

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GEWERBEGEBIET (GE)** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
- INDUSTRIEGEBIET (GI)** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)
- GRZ** 0,8/0,95 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- GFZ** 2,4 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- a** **ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
- ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES**

Baugbiet	Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl	Bauweise
-	-

### ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark John“ übernommen und werden entsprechend für das Erweiterungsgebiet angewandt.

#### 1.1 INDUSTRIEGEBIET GI 3.1

Gem. § 9 BauNVO

Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen der Abstandsklasse V des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007
- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

nicht zulässig sind:

- Anlagen der Abstandsklassen I, II, III und IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007
- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad,
- Einzelhandelseinrichtungen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.2 GEWERBEGEBIET GE

Gem. § 8 BauNVO

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

nicht zulässig sind:

- Einzelhandelseinrichtungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungstätigkeiten,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,8 durch Stellplätze, Lager- und Abstellflächen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

#### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 und 4 BauNVO auf 2,4 festgesetzt.

#### 3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

#### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugbiet gelegenen Grundstücke oder des Baugbietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind befestigte Lager- und Abstellflächen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Wege und weitere Erschließungselemente zulässig.

#### 5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan. Auf den festgesetzten Flächen sind Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) auszuführen, sollten durch die Erweiterung der Betriebsflächen Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm überschritten werden.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gegenüber der zuständigen Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

#### 6. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark John“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden durch die vorliegende 4. Änderung überplant. Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Grünfläche entstehende ökologische Defizit in Höhe von 91.530 ökologischen Werteeinheiten wird durch Abbuchung von Ökologiekonten aus dem Ökologiekonto der Gemeinde Saarwellingen ausgeglichen

#### 7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser sowie das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist der Trennkanalisation in der „Rudolf-Diesel-Straße“ zuzuführen.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

#### 1. Gestaltung der Dächer und Fassaden

Zur äußeren Gestaltung der Fassadenflächen und Dächer sind hochglänzende, reflektierende, leucht- bzw. signalfarbene Materialien und Anstriche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Dächer, Fassaden und entsprechende Gebäudeteile.

#### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Einfahrtbereichen der Grundstücke in den Baugebieten zulässig.

#### 3. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken, mit Ausnahme von Toren, sind nur innerhalb bzw. auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite von Gehölzstreifen zulässig.

#### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbauten und nicht als Arbeits-, Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 100 qm unbebauter Fläche i.S.d.Abs. 1 ist ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) entsprechend der angegebenen Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## HINWEISE

- Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark John“ (1996).
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saarwellingen wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG wird hingewiesen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Überplanung von im Bebauungsplan „Industriepark John“ (1996) festgesetzten Ausgleichsflächen wird im Rahmen einer informellen Bilanzierung (siehe Anhang zur Begründung) das bestehende ökologische Defizit ermittelt. Dieses wird durch Abbuchung von Ökologiekonten aus dem Ökologiekonto der Gemeinde Saarwellingen ausgeglichen.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Feldes. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnatschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 14.07.2016 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern, wurde am 21.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurde durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 1. Teilländerung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 29.07.2016 bis einschließlich 29.08.2016 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 21.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2016 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 29.08.2016 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vor-

gebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 15.09.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 15.09.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 4. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ wird hiermit als Satzung ausgearbeitet.

Saarwellingen, den 19.09.2016

Der Bürgermeister i.V.

(Weisgerber)

Erster Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarwellingen, den 23.09.2016

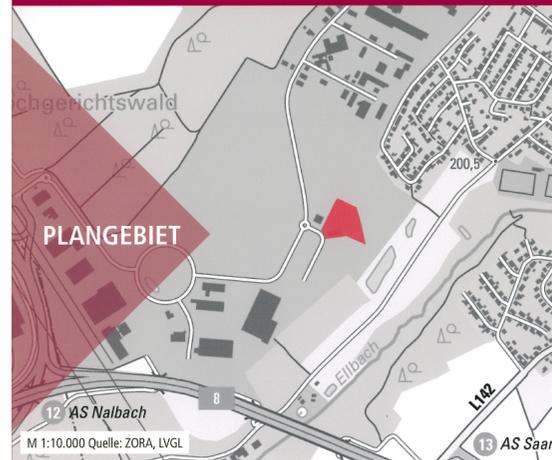
Der Bürgermeister i.V.

(Weisgerber)

Erster Beigeordneter

## 4. Änderung Bebauungsplan „Industriepark John“

Bebauungsplan in der Gemeinde Saarwellingen, Ortsteil Saarwellingen



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saarwellingen Schloßplatz 1 66793 Saarwellingen

Stand der Planung: 01.09.2016

### SATZUNG

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Hugo Kern Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1000 im Original Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN