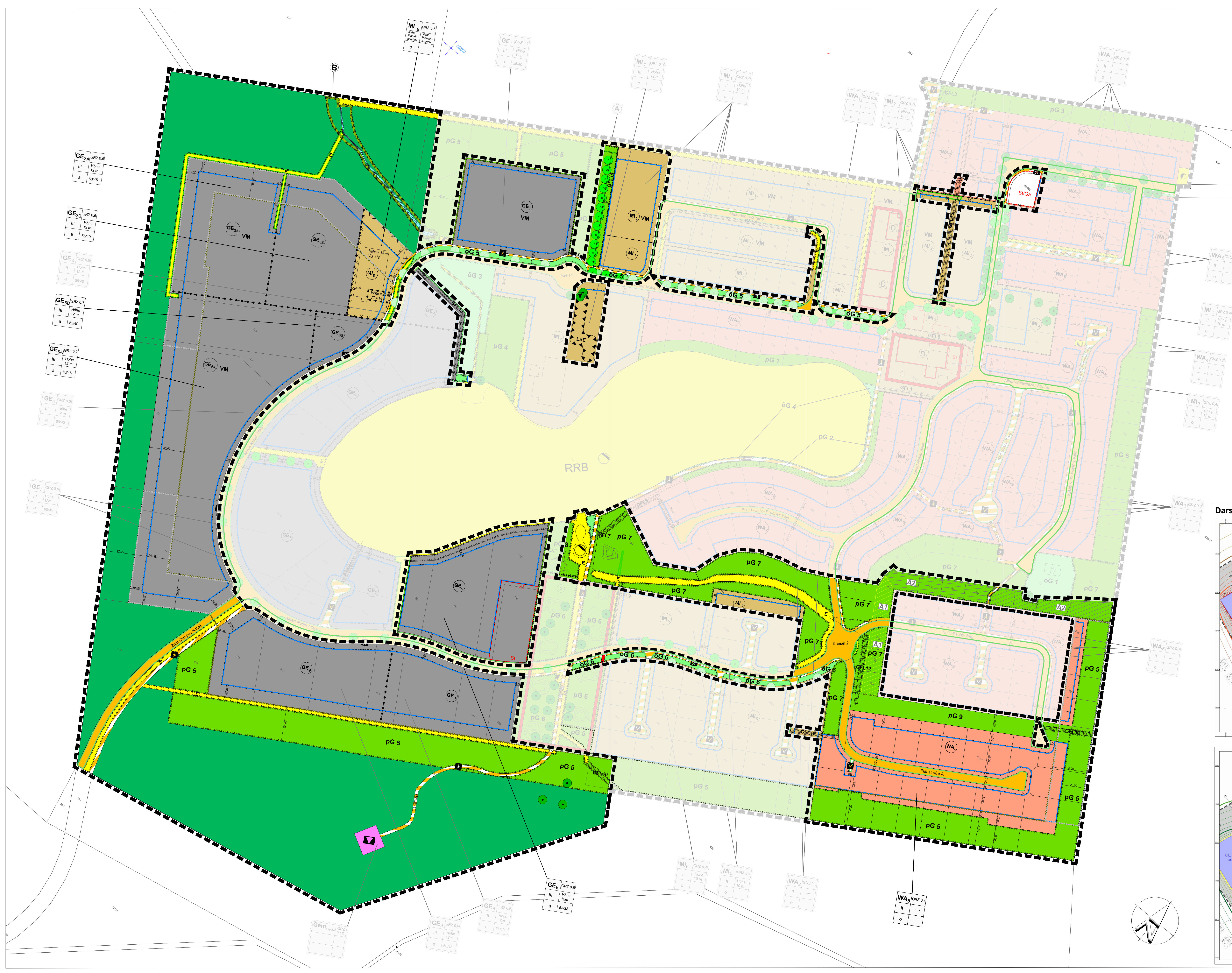
Gemeinde Saarwellingen

Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 3. Änderung


GE3A GRZ 0,6 III Höhe 12 m a 60/45
GE3B GRZ 0,6 III Höhe 12 m a 55/40
GE4 GRZ 0,6 III Höhe 12 m a 55/40
GE6B GRZ 0,7 III Höhe 12 m a 55/40
GE6A GRZ 0,7 III Höhe 12 m a 60/45
GE5 GRZ 0,6 III Höhe 12 m a 60/45
GE7 GRZ 0,6 III Höhe 12m a 60/45
MI8 GRZ 0,6 siehe Planeinschrieb siehe Planeinschrieb o
GE1 GRZ 0,6 III Höhe 12 m a 55/40
MI7 GRZ 0,3 III Höhe 12 m o
MI1 GRZ 0,4 II Höhe 10 m o
WA1 GRZ 0,3 II — o
MI2 GRZ 0,4 II Höhe 10 m o
WA7 GRZ 0,3 II — o
WA6 GRZ 0,3 II — o
MI4 GRZ 0,4 II Höhe 10 m o
WA4 GRZ 0,3 II — o
MI3 GRZ 0,4 III Höhe 12 m o
WA3 GRZ 0,3
WA5 GRZ 0,3 II — o
WA8 GRZ 0,4 II — o
GE8 GRZ 0,6 III Höhe 12m a 53/38
GE9 GRZ 0,6 III Höhe 12m a 55/40
GE9 GRZ 0,6 III Höhe 12m a 60/45
Gem Kapelle GRZ 0,15
MI6 GRZ 0,4 II Höhe 10 m o
MI5 GRZ 0,4 II Höhe 10 m o
WA2 GRZ 0,3 II — o
B
A
E
GE3A VM
GE3B
GE6B
GE6A VM
MI8
Höhe = 13 m VG = IV
Höhe = 23 m VG = VI
GE1 VM
MI1 VM
pG 5
öG 5
öG 3
pG 4
GFL4
GFL14
GFL13
GFL15
GFL2
GFL3
GFL8
GFL1
LSE
Kreisel 1
Max-Planck-Straße
Theodor-Mommsen-Weg
Alfred-Nobel-Allee
Zur Dynamitfabrik
Robert-Koch-Straße
Albert-Schweitzer-Straße
Ernst-Otto-Fischer-Weg
Nelly-Sachs-Weg
Planstraße A
Zum Campus Nobel
St/Ga
St
D
pG 3
pG 1
pG 2
öG 4
RRB
pG 7
pG 6
öG 6
pG 9
GE8
GE9
MI5
MI6
WA8
A1
A2
Kreisel 2
GFL7
GFL9
GFL10
GFL11
GFL12
GFL16
öG 1
10,00
30,00
25,00

Planzeichenerklärung

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

- 🟥 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 🟨 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- ⬛ Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- ▼ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- 🟧 öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- V Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- 🟨 Versorgungsanlage

Zweckbestimmung

- ◒ Abwasser (RRB=Regenrückhaltebecken)
- ◐ Elektrizität
- ◓ Wasser (Brunnen)
- E = Entwässerungsmulde

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

- Überlauf verrohrt / Kanal

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

- pG private Grünflächen
- öG öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung

- Spielplatz
- Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Bach

12. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 🟩 Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- ● Anpflanzungen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a)
- ● Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25b)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Ⓐ Amphibien-Laichgewässer
- Ⓑ Biotopschutz
- VM Kennzeichnung von Flächen mit Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung

14. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

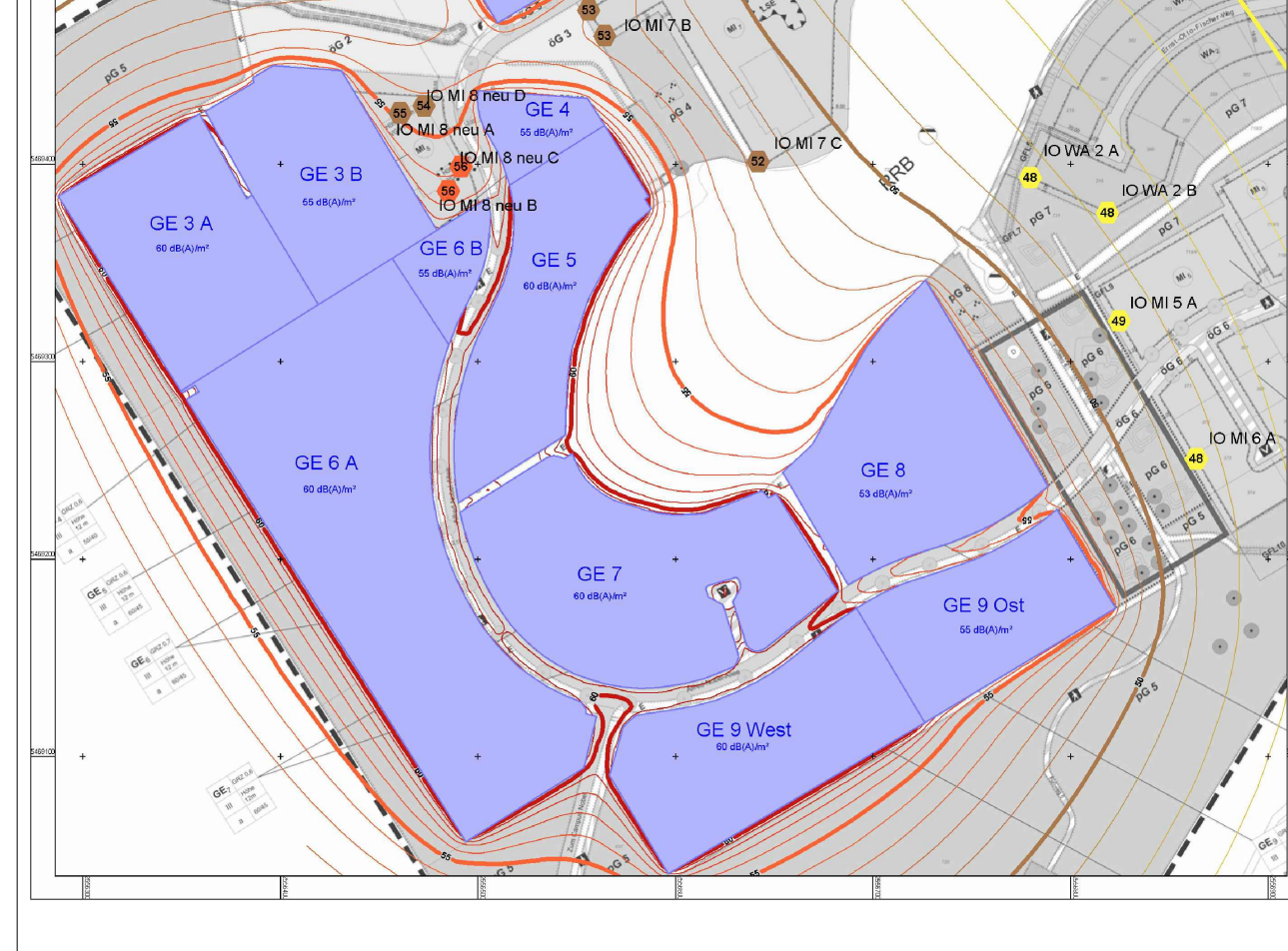
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
- St als Einschrieb: nur Stellplätze
- St/Ga als Einschrieb: Stellplätze und Garagen
- GFL1 mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- LSE Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- LSE LSE (Lärmschutzeinrichtung)
- Waldabstandsgrenze (30 m)
- Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- D Vom Staatlichen Konservatoramt als Denkmalschutzwürdig eingeschätztes Gebäude
- Abgrenzung von Flächen mit Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung
- A1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen (zulässig bis 1,0 m Höhe)
- A2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländemodellierungen (zulässig bis 2,0 m Höhe)

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Bauweise (a = abweichende Bauweise) (o = offene Bauweise)	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts in dB(A)/ je qm Grundstücksfläche

- Für die 3.Änderung nicht relevante Bereiche (Die für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/ 2002 „Nobel Campus“ bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche, etc. sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter)

Darstellung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" 3. Änderung Gemeinde Saarwellingen

Karte 1: Kontingentierung Tag

Beurteilungspegel Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr)

Orientierungswerte DIN 18005 Gewerbe
- 55 dB(A) Allgemeines Wohngebiet
- 60 dB(A) Mischgebiet

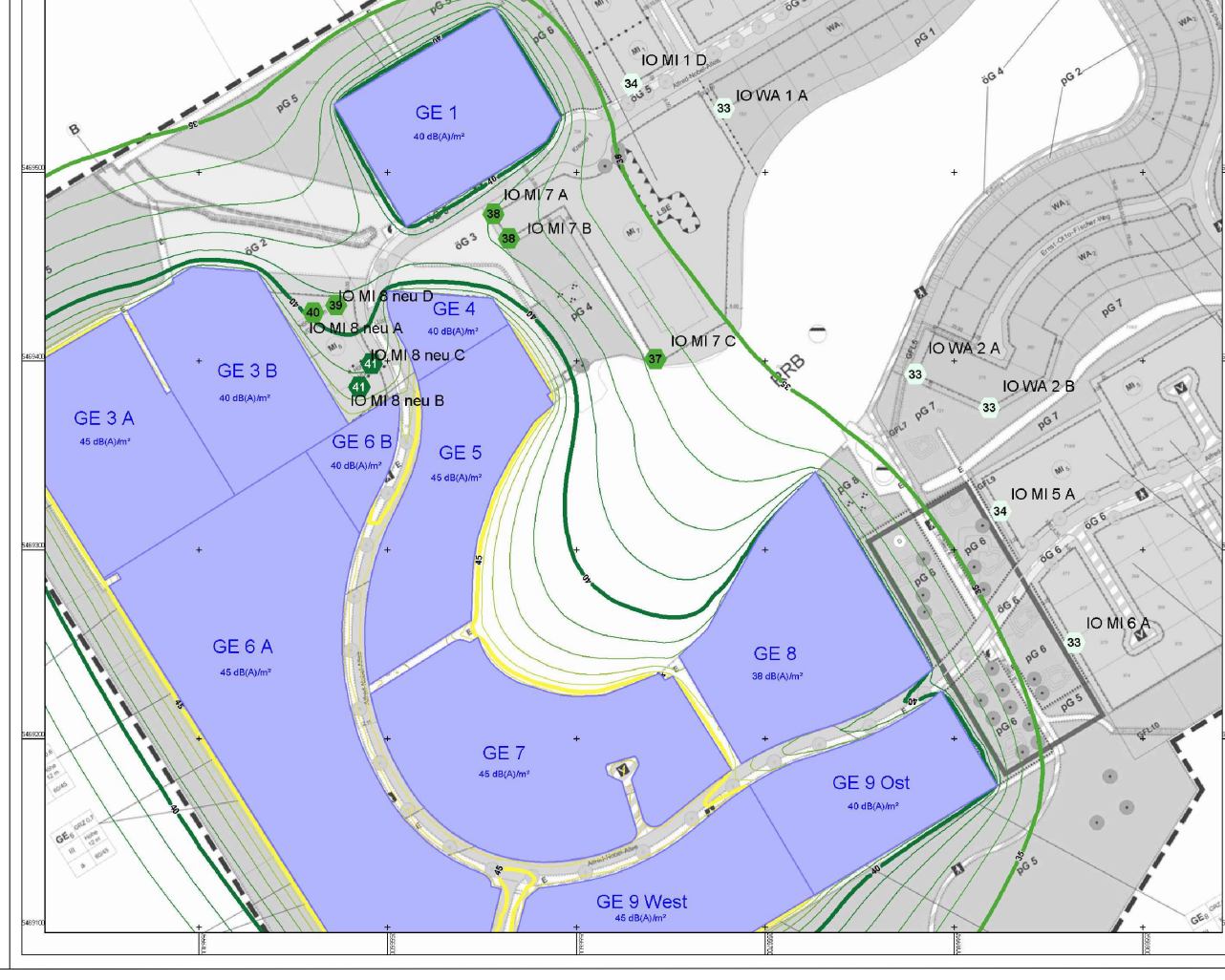
(1010, 1012; 2019-04-25)

Pegel in dB(A): 35 < <= 40; 40 < <= 45; 45 < <= 50; 50 < <= 55; 55 < <= 60; 60 < <= 65; 65 < <= 70; 70 < <= 75; 75 < <= 80; 80 <

Legende: Flächenschallquelle; Immissionsort

Originalmaßstab (A4) 1:3000

Gfl Gesellschaft für Immissionsschutz



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" 3. Änderung Gemeinde Saarwellingen

Karte 2: Kontingentierung Nacht

Beurteilungspegel Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr)

Orientierungswerte DIN 18005 Gewerbe
- 40 dB(A) Allgemeines Wohngebiet
- 45 dB(A) Mischgebiet

(1010, 1012; 2019-04-25)

Pegel in dB(A): 35 < <= 40; 40 < <= 45; 45 < <= 50; 50 < <= 55; 55 < <= 60; 60 < <= 65; 65 < <= 70; 70 < <= 75; 75 < <= 80; 80 <

Legende: Flächenschallquelle; Immissionsort

Originalmaßstab (A4) 1:3000

Gfl Gesellschaft für Immissionsschutz

Vorbemerkung

Vor dem Hintergrund geänderter Rahmenbedingungen insbesondere in Bezug auf die Umsetzung des Bebau- ungsplanes Nr. 1/ 2002 „Nobel Campus“, 2. Änderung bzw. bei Durchführung der Erschließungs- und Parzellier- ungsmaßnahmen im Plangebiet hat sich gezeigt, dass verschie- dene Änderungen sowie Ergänzungen erforder- lich sind.

Die Änderungen, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt werden, haben das Ziel, innerhalb des Baugebiets Nobel Campus eine städtebaulich angestrebte kompakte Innenentwicklung auf dem ehemaligen Gelände der Dynamit Nobel zu ermöglichen. Durch die Änderungen können bereits voll erschlossenen Bauflächen innerhalb des Baugebietes besser genutzt und nachverdichtet werden.
Von der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes sind nur die nachfolgenden Festsetzungen betroffen und werden dementsprechend sowohl textlich als auch zeichnerisch ergänzt.
Die für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/ 2002 „Nobel Campus“ bestehenden bau planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und über- baubarer Grundstücksfläche, etc. sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert weiter, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebau- ungsplans Nr. 1/ 2002 „Nobel Campus“ nicht geändert, beibehalten und zur besseren Lesbarkeit und Nachvoll- ziehbarkeit des Bebauungsplanes nicht dargestellt.

Textfestsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA8 (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Teilbereich mit der Bezeichnung WA8 wird die Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

1.1.2 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.1.1 sind im Teilbereich WA8 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 Im Teilbereichen WA8 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet MI8 (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Teilbereich mit der Bezeichnung MI8 wird die Nutzung „Mischgebiet“ (MI gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt.

1.2.2 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.2.1 sind im Teilbereich MI8 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2.3 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.2.1 sind im Teilbereichen MI8 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet GE3A, GE3B, GE6A, GE6B und GE8 (§ 8 BauNVO)

Die im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Änderungen machen, aufgrund geänderter Gebietszuschnitte eine Anpassung der bereits vorgenommenen Geräuschkontingentierung erforderlich. Dies betrifft insbesondere Gebiete GE3 (A/B), GE6 (A/B) und GE8. Mit der Anpassung ist auch zukünftig sichergestellt, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 kommt. Zudem wird unter anderem eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als Mischgebiet (MI 8) überplant. Aufgrund des Heranrückens der schutzbedürftigen Mischgebietsnutzung an die festgesetzten Gewerbegebiete ist die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplans zu überarbeiten. Hierbei ist das in der DIN 45691 normierte Kontingentierungsverfahren zugrunde zu legen.

1.3.1 *Geräuschkontingentierung (§1 Abs.4 S. 1 Nr.2 BauNVO)*

Innerhalb der festgesetzten „GE“ (GE1, GE3A, GE3B, GE4, GE5, GE6A, GE6B, GE7, GE8 und GE9 West, GE9 Ost) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,k}$ nach DIN 45691 tags- über (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle 1 Emissionskontingente L_{EK} *in dB(A)/m²*

Gewerbegebiet	$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m²
GE 1	55	40
GE 3 A	60	45
GE 3 B	55	40
GE 4	55	40
GE 5	60	45
GE 6 A	60	45
GE 6 B	55	40
GE 7	60	45
GE 8	53	38
GE 9 West	60	45
GE 9 Ost	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil (s.o.) des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.
Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.“
Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen/ Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen oder Teile von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).
Die Festsetzung der Emissionskontingente für die geplanten Gewerbegebiete erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften).

1.4 Nicht zulässig in allen Teilbereichen

1.4.1 Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,

1.4.2 Tankstellen,

1.4.3 Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (wie z.B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietung zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution.

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

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, in den Mischgebieten zusätzlich durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, festgesetzt.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA8

2.1.1 In dem Teilbereich WA8 werden eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt.

2.2 Mischgebiet MI8

2.2.1 Im Teilbereich MI8 werden die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2.2 Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils von der Oberkante der baulichen Anlage zur mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand zu messen. Liegen mehrere Erschließungsstraßen in gleicher Entfernung, so ist die tiefer gelegene Straße als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.2.3 Ein Überschreiten der festgesetzten, maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist im Teilbereich MI8, mit der Festsetzung von 6 Vollgeschossen als Höchstmaß (siehe Planeinschrieb), maximal bis zu einer Höhe von 23 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand, zulässig. Im Teilbereich MI8, mit der Festsetzung von 4 Vollgeschossen als Höchstmaß (siehe Planeinschrieb), ist eine Überschreitung durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen maximal bis zu einer Höhe von 16 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand zulässig.

2.2.4 Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer 2.2.3 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA8

3.1.1 Im Teilbereich WA8 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Mischgebiet MI8

3.2.1 Im Teilbereich MI8 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und im Sinne von § 23 und §3 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und sonstige Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den in den dafür explizit festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Ausnahmsweise können in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in den hinter der hinteren Baugrenze liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garten-, Geräte- und Holzlagerhäuschen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 20 m² im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass notwendige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von grün zu haltenden Bereichen gewährleistet wird.

4.4 Abweichend von der Festsetzung unter der Ziffer 4.1 sind Abstellanlagen für Müllbehälter auf den Grundstücken zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.5 Ausnahmsweise können in den direkt an die Wohnbauflächen angrenzenden privaten Grünflächen bis zur hinteren Grundstücksgrenze Garten-, Geräte und Holzlagerhäuschen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 20 m² im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass notwendige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der festgesetzten privaten Grünfläche uneingeschränkt möglich sind und wenn die Garten-, Geräte- und Holzlagerhäuschen nicht schon in den hinter der hinteren Baugrenze liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen worden sind.

5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind im Teilbereich MI8 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.2 Stellplätze sind im Teilbereich GE8 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den explizit dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung bestimmt.

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden sind durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.

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

8.1 Private Grünflächen

8.1.1 Innerhalb des mit „A1“ gekennzeichneten Bereichs sind Aufschüttungen und Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 1,0 m (auf der gesamten Fläche), gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

8.1.2 Innerhalb des mit „A2“ gekennzeichneten Bereichs sind Aufschüttungen und Geländemodellierungen bis zu einer Höhe von 2,0 m (auf der gesamten Fläche), gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.

8.1.3 Die private Grünfläche pG9 zwischen WA5 und WA8 ist dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

9 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die Flächen für Wald sind durch Festsetzungen in der Planzeichnung bestimmt.

10 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
10.1.1 Stellplatzflächen für Pkw sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Regenwasserableitung, Regenwassersammlung und Regenwasserversickerung
10.1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden "E" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind nach naturnahen Gestaltungsprinzipien anzulegen und zu unterhalten.

10.1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden "E" sowie die öffentlichen Grünstreifen (öG5 und öG6) dürfen nur für Grundstückszufahrten-/Zuwegungen und Versorgungsleitungen, die zur Nutzung der Baugebiete erforderlich sind, unterbrochen werden. Diese Querungen sind jedoch auf das jeweils erforderliche Maß zu beschränken. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden ist dabei durch geeignete Maßnahmen, z.B. Rohrdurchlässe, dauerhaft zu gewährleisten.

10.2 Grünordnerische Bewirtschaftung des Bereiches zwischen Waldabstand und Waldabstandsgrenze

10.2.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich zwischen tatsächlichem Waldabstand und der Waldabstandsgrenze (30 m) ist niederwaldartig zu bewirtschaften.
Dabei dürfen auf Dauer folgende Wuchshöhen der Bäume und Sträucher nicht überschritten werden:
- Max. 5 m Wuchshöhe auf den ersten 5 Metern des Waldrandes.
- Max. 10 m Wuchshöhe im Bereich zwischen 5 und 10 m Tiefe des Waldrandes.
- Max. 15 m Wuchshöhe im Bereich zwischen 10 und 15 m Tiefe des Waldrandes.
- Max. 20 m Wuchshöhe im Bereich zwischen 15 und 20 m Tiefe des Waldrandes.
- Max. 25 m Wuchshöhe im Bereich zwischen 20 und 25 m Tiefe des Waldrandes.
- Max. 30 m Wuchshöhe im Bereich zwischen 25 und 30 m Tiefe des Waldrandes.

11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Straßenbegleitende Baumreihen

11.1.1 Östlich entlang der Alfred-Nobel-Straße zwischen Fußweg 4 und Kreisel 2/pG7 wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 13 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

11.1.2 Westlich entlang des GFL14 zwischen MI1 und pG6 wird das Anpflanzen einer wegbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 12 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

11.1.3 Südöstlich entlang der Max-Planck-Straße im Mischgebiet MI1 wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 5 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

11.2 Fußwegbegleitende Baumreihen
[Festsetzung entfällt vollständig, da Fußwege 7 und 8 nicht mehr festgesetzt werden].

11.3 Entwicklung von naturnahen gestuften Gehölzsäumen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen

11.3.1 Zwischen den rückwärtig liegenden Baugrenzen und den naturnahen waldartigen Gehölzflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist in dem WA8 ein mindestens 3 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer 10.3.2 zu entwickeln.

11.3.2 Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Flächen mit Heistern (Höhe 250-300 cm) und Sträuchern (Höhe 125-150 cm mit Ballen) der Pflanzliste 1 im Pflanzraster von 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen. Gehölzlücken sind ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 1 im Pflanzraster von 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen.

11.3.3 Es dürfen nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in den Flächen angelegt werden.

11.3.4 Auf den Flächen sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) (8) noch Düngemittel auszubringen.

11.3.5 Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen.

11.3.6 Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

11.4 Entwicklung von naturnahen waldartigen Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen

11.4.1 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang der Gewerbegebiete GE1, GE3, GE6, GE8 und GE9 sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer 10.4.4 bis 10.4.7 zu entwickeln. Auf den privaten Grünflächen pG5 zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sowie zwischen Ringstraße und Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer 10.4.4 bis 10.4.7 zu entwickeln.

11.4.2 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang des Mischgebiets MI6 sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer 10.4.4 bis 10.4.7 zu entwickeln.

11.4.3 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang des Wohngebietes WA8 sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer 10.4.4 bis 10.4.7 zu entwickeln.

11.4.4 Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen auf pG5 sind auf den geplanten Flächen alle nicht standorttypischen Gehölze zu entnehmen.

11.4.5 Die Neupflanzungen auf pG5 sind in einem Pflanzverband von 2,5 m x 2,5 m vorzunehmen. Es sind Heister (Höhe 250-300 cm) und Sträucher (Höhe 125-150 cm mit Ballen) der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind "Fehlstellen" im Pflanzenverband zur freien Sukzession mit einer jeweiligen Mindestgröße von 250 m² herzurichten, so dass der Gesamtanteil je Hektar mindestens 1.000 m² beträgt.

11.4.6 Es dürfen auf pG5 nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in den Flächen angelegt werden.

11.4.7 Auf den Flächen pG5 sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) noch Düngemittel auszubringen.

12 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

12.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL13", "GFL15" und "GFL16" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie einem zugehörigen Geh- und Fahrrecht für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

12.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL14" bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der rückwärtigen verkehrlichen Erschließung des MI1 zu belasten.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Im Mischgebiet MI8 sind öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 an den nach Westen orientierte Fassaden auszuschließen. Ausnahmsweise sind öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen an nach Westen orientierten Fassaden im MI8 zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen, z.B. vorgesetzte Fassaden, sichergestellt wird, dass 0,5 m vor dem öffenbaren Fenster des Aufenthaltsraums die Gewerbelärmeinwirkungen um 5 dB(A) gemindert werden.

13.2 Lärmschutzeinrichtung (LSE): Im Mischgebiet MI7 ist in dem mit dem Planzeichen 15.6 gemäß PlanZVO dargestellten Bereich eine Lärmschutzeinrichtung (LSE) (z.B. ein Lärmschutzwall) mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Grund (203,5m ü NN) zu errichten.

B. KENNZEICHNUNGEN

14 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können

Waldabstand
In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein können, können hochbauliche Anlagen innerhalb de Flächen liegen, die ein Gefahrenpotential aufgrund der Nähe zum Wald aufweisen („Baumwurf“, Brandgefährdung). Auf diesen Flächen sind ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen „Baumwurf“ zu prüfen, soweit nicht durch einen ausreichenden Abstand oder anderweitige Maßnahmen, z.B. regelmäßige Baumkontrollen, Abrücken von Aufenthaltsflächen im Freien (aufgrund Funkenflug), dauerhaft sichergestellt wird, dass Gefahren aufgrund der Nähe zum Wald dauerhaft ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die sich aus den fachgesetzlichen Regelungen (insb. Waldgesetz, Landesbauordnung Saarland) ergebenden Anforderungen zu beachten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich für die angrenzenden Waldflächen ggf. besondere Anforderungen (z.B. regelmäßige Baumkontrollen) ergeben können.

15 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (9 Abs. 5 Nr.3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

C. VERMERK

In den gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten wird in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm als zumutbarer Mittelungspegel 44,9 dB (A) festgelegt. Es wird dazu auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/ 2002 „Nobel Campus“, 1. Änderung Teil C Kapitel „10.2 Aktuali- sierung der Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 „Nobel Campus“ auf der Grundlage aktueller Begebenheiten und neuer Erkenntnisse sowie umwelt- relevante Einwirkungsbetrachtung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 „Nobel Campus“, 1. Änderung im Hinblick auf Immissionsschutzbelange verwiesen.

D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende gestalterische Anforderungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO Saarland als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Örtliche Bauvorschriften)

1 Stellplätze
Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 3 Lkw- oder Bus-Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

2 Erhalt und Bepflanzung der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Flächen bzw. der bei vorhandener Bebauung nicht überbauten Flächen

2.1 Die standortgerechten Gehölze sind zu mindestens 21 % bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks im Wohngebieten WA8 zu erhalten. Sofern in den genannten Gebieten kein bzw. nicht ausreichend standortgerechter Bestand zum Erhalt vorhanden ist, sind 21 % der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen, bzw. Flächen mit vorhandenen standortgerechten Gehölzen bis insgesamt 21 % der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu ergänzen. Dabei sind im Wohngebiete WA8 die naturnahen gestuften Gehölzsäume gem. Festsetzung Ziffer 10.3.1 einzurechnen.

2.2 Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen.

2.3 Im Wohngebiet WA8 sind 40% bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum (Hochstamm, STU 12-14 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu erhalten. Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der anzupflanzenden Gehölze sind die standortgerechten Gehölze gem. Festsetzung D 2.1 einzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechende naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

3 Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO Saarland)

3.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Die Höhe der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gemäß der Festsetzungen nicht überschreiten.

3.3 Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig.

E. HINWEISE

1 Obwohl bislang keine Hinweise und Erkenntnisse vorliegen, ist aufgrund der früheren Nutzung und möglicher Kriegseinwirkungen im gesamten Geltungsbereich ein Verdacht bezüglich Munitions- bzw. Kampfmittelresten und Blindgängern nicht grundsätzlich auszuschließen. Demzufolge sind Erdarbeiten auf dem Gelände mit entsprechender Sorgfalt auszuführen; ihr Beginn ist rechtzeitig anzuzeigen.

2 Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfenden Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schallleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Die Festsetzung ist eingehalten, wenn der so ermittelte Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstücks nicht überschreitet.

3 Im Bebauungsplan sollen amphibienfreundliche Abflussschachtdeckel (Gullis) verwendet werden.

4 Sind in dem Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE1 bis GE9 bzw. in dem Mischgebiet mit den Teilbereichen MI1 bis MI8 speziell genutzte gewerbliche Anlagen wie Hochregallager, Präzisionsmaschinen oder allg. Anlagen besonderer Empfindlichkeit geplant, so wird zur Beurteilung von ggf. einwirkenden Erschütterungen auf diese Anlagen empfohlen, über die DIN 4150 (6) hinausgehende Messungen durchführen zu lassen bzw. bei der Beurteilung dieser Objekte einen Sonderfachmann/ eine Sonderfachfrau hinzuzuziehen.

5 Hinweis Artenschutz
Gebäudebrütende Vogelarten
An den nachfolgend aufgelisteten bestehenden Gebäuden sowie an den Bestandsbäumen des Waldrandes entlang der Gewerbegebiete GE6A, GE3A und GE9 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die nachfolgende Anzahl an Nisthilfen aufzuhängen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Gebäude für Nisthilfen
- Veranstaltungshalle im MI 7
- Gebäude der ehemaligen Kunststofffabrik im MI 8 (Hausnr. 55)
- Kindertagesstätte im GE 9 (Hausnr. 43 und 45a)

Anzahl der Nisthilfen
- Koloniekästen für Haussperlinge: 5 Stück
- Halbhöhlenkästen für Garten- und Hausrotschwänze: 5 Stück
- Starennistkästen: 5 Stück
- Meisennistkästen: 5 Stück

Die Anbringung weiterer geeigneter Nistmöglichkeiten in den Fassaden der zu errichtenden Neubauten, sowie Artenhilfsmaßnahmen (z.B. Nistkästen) ist zu prüfen.
Eine detailliertere Planung wird im Rahmen der konkreten Umsetzung abgestimmt.

6 Hinweise zum Bodenschutz/ Altlasten
Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche (vgl. Kennzeichnung in der Planzeichnung – MI8) sind Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist.
Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2-5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s.www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v.g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) vorzulegen. Das LUA erteilt dann die Freigabe.

7 Hinweis zum Bergbau
Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Nobel Campus“, 3. Änderung in einem Bereich einer ehemaligen Steinkohle und Eisenerz verliehenen Konzession befindet, ist bei eventuellen Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

F. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

1 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts
Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine gem. § 22 SNG geschützte Fläche, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Es handelt sich hierbei um einem Gehölzstreifen, einem Bach und einer Quelle und ist mit der Zweckbestimmung „Biotopschutz“ dauerhaft zu erhalten.

2 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzrechts
Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Betriebseinrichtungen, die gem. § 2 SDschG als Denkmäler - hier als Bestandteile des Ensembles "Dynamitfabrik Saarwellingen" - geschützt sind. Gegenstand des Schutzes sind gem. § 2 Abs. 4a SDschG auch die Umgebung der einzelnen Gebäude und Betriebseinrichtungen sowie einzelne Freiflächen, als Aspekte betrieblicher Zusammenhänge bewahrt haben.

G. PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Einheimische Baum- und Straucharten

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2: Ufersaum

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Fraxinus excelsior	Esche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Glyceria maxima	Wasserschwaden
Phragmites australis	Gemeines Schilf
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Baumreihe und Stellplatzbegrünung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Fundstellen und Bezugsquellen:

1. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz in der Fassung vom 21.09.2004, beschlossen in seiner 108. Sitzung vom 21. – 22. Sep- tember 2004 in Leipzig.
2. ATV-Arbeitsblatt A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser, Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V., Hennef 1990.
3. DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Deutsches Institut für Normung e.V. , Berlin 2002.
4. RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 1999.
5. VDI 2719 Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Verband Deutscher Ingenieure, Düsseldorf, August 1987.
6. DIN 4150 Erschütterungen im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin 1999.
7. ZTV-Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege, 4. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Bonn 2001.
8. Merkblatt Regelsaatgutmischung (RSM), Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Bonn 2008.
9. Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAMS), Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (jetzt: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), Berlin 2000.

Die vorbezeichneten Vorschriften, Richtlinien und Normen sind bei der Gemeindeverwaltung Saarwellingen (Bauamt) einsehbar.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 13.07.2016 (Amtsbl. I S. 714).
Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert am 03.12.2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.11.2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790)
Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Saarwellingen hat in seiner Sitzung am 14.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.1/ 2002 „Nobel Campus“, 3. Änderung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Saarwellingen hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.1/ 2002 „Nobel Campus“, 3. Änderung in seiner Sitzung am 14.12.2018 gebilligt.
Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 20.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2018 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 04.02.2019 aufgefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.1/ 2002 „Nobel Campus“, 3. Änderung mit Begründung wurde im Zeitraum vom 19.07.2019 bis einschließlich 20.08.2019 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 11.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 05.08.2019 aufgefordert.
Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.09.2019 gewürdigt.

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 den Bebauungsplan Nr.1/ 2002 „Nobel Campus“, 3. Änderung als Satzung beschlossen.
Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 "Nobel Campus" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, den 04.12.2020

gez. Manfred Schwinn

(Manfred Schwinn)
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeiten und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

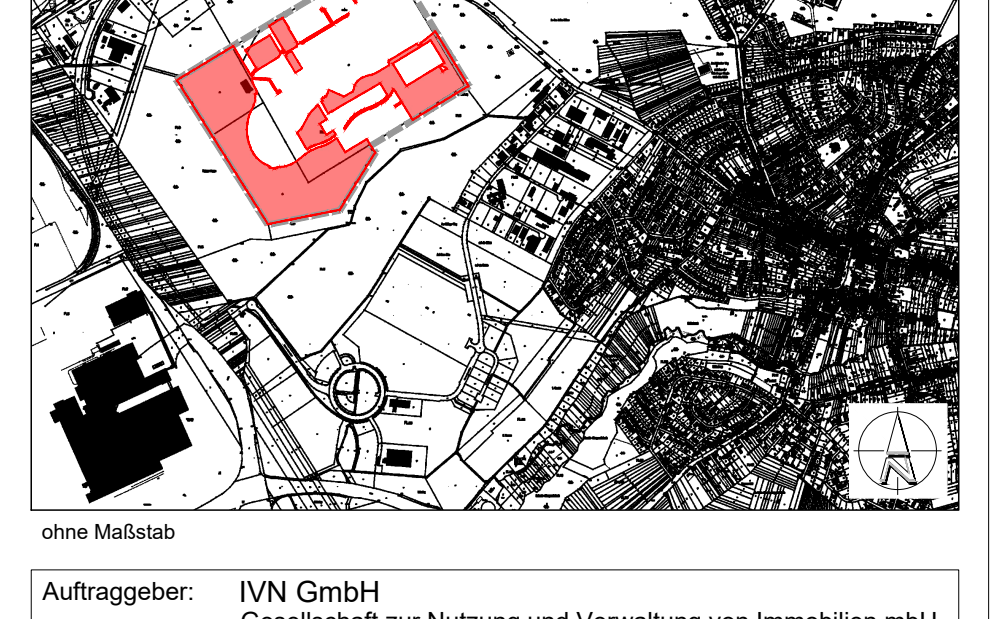
Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 "Nobel Campus" bestehend aus Planzeichnung, dem Textteil, der Begründung sowie dem Umweltbericht in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarwellingen, den 11.12.2020

gez. Manfred Schwinn

(Manfred Schwinn)
Bürgermeister

Übersichtsplan



ohne Maßstab

Auftraggeber:	IVN GmbH Gesellschaft zur Nutzung und Verwaltung von Immobilien mbH Alfred Nobel Allee 1 66793 Saarwellingen
Projekt:	Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 3. Änderung
Plan:	Satzungsfassung

	Name	Datum			
Bearbeitet	Li/Kw	15.10.19	Maßstab	1: 1.000	Plan-Nr.: S
Gezeichnet	Dre/St	15.10.19			
Geprüft			Projekt.-Nr.	PK03-29	Rev.: B

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 288775-0
Fax: +49 30 288775-29
firu-berlin@firu-mbh.de

Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 261 914798-0
Fax: +49 261 914798-19
firu-ko@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel: +49 681 4038421
firu-sb@firu-mbh.de

Dateiname: E:_PROJEKTE\PK03-29_Saarw_BP CN 3.Änd\CAD\BPL\PK03-29_Saarw_BP CN 3.Änd_S_201208.dwg