



GE z = II
GRZ = 0,8
GFZ = 0,8 bei z = I
GFZ = 1,2 bei z = II
g + o

GE z = II
GRZ = 0,8
GFZ = 0,8 bei z = I
GFZ = 1,2 bei z = II
g + o

GE § 8 BauNVO
GRZ = 0,8
GFZ = 1,2
FH = max. 10,00 m über Straßeniveau gemessen, in Mitte Baustelle offene Bauweise

BEBAUUNGSPLAN – SATZUNG

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Saarwellingen, Gemeindebezirk Schwarzenholz

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 08.08.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB am 24.08.1994 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des Bekanntmachungsblattes und durch Aushang ortsblickbar bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 27.08.1994 bis 27.07.1994 durch eine Offenlegung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die während der Anhörung der Träger öffentlicher Belange bzw. während der Beteiligung der Bürger fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 09.08.2005 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen worden. Das Abwägungsergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.08.2005 mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (1. Änderung) wurde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2005 bis einschließlich 11.08.2005 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 erfolgte am 30.08.2005 im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Die während der Offenlegung fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 1.9.2005 geprüft und gem. § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen worden. Das Abwägungsergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 1.9.2005 mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung am 1.9.2005 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, d. 6. Okt. 2005
[Signature] Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplans wurde am 6. Okt. 2005 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsblickbar bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung mit Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 1.9.2005 in Kraft getreten.
[Signature] Bürgermeister

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- die saarländische Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)
- der § 12 des Kommunalselfverwaltungsrechts (KStVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158)
- das Gesetz Nr. 1502 zur Neuordnung des Landesplanungsgesetzes (SLPLG) vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1557 über die Umsetzung gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Naturschutzes zur Flexibilisierung der kommunalen Abwasserbeseitigungspflicht (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.07.2004, S. 1550)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2311)
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes vom 24.09.2004, S. 1994 ff.)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130)

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1	Art und Maß der baulichen Nutzung - Baugebiet	Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO
1	Zulässige Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO	Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2	Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 BauNVO	Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
3	nicht zulässige Anlagen u. Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauGB	Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen solche Verkaufsstellen, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind sowie eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten
4	Betriebe	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission
5	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission	Betriebe und Betriebsarten von Recycling, Abfallverwertung und Abfallgärung
6	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission	Schank- und Speisewirtschaften
7	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission	Tankstellen
8	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission	Anlagen für sportliche Zwecke
9	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
10	Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geräuschbelastung und Dampfemission	Vergnügungsbetriebe
11	Höhenlage der baulichen Anlagen	Maximale Firsthöhe = 10,00 m über Niveau der Erschließungsstraße, gemessen in Mitte Baustelle
12	überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
13	nicht überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
14	die Flächen, die von ihrer Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	Öffentliche Grünflächen
15	die Verkehrsflächen	siehe Zeichnung
16	die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	siehe Zeichnung
17	die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	siehe Zeichnung, die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste anzupflanzen
18	die Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	siehe Zeichnung, der vorhandene Baum- und Strauchbestand list zu erhalten bzw. in seinem Bestand zu ergänzen und weiter zu entwickeln
19	die Versorgungsflächen	siehe Zeichnung, Abwasserkanal DN 400
20	die mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers zu belastenden Flächen	siehe Zeichnung, Leitungsrecht für Energieversorgungsträger
21	Höhenlage der baulichen Anlage, Maß von OK Straßenkante, Mitte Haus bis OK Erdgeschossfußboden	nach besonderer örtlicher Höhenangabe

PLANZEICHEN
gemäß der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV, 90) vom 18. Dezember 1990 (BBLM. I, Nr. 3 vom 22.1.91)

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiet § 8 der BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
FH Firsthöhe = 10,00 m über Straßenniveau, gemessen in Mitte Baustelle
- Bauweise, Baulinien, Bauzonen**
0 offene Bauweise, Baukörper = 50 m
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
bestehende Verkehrsfläche
geplante Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung**
gepl. Abwasserkanal DN 400
- Planungen, Nutzungszuweisungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Pflanzliste.
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
bestehende Bäume
geplante Bäume
geplante Sträucher
- Sonstige Planzeichen**
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (LR) Energieversorgungsträger
best. 0,4 KV-Kabel-Ordnung
best. 0,4 KV-Kabel-Straßenbeleuchtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teiländerung des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplans
best. Grundstücksgrenzen
best. Bstuchung
best. Grundstückseinfriedigung
vorh. Gewässer - Brückbach

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ bleiben von dieser Änderung unberührt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

-entfällt-

HINWEISE ZUR PLANUNG, DIE BEI DER ERSCHEINUNG UND BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND

Die Landesamt für Umwelt u. Arbeitsschutz hat bezüglich der Einwirkung des Planungsgebietes darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Abwasser mit giftlichen Stoffen in die öffentliche Kanalisation ggf. der Genehmigung nach § 51 Saarl. Wassergesetz durch das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) bedarf, soweit für diese Stoffe in allgemeinen Abwasserbeseitigungsverfahren Änderungen an den Stand der Technik gestellt werden.

Die VSE (Grtz Energie) hat gefordert, dass in dem Energieversorgungstreifen von 1,50 m Breite das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet ist. Die Bepflanzung mit flachwurzenden Sträuchern ist nach Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsanbieter und der Gemeinde erlaubt.

Entfernung und Karatzen von Blüten und Sträuchern, soweit sie in den Schutzstreifen hängen, ist zulässig. Kabelgebundene Vorrichtungen über- und unterirdisch müssen unterirdisch sein.

Der Staat, Konsortiumrat hat mit Schreiben vom 06.09.1994 auf folgende Umstände hingewiesen bzw. dazu nachdrücklich Forderungen erhoben:

„Das von der Planung betroffene Gebiet liegt nur etwa 200 m südlich der bekannten und durch außergewöhnlich tiefe Funde ausgezeichneten römischen Siedlungsstätte 'Zigberg'. Diese ist zwar landschaftlich vom Planungsgebiet abgegrenzt, es muss jedoch angenommen werden, dass Bodenkulturstätten zu dieser Siedlung auch in dem von der vorliegenden Planung betroffenen Gebiet vorhanden sind. Aus diesem Grund unterliegen Erdarbeiten im Planungsgebiet der Erlaubnispflicht nach § 20 (1) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalrechtsgesetz - SDschG) vom 12. Oktober 1977. Die Erlaubnis ist zu verweigern, soweit ein zum Schutz von Bodendenkmälern erforderliche (§ 20 Abs. 2 SDschG), oder kann unter Befolgung der Auflagen erteilt werden, die insbesondere die Ausführung der Grabung, Behandlung und Sicherung der Bodenfunde, die Dokumentation der Grabungsarbeiten und die abschließende Herrichtung der Grabungsstätte betreffen können. Ferner kann die Bedingung ausgesprochen werden, dass die Grabungsarbeiten nur nach einem vom Staatlichen Konsortiumrat genehmigten Plan oder unter Leitung eines von ihm benannten Sachverständigen erfolgen (§ 20 Abs. 3 SDschG).“

Es wird dringend empfohlen, die Bauern der hiesigen, für dieses Gebiet entsprechende Anträge auf Grabungserlaubnis rechtzeitig zu stellen, um Verzögerungen im späteren Ablauf der Baumaßnahmen zu vermeiden. Es können ebenso die Staatlichen Konsortiumrat zur Bedingung einer Grabungserlaubnis gemacht werden, dass im Vorfeld zu Baumaßnahmen Sondagen stattfinden, die nach fachlichem Ermessen das Vorhandensein von Bodendenkmälern ausschließen.“

Die Ministerien für Inneres, Familie, Frauen u. Sport, Referat B4, hat mit Schreiben vom 20.06.2005 darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet Mastenabstände nicht ausreichen und die vorerwähnte Überprüfung durch den Kampfbündnisbeauftragten empfohlen. Die Anforderung des Kampfbündnisbeauftragten sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Das Oberverwaltungsgericht für das Saarland u. das Land Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 13.07.2005 folgendes mitgeteilt: Nach Prüfung der Angelegenheit teilen wir Ihnen mit, dass die oben genannte Maßnahme im Bereich des ehemaligen auf Steinmaße und Eisenreze verbleibenden Feldes „Lachhof“ liegt. Aus unseren Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob unter dem genannten Vorhaben Bergbau eingeleitet ist. Wir empfehlen daher, bei Ausschlagsergebnis vor Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies ggf. mitteilen.

Pflanzliste:
Obst-Weide, Gras-Weide, Erbsch-Weide, Fahl-Weide, Korb-Weide, Stieleiche, Ackermoo, Krautmoos, Roter Hartriegel, Weibdorn

Aufgestellt:
Saarwellingen, im Oktober 1994
Ordnert:
Saarwellingen, im April/August 2005
Bearbeitet:
Gemeindebaumeister Saarwellingen
Stigbert Molitor, Stefan Becker