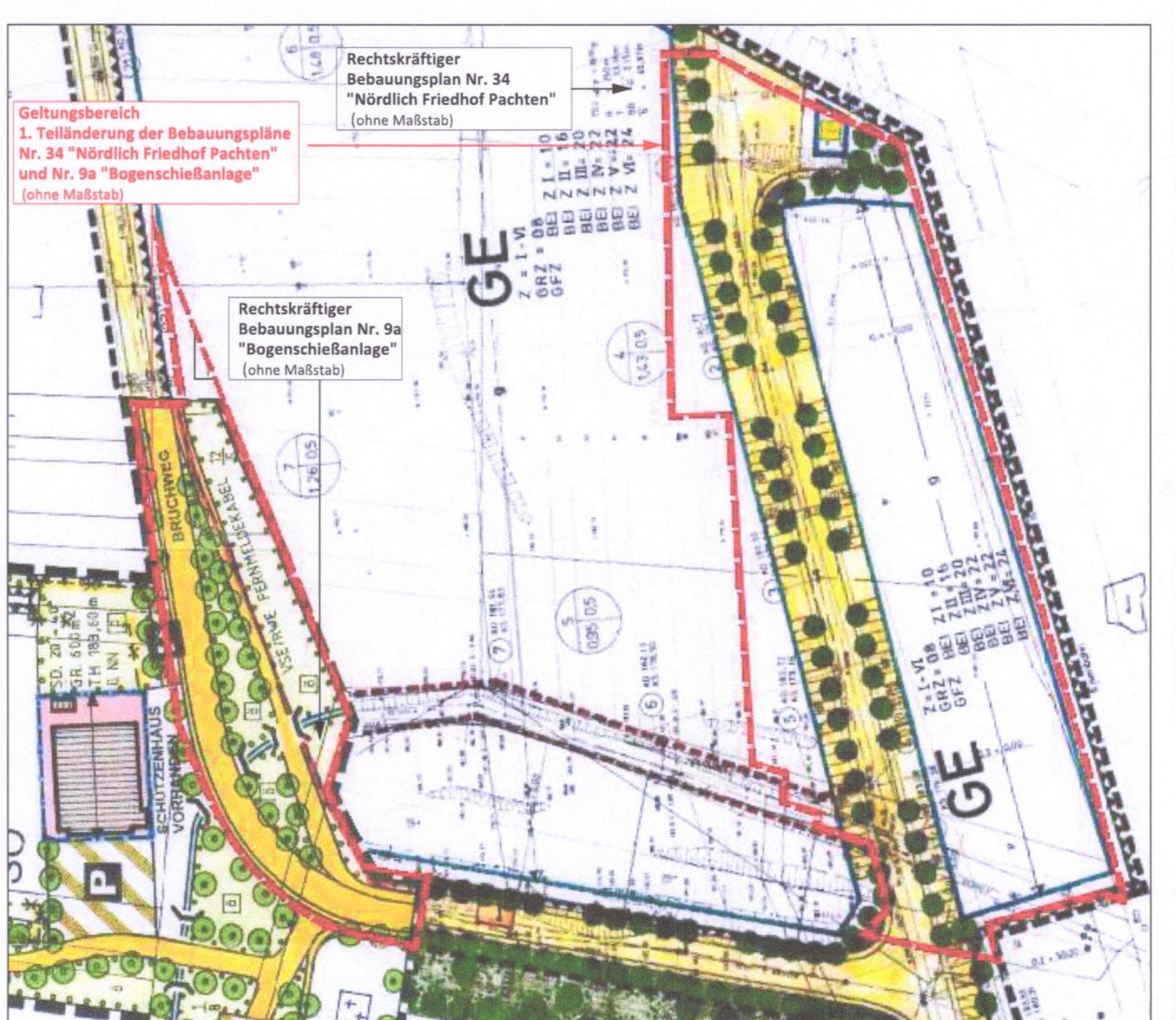
Gesetzliche Grundlagen

Bund:	Land:
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2966), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694).	Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 173 vom 18. November 2019 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2598), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt S. 324).
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).	Kommunalverwaltungsgesetz (KVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsblatt S. 2629).
Plansicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353) geändert ist.	Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländer Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Verwaltungsbereichs der Natur- und Heimatschutzbehörde des Saarlandes vom 05. April 2019 (Amtsblatt des Saarlandes S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. S. 1491).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzinchenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1307).	Saarländer Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. S. 324).
Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 353).	Saarländer Denkmalschutzgesetz (SDSG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 194 zur Neuordnung des Verwaltungsbereichs der Denkmalbehörde des Saarlandes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 1803).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 353).	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltbelastungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3903).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (BGBl. I S. 2588), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 1307).	Saarländer Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Februar 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 09.09.2021 die abgelegten Stellungnahmen aus dem Interesse der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
Satzungsbeschluss	Die 1. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 34 „Nördlich Friedhof Pachten“ und Nr. 9a „Bogenschießanlage“ wurde in der Sitzung am 17.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung beschlossen.
Befreiungsverfahren	Die 1. Teiländerung der Bebauungspläne hat mit der Begründung in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 während der Dienststunden öffentlich ausgeleget (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar hat in seiner Sitzung am 17.02.2022 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.03.2022 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 25.04.2022 bis einschließlich 27.05.2022 während der Dienststunden öffentlich ausgeleget (§ 3 Abs. 2 BauGB).	Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 02.03.2022 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Auslegungsergebnis	Die 1. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 34 „Nördlich Friedhof Pachten“ und Nr. 9a „Bogenschießanlage“ wird hiermit ausgerichtet.
Die 1. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 34 „Nördlich Friedhof Pachten“ und Nr. 9a „Bogenschießanlage“ wurde in der Sitzung am 17.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung beschlossen.	Dillingen/Saar, den 18.04.2022
Bekanntmachung	Der Beschluss der 1. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 34 „Nördlich Friedhof Pachten“ und Nr. 9a „Bogenschießanlage“ wurde in der Sitzung am 17.02.2022 vom Stadtrat der Stadt Dillingen/Saar als Satzung beschlossen.
Die 1. Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 34 „Nördlich Friedhof Pachten“ und Nr. 9a „Bogenschießanlage“ ist damit in Kraft getreten.	Dillingen/Saar, den 20.04.2022

Ausschnitte aus den Bebauungsplänen Nr. 34 "Nördlich Friedhof Pachten" und Nr. 9a "Bogenschießanlage"



Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbüro
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Raum unmittelbar benachbart sind
- Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

siehe Nutzungsabschläge

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Siehe Nutzungsabschläge

Im Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 20 m

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante des fertigen Geländes, gemessen in der jeweiligen Wandmitte der Gebäudefrontwand, senkrecht zum fertigen Gelände.

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsabschläge

GRZ = 0,8

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitziehen.

Gem. § 9 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,95 zulässig ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsabschläge

hier: abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Gebäuden von mehr als 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsgrenzen gemäß LBO einzuhalten. Hieron abweichend darf im Bereich der Flurstücke Gemarkung Pachten, Flur 4, Flurstücke 12/2, 12/3, 98/4 und 236/50 an die Westgrenze des Geltungsbereichs ohne Abstandsgrenze angelegt werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6.1 Zulässige Arten von Nutzungen:

- hier: Bruchweg
- hier: Parkflächen
- hier: Zufahrt zu den Betriebsflächen

6.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

siehe Planzeichnung

7.1 Wasserfläche

Hier: Haienbach (teilweise verrohrt)

8. Führung von Versorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

siehe Planzeichnung

Hier: Gasleitung der Stadtwerke Dillingen/Saar

- Wasserleitung der Stadtwerke Dillingen/Saar

- Abwasserleitung des Eigenbetriebs Abwasser Dillingen/Saar

- Mittelpunktskabeltrasse der Stadtwerke Dillingen/Saar

- VSE/RWE-Fernmeldeleitkabel (Netzschutzstreifen jeweils 1m beiderseits der Kabeltrasse)

Bei der Bausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungen und Anlagen vermieden werden. Eine ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist. Alle Baumaßnahmen sind von Baubeginn mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: öffentliche Grünfläche

Pflanzmaßnahmen siehe Punkt 11(P4)

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines Beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Geh- und Fahr- Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Parzellen 12/2 und 12/3 in Flur 4 der Gemeinde Pachten.

Bei der Bausierung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungen und Anlagen vermieden werden.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Bruchweg

hier: Pflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Beplantung darf keine

Pflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Beplantung darf keine

Pflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Beplantung darf keine

Pflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Beplantung darf keine