

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEBEBIET AM ROTWEG", STADTEIL LUDWEILER

Teil A: PLANZEICHNUNG M 1: 1000 im Original



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GH 8,0m maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

▲ Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

☉ Zweckbestimmung Abwasser

6. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

○ unterirdische Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) (nicht eingemessen)
RW: Regenwasserkanal; T: Telekommunikationsanlagen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), hier: nicht verortet

8. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1, 2, 3 Teilflächen zur Geräusch- bzw. Zusatzkontingentierung

--- Grenze Zusatzkontingent

× Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), hier: Kennzeichnung einer Verdachtsfläche gem. Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, jedoch nicht exakt verortet, nur ungefähre Lage

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrensdurchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2996)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.2006 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 668)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 durch Gesetz vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I S. 962), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 18.03.2008 (BGBl. I S. 449)
- Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarländischen Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. v. 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 23 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726)
- der § 12 des Kommunalverwaltungsorganisationsgesetzes (KVOG) i.d. Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2008 (Amtsblatt S. 1903)
- Satzung zum Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Saarbrücker Baumschutzsatzung) vom 23.04.2008 (Amtsblatt v. 24.04.2008)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), geändert durch Art. 6 Abs. 4 des Gesetzes Nr. 1587 vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt S. 474,530)

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

Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören einschließlich der zum Gewerbegebiet gehörenden überdachten Verkaufsflächen bis zu einer Größe von maximal 800 qm
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bercilshafspersonen 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,
3. Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wird ferner festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der unter 1.1 genannten unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl
Gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 8,00 m festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt ist die Oberkante der nächstgelegenen fertigen Straßendecke (nächstgelegene öffentliche Straße) in Höhe der Gebäudemitte.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan). Zulässig ist eine Grenzbebauung sowie eine Gebäudelänge von < 50 m als auch > 50 m.

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

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Plan).

5. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbständigen Hochbauten aufweisen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauGB Anwendung findet.

6. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Versorgungsflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, siehe Plan
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenüberlaufbauwerk / Pumpwerk)

8. Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe Plan

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach DIN 45691 die im Folgenden angegebenen Werte nicht überschreiten:

Teilfläche 1: Geräuschkontingent in dB(A)/qm: tags: 60, nachts 45
Zusatzkontingent in dB(A)/qm: tags 5, nachts 5

Teilfläche 2: Geräuschkontingent in dB(A)/qm: tags: 57, nachts 42
Zusatzkontingent in dB(A)/qm: tags: 8, nachts 8

Teilfläche 3: Geräuschkontingent in dB(A)/qm: tags: 65, nachts 50
Zusatzkontingent: keine

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2008-12, Abschnitt 5

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

Alle nicht überbauten Flächen sind einzuzüchten. Auf diesen Flächen sind je 100 qm mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und mit Landschaftsfasern einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Es sind die Gehölze der nebenstehenden Liste anzupflanzen. Der Flächenanteil an Ziergehölzen darf 15 % nicht übersteigen. Die dargestellten Bäume sind nicht verortet, ihre Darstellung ist lediglich als Mindestanzahl zu verstehen. Alle Stellplätze sind einzuzüchten. Je 5 Stellplätze ist 1 standortgerechter Hochstamm gemäß der Pflanzliste anzupflanzen.

Die Versorgungsfläche ist mit 2 Hochstämmen sowie Sträuchern und Staudenbeeten zu gestalten. Flächen, die zu Wartungszwecken benötigt werden sowie Leitungstrassen sind von Gehölzen freizuhalten.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

1. Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind nicht zulässig.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO und § 49a SWG

Im Plangebiet wird die Entwässerung im Trennsystem festgesetzt. Entsprechende Anschlusspunkte an das Sammelnetz sind vorhanden.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

HINWEISE

der EVS weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 11 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12.01.2006, S. 79) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Oberbergamt macht darauf aufmerksam, dass das Plangebiet in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen hat. Der letzte Abbau wurde 1999 eingestellt. Zukünftiger Abbau ist nicht geplant. Es wird empfohlen, beim Aushub von baugruben im gesamten Plangebiet auf Unstetigkeiten im Baugrund zu achten und ggf. einen Bausachverständigen einzuschalten. Im Bereich des Planvorhabens verläuft das vermutlich Ausgehende des Rosseleprungs. Es wird darum gebeten, die Bauantragsunterlagen der geplanten Bauvorhaben der RAG AG - Bautechnik/Bergschäden (Abt. Hochbau), Hafenstraße 25, 66111 Saarbrücken zur Stellungnahme gem. § 67 LBO vorzulegen.

Das Landesdenkmalamt merkt an, dass Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts, Artikel 1 Saar. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 19. Mai 2004 ausdrücklich hingewiesen.

Die energie Netzgesellschaft mbH macht darauf aufmerksam, dass sich parallel zum Plangebiet (im Straßenbereich der Rossele Straße, außerhalb des Geltungsbereiches), ein 10-kV-Kabel befindet. Baumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind grundsätzlich wegen der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Netzbetrieb Merzig, Tel 0681-90693364 abzustimmen.

PFLANZLISTE

Sträucher: mind. 2x v., H. 60-100 cm
Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm
Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm, Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Obstbäume i.S., Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Wintertlinde)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartrieel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Cistaceae monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Salix sp. (Strauchweiden i.S.), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Mittelstadt Völklingen hat am 29.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. X/52 "Gewerbegebiet am Rotweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 09.06.2008 bis 11.06.2008 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 02.12.2008 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Mittelstadt Völklingen am 02.12.2008 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom 17.12.2008 bis einschließlich 19.01.2009 öffentlich ausgelegt (§ 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 10.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 18.03.2009 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 22.07.2009 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am 18.03.2009 den Bebauungsplan Nr. X/52 "Gewerbegebiet am Rotweg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Völklingen, den 11.03.2009

Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. X/52 "Gewerbegebiet am Rotweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Völklingen, den 23.03.2009

Der Oberbürgermeister

MITTELSTADT VÖLKLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. X/52 "GEWERBEBEBIET AM ROTWEG"



Lageplan ohne Maßstab

Stand: Satzgem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag für die Stadt Völklingen Völklingen, März 2009

