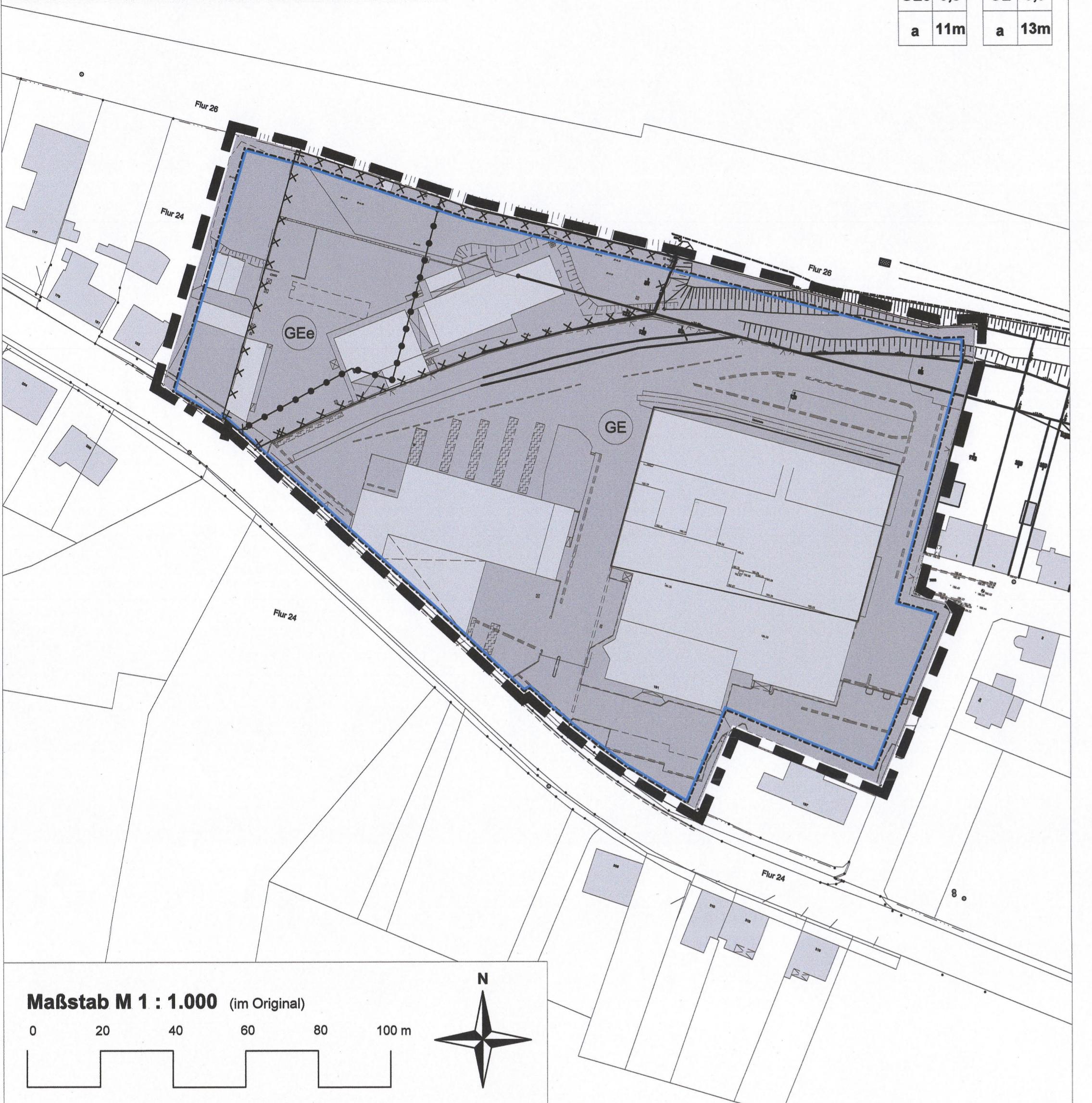


Stadt Völklingen - Bebauungsplan Nr. V/22 "Gewerbegebiet ehemaliges Acetylenwerk"

Teil A: PLANZEICHNUNG



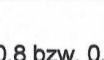
LEGENDE

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



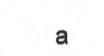
Gewerbegebiete (GE, GEe, § 8 BauNVO)

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



0,8 bzw. 0,9
11 bzw. 13m
Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe baulicher Anlagen:
FH = max. Firsthöhe, bei Flachdächern, GOKmax (maximale Gebäudeoberkante)

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

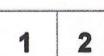


Bauweise (S 22 Abs. 4 BauNVO)

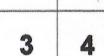


Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone



1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl



3 Bauweise
4 max. Höhe, FH bzw. GOK max

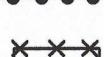
4. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Kennzeichnung einer Altlast

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714).

Saarländerisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländerisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalseitverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

Saarländerisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen vom 01. Januar 2009 (an Stelle der Verordnung des ehemaligen Stadtverbandes Saarbrücken vom 13. März 1997, Amtsbl. S. 427)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 "Gewerbegebiet" (GE) gem. § 8 BauNVO, siehe Plan. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Berichtspersonen 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,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Ferner wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Autohandel (mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen), Schrothandel (mit Lagerflächen) sowie alle Formen der gewerblichen Prostitution nicht zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), siehe Plan

Gemäß § 8 BauNVO wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zulässig sind:

1. Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Baugelände nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Es sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Außerdem zulässig sind:

2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des GEe sind.

Weiterhin wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Autohandel (mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen), Schrothandel (mit Lagerflächen) sowie alle Formen der gewerblichen Prostitution nicht zulässig sind. Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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

2.1 Grundflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 bzw. 0,9 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bzw. maximalen Gebäudeoberkante (bei Flachdächern, Außenwand gemessen bis zur Dachoberkante) weiter reglementiert (siehe Plan).

Bezugspunkt ist das fertige Parkplatzniveau, in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gemessen.

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäude Länge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäude Länge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume (empfohlener StU 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigate" (Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium).

Sträucher (2x, H 60-80 cm): Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Holunder (Sambucus nigra), Weide (Salix sp.), Rose (Rosa sp.)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Bäume, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten.

Hinweis: Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bebauungsplan wird die vorhandene Altlast (VK6538) gekennzeichnet.

III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

IV. Hinweise

Das Betriebsareal der ehemaligen Acetylengasfabrik ist im landesweit geführten Altlastenkataster unter der Nr. VK6538 erfasst. Diesbezüglich empfiehlt das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA), dass belastete Gebäudeteile vor einer Wiederbebauung zu entfernen und die freigelegten Böden freizumessen sind. Die Bereiche des unterirdischen 20.000 m³ Tanks sowie des Traforäumes und des Olkabels sind rückbaubegleitend zu untersuchen und ggf. zu sanieren. Der 10.000 l Tank ist zu entleeren. Beide Tanks sind ordnungsgemäß stillzulegen. Bei der Stilllegung sind die Vorgaben der AwSV zu beachten (Stilllegungsprüfung). Weiterhin ist der Gleisschotter auf Herbizide zu untersuchen.

Um potentielle Konflikte bzw. die Erfüllung von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden und eine Betroffenheit der Mauereidechse zu minimieren, sollten die relevanten Strukturen vor Baubeginn auf Individuen der Mauereidechse überprüft werden. Zusätzlich sollten nach der Überprüfung am nördlichen Rand des Plangebietes Schutzzäune für Reptilien aufgestellt werden, um das Einwanderen weiterer Tiere aus benachbarten Bereichen zu verhindern. Bei der Überprüfung vorgefundene Tiere sollten ggf. abgesammelt und in die angrenzenden Habitate umgesetzt werden.

Folgende Lärmschutzmaßnahmen wurden bei der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und sind im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen:

- Ausschließlicher Einsatz von Elektro-Gebästaplern auf dem Betriebsgelände.
- Nachts (22.00 - 6.00 Uhr) sind maximal 5 Transporter-Beladungen je Stunde möglich, die Tätigkeiten sind hierbei auf die Ladezonen zu beschränken. Die Ladezonen sind nachts in Richtung Westen und Osten (jeweils über die gesamte Breite der Überdachung) mittels Toren o.ä. zu schließen. Die Tore sind nur für Durchfahrt der Fahrzeuge zu öffnen und während der Verladetätigkeiten geschlossen zu halten.

Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfund gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Das Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung (LVGL) macht darauf aufmerksam, dass sich an einem im Bereich der Planungsmaßnahme gelegenen Gebäude der Höhenfestpunkt erster Ordnung Nummer 6707-9-00018 befindet. Das LVGL bitte daher rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, welche den Punkt gefährden könnten um Rücksprache, Sachgegenstand 2.1 - Geodätisch Grundlagen, AFIS - (Herrn VOI Michael Müller, Tel: 9712-613) um gegebenenfalls zuvor eine Verlegung des Höhenfestpunktes vornehmen zu können.

Der Landesbetrieb für Straßenbau (Lfs) weist darauf hin, dass die Leistungsfähigkeit der Erschließung nachzuweisen ist, sobald Aussagen über die künftig zu erwartenden Verkehrsstroms zu treffen werden können. Übersteigt die Anzahl der Linksabbieger 50 Fahrzeuge / h, ist eine Linksabbiegespur vorzusehen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst macht darauf aufmerksam, dass keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfm