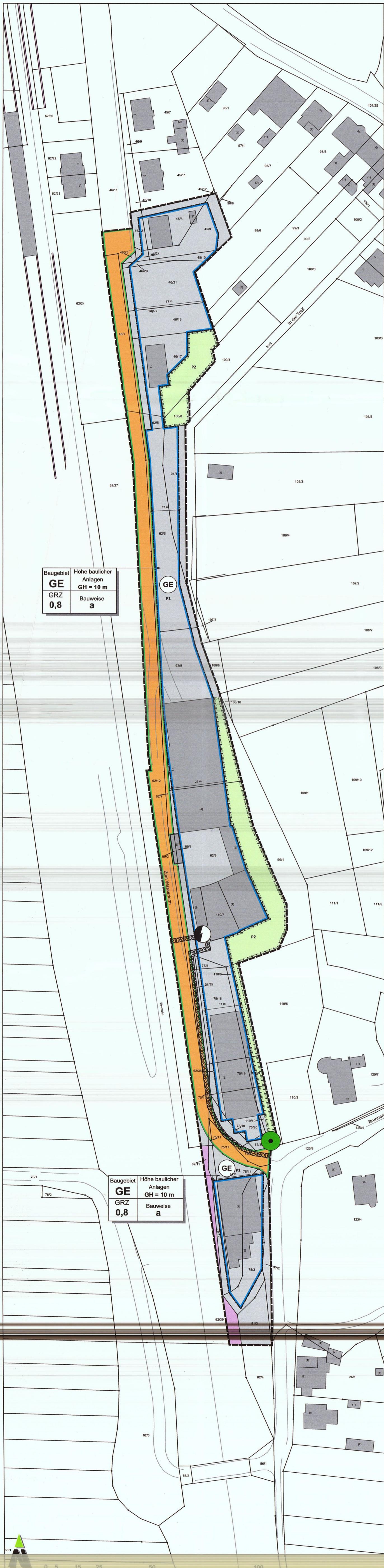


Teil A: Planzeichnung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
GH=10m Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität
hier: Transformatorestation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen unterirdisch
hier: Mittelspannungskabel der energis-Netzgesellschaft mbH

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

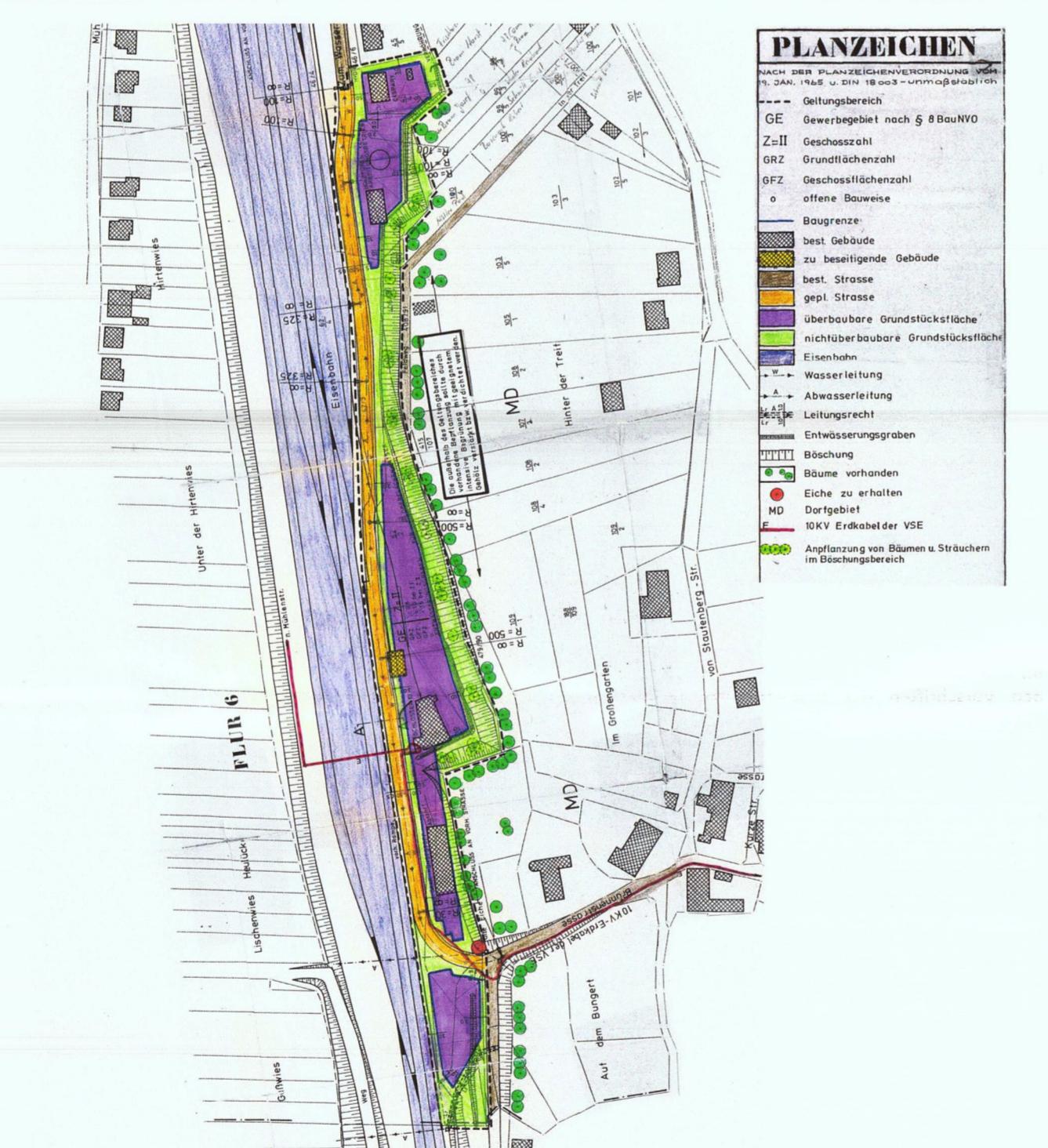
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume - Erhalt
Pflanzmaßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt
Bestehende bauliche Anlagen
Bahnanlagen (Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
hier: Schutzzabstand Mittelspannungskabel 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Kabel)

Rechtskräftiger Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Bahnhof" (ohne Maßstab)



Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfte-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmeweise zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind
- Nicht zulässige Arten von Nutzungen
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden:
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Tiefgaragen
 - ausgeschlossen
- Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten, Bordelle, und bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Wohnungsprostitution sowie gewerbliche Zimmervermietung, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsstätten jeweils mit Geldspielgeräten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:
GH (Gebäudehöhe) = 10 m
Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist der obere Abschluss des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraßen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

2.2 Grundflächenzahl (§19 Abs. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

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

siehe Planzeichnung
Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude können bis auf die Grundstücksgrenzen herangebaut werden; die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

4. 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 die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

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

siehe Planzeichnung
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdeckte Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nicht überdeckte Stellplätze sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

siehe Planzeichnung
Die Straße "Zum Wasserturm" wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)

siehe Planzeichnung, die genaue Lage ist mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- Mittelspannungskabel der energis-Netzgesellschaft mbH
- Transformatorstation

8. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

siehe Planzeichnung

P1: Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierin ist pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

P2: Erhalt von Gehöften

Bauflächenflächen sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Hierbei sind die in der mit P2 gekennzeichneten Fläche befindlichen Gehöfte zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen. Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen zur Verkehrsicherung sind zulässig. Die Eiche im Bereich der Kreuzung der Brunnenstraße / Zum Wasserturm ist ebenfalls zu erhalten und zu pflegen.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18106 sowie die DIN 18920 und die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen entsprechend zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberreinhegabien“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Pflanzliste Laubbauhochstämme (Beispiele)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spross-Ahorn (*Acer platanoides*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzliste Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Zweigende Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingangs-Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzliste Pflanzen

Zur schärferen Wirkungsweise der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3xv, SU 12-14 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 22.01.1990 festgesetzten Wasserschutzgebietes C 24 „Hüttersdorf / Böttingen“.

Die in der Wasserschutzgebietsverordnung festgelegten Verbote und genehmigungspflichtigen Handlungen sind in der Bebauungsplanumsetzung zu beachten.

Je nach Art der beabsichtigten zukünftigen Nutzung und Bebauung können Verbotsbestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung (WSGVG) berührt werden.

Folgende Verbote könnten betroffen sein:

- Punkt 4: Betriebe mit Verwendung oder Abstoß radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe;
- Punkt 10: Umschlags- und Vertriebsstellen für Heizöl, Dieselöl, für alle übrigen wassergefährdenden Stoffe und für radioaktive Stoffe;
- Punkt 13: Abfallbeseitigungsanlagen, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott;
- Punkt 17: Erdauschlüsse, durch die die Deckschichten vermindet werden;
- Punkt 20: Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau.

Im Rahmen der späteren Umsetzung von Baumaßnahmen ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen. Erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen können die eventuell erforderlichen Auflagen festgesetzt und ggf. erforderliche Befreiungen erteilt werden.

Bahnanlagen

Innenhalb des Plangebietes befinden sich die DB-eigenen Flächen, Flur 06, Flurstück 62/11 (Stützwand) sowie teilweise Flst. 62/39. Bei den Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsbehörde des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 B-VVG i.V.m. § 18 AEG).

Hinweise

Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Leitungen

Die Wasser- und Abwasserleitungen im Bereich der Straße Zum Wasserturm sind bei den Baurbeiten zu beachten.

Bei der Errichtung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bewohner des EVS, Besondere Anlagen im Sinne der §§ 74 und 75 KTG sind und der Daseinsvorsorge 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 Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Maßnahmen für den EVS möglich und kontrolliert zur Durchführung zulässiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind mit jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

Artenabschreitliche Hinweise

Entsprechend § 9 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar der Tiefenwurzelung zu verhindern.

Bei Rodungsarbeiten, insbesondere der Tiefenwurzelung von Bäumen und Bächen, darf diese Straucharbeiten nur im Rahmen der Baurbeiten im Bereich der Straße Zum Wasserturm durchgeführt werden. Diese Straucharbeiten sind dem Vorhaben zugeordnet und dürfen nicht im Bereich der Straße Zum Wasserturm durchgeführt werden.

Angrenzende Bahnlinie

Auflösung der angrenzenden Bahnlinie ist im Rahmen einer späteren Bebauung des Plangebietes eine Vielzahl von Parzellen zu erwarten. Nicht zulässig ist die Tiefenwurzelung von Bäumen und Bächen, die auf diesen Parzellen liegen. Diese Straucharbeiten sind dem Vorhaben zugeordnet und dürfen nicht im Bereich der Straße Zum Wasserturm durchgeführt werden.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bausubstanz ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelführungen geöffnet werden können, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelführungen angefertigt werden können.

Zudem befinden sich im Plangebiet Kommunikationsanlagen der Vodafone GmbH.

Versorgungsanlagen der energis GmbH

Innerhalb des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ befinden sich folgende Versorgungsanlagen der energis-Netzgesellschaft mbH:

- Niederspannungskabel
- Mittelspannungskabel
- Freileitungen und Straßenleitungen
- Mittelspannungskabel

Die Kabeltrassen sind im Bereich der Parzelle 62/2 und 91/1 keine Versorgungsanlagen. Allerdings befinden sich auf der Parzelle 62/2 sowie Straßenleitungen inklusive Zubehör als auch Niederspannungskabel im Bereich des Gehweges.

Nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutz-abstände eingehalten werden. Die Schutzstrecken bei Kabel und Leitungstrasse betragen 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Kabel und Leitungstrasse) und bei Mittelspannungskabeln 2,0 m (jeweils 1,0 m beiderseits der Kabel und Leitungstrasse).

Kabeltrassen müssen überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen für deren Nutzung Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich unserer Anlageorte, insbesondere Geländeveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH Saarbrücken.

Grundstücks- und Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen vor Baubeginn mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBL. I S. 2986), zuletzt