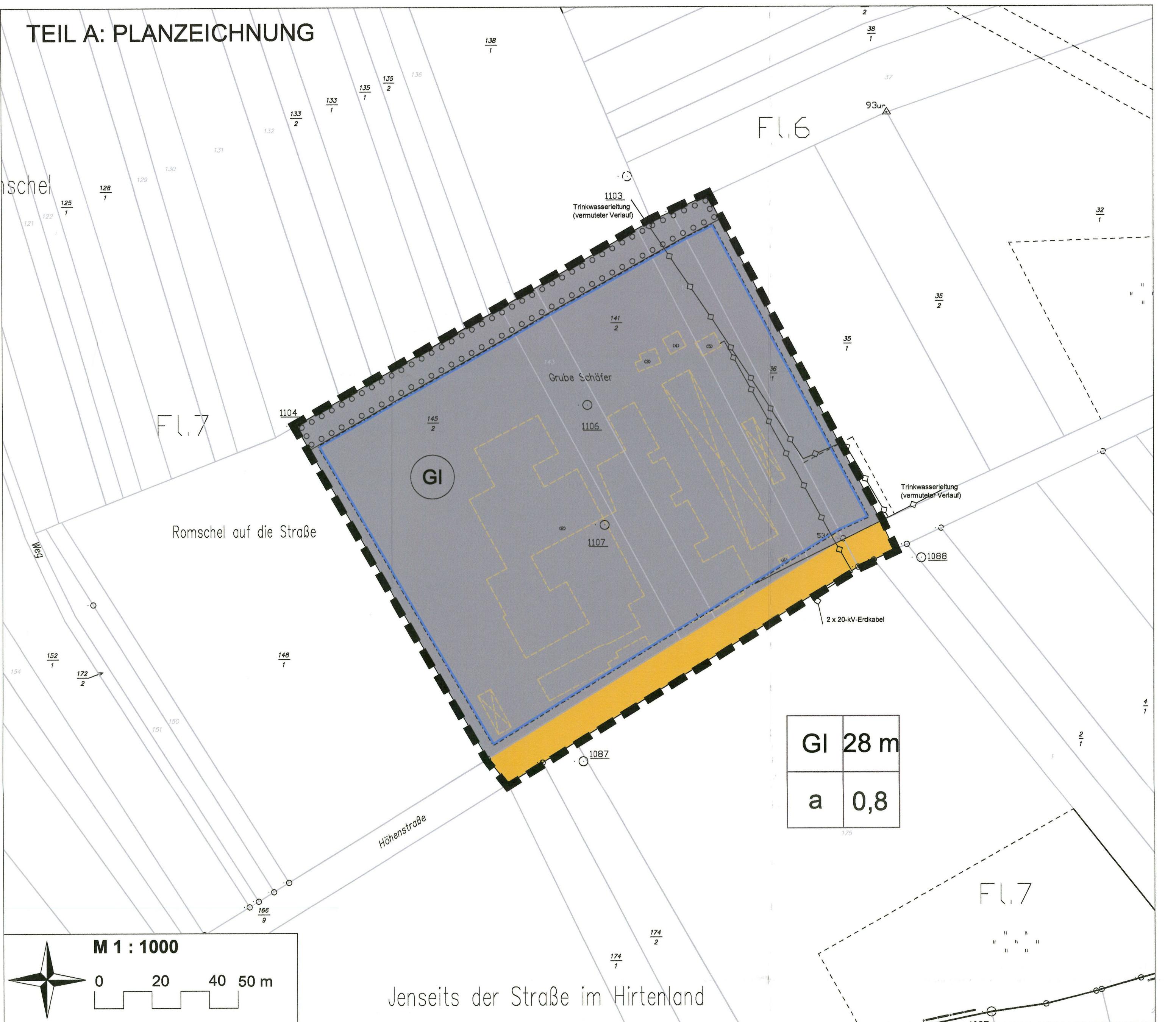


Bebauungsplan "Auf der Kupp" - Saarwellingen, OT Reisbach

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Industriegebiet (§ 9 BauNO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1	2	1 Baugelände maximale Gebäudeoberkante (GOK)
3	4	3 Bauweise Grundflächenzahl

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch (ungefähre Lage, nicht eingemessen)

6. Grünordnerische Festsetzungen

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

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

der § 12 des Kommunalselfbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S.1903)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB 1.1 Industriegebiet GI

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 BauNO ein Industriegebiet festgesetzt.
Allgemein zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Insbesondere ist ein Biomasseheizwerk und eine Trocknungs- und Pelletierungsanlage sowie Anlagen zum Aufbereiten von Holz (z.B. Hacker, Schredder) zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie 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.

Unzulässig sind

1. Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl GRZ GRZ = 0,8

2.2 maximale Gebäudehöhen

Innerhalb des Industriegebiets sind maximale Gebäudehöhen von 28 m zulässig, um Sonderbauformen und technische Einrichtungen des Kraftwerkes (z.B. Kesselhaus) zu ermöglichen. Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke in Höhe der Gebäudemitte Haupteingang.
Untergeordnete Dachaufbauten und technische Einrichtungen, wie klimatische Anlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Bauweise

Für das Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Hier: Baugrenzen; siehe Plan

5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig sind.

6. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Führung unterirdischer Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, hier:
- Trinkwasserleitung (nicht eingemessen)
- 2 x 20-kV-Erdleitung

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Ferner wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Stellplatzflächen, mit mindestens 1 Baum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen sind.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist min. 1 Hochstamm und 5 Sträucher gem. Pflanzlist anzupflanzen. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen darf 20% nicht übersteigen.

Folgende standortgerechte und einheimische Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume (Heister: 2x v. H 125-150 cm; Hochstamm: 2x v. StU 10-12cm):
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher (mind. 2x v. H 60-100 cm):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (zweigr. Weißdorn), Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schleife), Rosa canina (Hundsrose), Rosa arvensis (Ackerrose), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Dachflächen sind mit hellen und unauffälligen Farben (keine Leuchtfarben) zu versehen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen (Fernsichtwirksamkeit). Eine extensive Begrünung von Flachdachflächen ist zulässig. Auf Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Material ist zu verzichten.
- Fassaden sind mit unauffälligen Farben (keine Leuchtfarben) zu versehen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen (Fernsichtwirkung).
- Pkw-Stellplätze sind mit wasser gebundenen Materialien zu gestalten und mit 1 Hochstamm pro 6 Stellplätze einzugrünen.

III. Hinweise

Das Landeskriminalamt gibt an, dass im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19.05.2004 hin.

Der Entsorgungsverbund Saar (EVS) weist darauf hin, dass die Vorschriften der Haus abfall-entsorgungssetzung des EVS - hier die §§ 5 und 11 - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Der Landkreis Saarlouis (Bauaufsichtsamt) weist darauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung des Industriegebiets sicherzustellen ist.

Die Leitungsträger weisen darauf hin, dass die Leitungen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen sind. Ggf. notwendige Umverlegungen sind frühzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Das Oberbergamt teilt mit, dass nach Auskunft der RAG Deutsche Steinkohle AG das Plangebiet im Einwirkungsbereich des bis Mitte 2012 geplanten Kohleabbaus des Bergwerks Saar liegt. Es muss deshalb mit bergbaulichen Einwirkungen im Rand- und Kernzonengebiet sowie im Bereich des Pressungsmaximums mit Senkungen von ca. 250 cm gerechnet werden. Es wird ebenfalls darauf verwiesen, dass die Bauenartsunterlagen für Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes der RAG Deutsche Steinkohle AG, Bautechnik / Bergschäden, Hafenstraße 25, 66111 Saarbrücken zur Prüfung und Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen sind.

IV. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Saarwellingen hat am 17.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Kupp" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 17.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 27.04.2009. Außerdem wurde ein Scoping-Termin am 11.05.2009 durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 25.09.2009 bis einschließlich 26.10.2009 in Form einer Offenlegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger erfolgte am 17.09.2009.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2009 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Saarwellingen am 25.03.2010 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 04.01.2010 bis einschließlich 05.02.2010 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2009 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 25.03.2010 geprägt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12.04.2010 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Saarwellingen hat am 25.03.2010 den Bebauungsplan "Auf der Kupp" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, einschl. Umweltbericht.

Saarwellingen, den 10.05.2010

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Auf der Kupp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, einschl. 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.

Saarwellingen, den 17.05.2010

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

GEMEINDE SAARWELLINGEN</h2