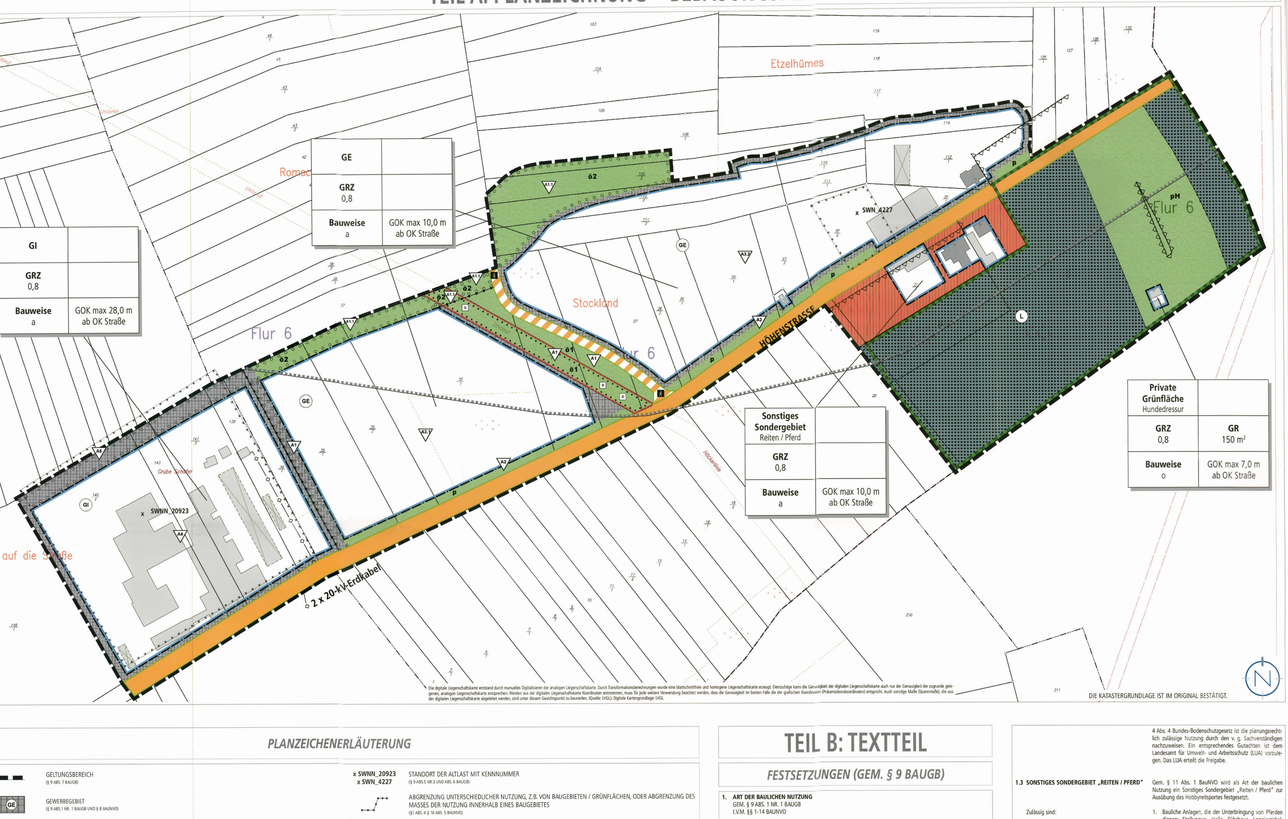
TEIL A: PLANZEICHNUNG – BEBAUUNGSPLAN



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GE — GEWERBEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
- GI — INDUSTRIEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET „REITEN / PFERD" (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GR — GRUNDFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- GOK — HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTS- UND FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN; HIER: 20-KV-ERDKABEL (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
- S — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- pH — PRIVATE GRÜNFLÄCHE, ; HIER MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „HUNDEDRESSUR" (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 ABS. 1 NR. 18 B BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND; HIER 30 METER ZWISCHEN WALDGRENZE UND AUSSENWAND DES GEBÄUDES (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB I.V.M. LWG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB)
- A/S — AUSGLEICHSMASSNAHME
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR 25 B BAUGB)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS; HIER: LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- D — UMGRENZUNG EINER EINZELANLAGE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (§ 9 ABS.5 NR.2 UND ABS. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS.5 NR.3 UND ABS. 6 BAUGB)

x SWNN_20923 / x SWNN_4227 — STANDORT DER AUTLAST MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS.5 NR.3 UND ABS. 6 BAUGB)

Bauweise: o — offene Bauweise; a — abweichende Bauweise

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN / GRÜNFLÄCHEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 ABS. 4 I.V.M. § 16 ABS. 5 BAUNVO)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1-14 BAUNVO

1.1 GEWERBEGEBIET

Zulässig sind
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind
Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.

Unzulässig sind:
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.Vm. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Als Ausnahme der Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben gilt folgendes: Je Betrieb dürfen an der Stätte der Leistung Verkaufsflächen von maximal 200 m² für den Verkauf von ausschließlich selbstproduzierter Ware an letzte Verbraucher vorgehalten werden, sofern die Verkaufsstätten dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb direkt zugeordnet und diesem baulich und funktional untergeordnet sind.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, 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 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 die Freigabe.

1.2 INDUSTRIEGEBIET

Zulässig sind
Gem. § 9 BauNVO Industriegebiet.
Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Insbesondere ist ein Biomasseheizkraftwerk und eine Trocknungs- und Pelletierungsanlage sowie Anlagen zum Aufbereiten von Holz (z.B. Hacker, Schredder) zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind
Gem. § 9 Abs. 3 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, 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 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 die Freigabe.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET „REITEN / PFERD"

Gem. § 11 Abs. 1 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Reiten / Pferd" zur Ausübung des Hobbyreitsports festgesetzt.

Zulässig sind:
1. Bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Pferden dienen: Stallungen, Ställe, Führhalle, Longierzirkel, Paddocks, Reitplatz, Pferdekoppel, u.ä.,
   Eine Überdachung der Reitplätze zur Errichtung von Photovoltaikmodulen mit einer Höhe von max. 7 m ist zulässig.
2. Bauliche Anlagen zur Pflege und Versorgung von Pferden: Lagerbereiche für Futter, Sattelkammer, Bewegungshalle, u.ä.
3. Alle nötigen technischen Einrichtungen zur Versorgung der Pferde und des Pflegepersonals,
4. Anlagen der zweckgebundenen Verwaltung,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter, die der Reitsportanlage zugeordnet sind
6. Vereinsgebäude und -räume,
7. Einrichtungen für den ruhenden Verkehr, wie z.B. Garagen oder Carports, Stellplätze etc.,
8. Nebenanlagen, Fotovoltaikanlagen sowie Zäune.

Parallel zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Dort sind Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschlossen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Hierzu sind Tiefbaumaßnahmen durch einen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, 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 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 die Freigabe.

2.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE; HIER MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „HUNDEDRESSUR"

Zulässig sind:
1. Bauliche Anlagen, die der Unterbringung der Hunde und Trainingsgeräte sowie der Dressur der Hunde dienen: Hundeboxen, Wetterschutzunterstand, Hundeplatz, Geräteschuppen, u.ä.,
2. Alle nötigen technischen Einrichtungen zur Versorgung der Mitglieder und Besucher,
3. Anlagen der zweckgebundenen Verwaltung und Vereinsgebäude und -räume sowie Schulungsräume mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 150 m²,
4. Einrichtungen für den ruhenden Verkehr, wie z.B. Garagen oder Carports, Stellplätze etc.,
5. Nebenanlagen, Fotovoltaikanlagen, Fluchtiranlagen, sowie Zäune.

2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Die Hückelriine sowie die Flächen zwischen dem Fuß-/Radwirtschaftsweg und der Hückelriine werden als öffentliche Grünfläche 6 f festgesetzt. (Siehe auch nachrichtliche Übernahmen).

In den öffentlichen Grünflächen 6 2 sind Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser anzulegen (s. auch Festsetzung zur Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz).

4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz 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 die Freigabe.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 17, 19 BAUNVO

Für die Teilgebiete werden folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:
- GE — GRZ 0,8
- GI — GRZ 0,8
- SO — GRZ 0,8

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

3.2 GRUNDFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 19 BAUNVO

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundedressur" wird die maximal zulässige Grundfläche der Anlagen der zweckgebundenen Verwaltung und Vereinsgebäude und -räume sowie Schulungsräume auf insgesamt 150 m² begrenzt.

3.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16, 18 BAUNVO

Die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:
- GE — 10,0 m
- GI — 28,0 m
- SO — 10,0 m
- Private Grünfläche „Hundedressur" — 7,0 m

Innerhalb des GI sind maximale Gebäudehöhen von 28 m zulässig, um Sonderbauteile und technische Einrichtungen des Kraftwerkes (z.B. Kesselhaus) zu ermöglichen. Im GI sind untergeordnete Dachaufbauten und technische Einrichtungen, wie klimatische Anlagen, Lüftungsanlagen und Schornsteine von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Im GE sind Kamine, Aufbauschächte und sonstige untergeordnete Gebäude- und Betriebsteile auf max. 10 % der Gebäudegrundfläche von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Oberer Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des GE, GI, SO und der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundedressur" ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt innerhalb des GI ist die Oberkante der fertigen Straßendecke in Höhe der Gebäudemitte Hauptzufahrung. Unterer Bezugspunkt innerhalb des GE, SO und der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundedressur" ist die Oberkante der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Hühnerstraße", gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

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

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

Siehe Plan.
Innerhalb des SO und der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundedressur" wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

4.2 ABWEICHENDE BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 ABS. 4 BAUNVO

Siehe Plan,
Innerhalb des GI und GE wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan, gem. § 23 BauNVO
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 ausnahmsweise zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die den Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Zufahrten und Stellplätze zulässig.

Garagen und Stellplätze sind innerhalb des GI allgemein zulässig.

Siehe Plan, ist vorhanden.
Die entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes verlaufende bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche „Hühnerstraße" wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 UND 4 BAUGB

7. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FELDWIRTSCHAFTS- UND FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

9. FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNGEN; HIER 2 X 20-KV-ERDKABEL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

10. FLÄCHEN FÜR WALD
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 B BAUGB

Siehe Plan,
Die bestehenden Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Wald gem. § 2 LWaldG einzustufen. Diese werden demnach als Waldflächen festgesetzt.

11. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Ausgleichsmaßnahme 1: A1 Gehölzanpflanzungen
Im Norden des Geltungsbereiches Richtung Reisbach, im Übergangsbereich zur Halde, parallel zum Fußweg zwischen Siedlungsränder und Halde sowie auf dem zurzeit noch nicht mit Gehölz bestandenen Teil der ehemaligen Hückerlinie sind innerhalb der als Grünfläche bzw. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen feldgehölze bzw. Hecken aus regionalspezifischen Laubgehölzen zu entwickeln. Das Gleiche gilt für das Grundstück westlich der Hückerlinie: hier sind auf den dafür vorgesehenen Pflanzstreifen an den Außenrändern durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln. Genaue Lage der Gehölzanpflanzungen siehe Maßnahmenplan zum Umweltbericht). Wenn nötig sind die Flächen vorher mit kultivierbare geeigneter Bodenmasse abzudecken.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 6 1 m Bereich der Hückerlinie bzw. entlang des Fußweges sowie auf dem westlich des aktuell noch unbebauten Ackers vorgesehenen Pflanzstreifen sind einheimische und regionalspezifische Arten der Pflanzliste 1 (siehe unten) zu verwenden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen 6 2, die auch für das Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser verwendet werden (im Maßnahmenplan Maßnahme A1.1), sind Arten der Pflanzliste 2 (siehe unten) zu nutzen.

Es sind in einem Abstand von ca. 15 m zueinander Hochstämme zu pflanzen. Dazwischen und zu den Rändern hin sind Initialpflanzungen mit Gruppen-Strauchpflanzungen mit einem Abstand von ca. 3 m zueinander anzulegen. Es werden jeweils 3-5 Individuen der gleichen Art in Gruppen gesetzt.

Ausgleichsmaßnahme 2: A2 Baumreihe entwickeln
Parallel zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist innerhalb der ca. 5 m breiten Grünfläche eine Baumreihe zu entwickeln. Es sind insgesamt 18 hochstämmige, einheimische und regionalspezifische Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 in Abstand von ca. 20 m zueinander zu pflanzen (siehe Maßnahmenplan zum Umweltbericht). Dazwischen kann eine Weise angelegt werden und/oder es können Bepflanzungen mit Strauch- und Heckenpflanzen erfolgen. Es sind hier auch Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung möglich.

Ausgleichsmaßnahme 3: A3 innere Durchgrünung
Zur inneren Durchgrünung der Gewerbegebiete sind die nicht überbauten oder als Nutz-Lager-Ostflächen benötigen Flächen gärtnerisch anzulegen. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung des Gebietes zu schaffen. Es können extensive Rasenflächen und Wiesen mit eingestreuten Ruderalfluren entwickelt werden sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen und Sträuchern erfolgen. Auf der westlichen Gewerbefläche im Bereich der aktuell noch ungenutzten Ackerfläche sind innerhalb der Baugrenze mindestens 10 hochstämmige Einzelbäume (A3.1), in den östlichen Gewerbegebiet (Containerdienst sowie aktuell noch ungenutzte Ruderalfläche) mindestens 11 hochstämmige Einzelbäume (A 3.2) zu pflanzen, d.h. insgesamt 21 Einzelbäume. Es sind einheimische, standortgerechte hochstämmige Baum- und Straucharten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Für Neuanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen darf 20% nicht übersteigen. Im Bereich von Stellplatzflächen sind Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen durchzuführen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Die Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen. Bei der Anpflanzung der Laubbäume an einem Standort, bei dem der Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, ist die DIN 18916 anzuwenden. Dies bedeutet, dass die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen und der durchwurzelbare Raum eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben muss. Der Erhalt der Funktionsfähigkeit der pflanzlichen Bäume muss für mindestens 30 Jahr gesichert sein.

Ausgleichsmaßnahme 4: A4 innere Durchgrünung
Im westlichen Industriegebiet im Bereich der ehemaligen Grube Schäfer sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher gem. Pflanzliste 3 anzupflanzen. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil an Ziergehölzen darf 20% nicht übersteigen. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten und mit 1 Hochstamm pro 6 Stellplätze einzugrünen.

Ausgleichsmaßnahme 5: A5 Gehölzpflanzungen
Innerhalb des westlichen Industriegebietes sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gehölzanpflanzungen mit Arten der Pflanzliste 3 durchzuführen.

Pflanzliste 1:

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:
- Ahorn (Acer campestre/platanoides/pseudoplatanus)
- Stiel-Eiche/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea)
- Buche (Fagus sylvatica)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Linde (Tilia cordata/platyphyllos)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Für die Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Holunder (Sambucus nigra und racemosa)
- Wolliboom (Cotanegus monogynal laevigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Pfaffenhütchen (Euonimus europeaus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Himbeere (Rubus Idaeus)
- Brombeere (Rubus fruticosa)
- Salweide (Salix caprea)
- Birke (Betula pendula)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, H 80-120 cm

Pflanzliste 2:

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Graswelde (Salix cinerea)
- in den nördlichen Gräben am Gebietsrandpunkt auch Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Für die Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- Trauben-Kirsche (Prunus padus)
- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus monogynal laevigata)
- Hasel (Corylus avellana)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Faulbaum (Rhamnus alnus)
- Graswelde (Salix cinerea)
- Birke (Betula pendula)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, H 80-120 cm

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

13. ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

14. FESTSETZUNG UND ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN
GEM. § 1 A ABS.3 BAUGB, § 9 ABS.1A BAUGB

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS.7 BAUGB

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

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

Schmutzwasserentwässerung:
Die bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes entwässern ihr häusliches Abwasser derzeit über gemeinsame Kleinkläranlagen. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dieses dezentrale Entwässerungsprinzip für die wenigen zur Bebauung noch anstehenden Flächen beizubehalten. Das gewerbliche Abwasser ist entweder zu sammeln oder über entsprechende Abwasserreinigungsanlagen zu entsorgen. Eine auf die Schmutzwasserzusammensetzung und die gewässerseitigen Einleitbedingungen abgestimmte Abwasserreinigungsanlage ist anlagenübergreifend herzustellen. Für die Einleitungen in ein Gewässer/Grundwasser sind beim LUA entsprechende Anträge zu stellen.

Regenwasserentwässerung:
Freiflächen für gewerbliche Nutzungen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral auf den jeweiligen Grundstücken befindlichen Rückhaltung zuzuführen. Die Dimensionierung der Rückhalteanlagen erfolgt für eine jährlichkeit von T=5 Jahren. Der Drosselabfluss aus den Rückhaltungen beträgt äquivalent dem Abfluss der vorhandenen natürlichen Fläche bei einer jährlichkeit von T=2 Jahren. Die Ableitung des Drosselabflusses wird durch offene Gräben und kurze Verrohrungen zur ausgedehnten Grünfläche am Gebietstiefpunkt geleitet. Dort erfolgt eine weitere Rückhaltung und Versickerung über ein 30 cm starke belebte Bodenzone. Ein dauerhafter Standort soll hier begünstigt werden. Die Überleitung der Regenwasser nach Überschreiten der Versickerungskapazität erfolgt der Topografie folgend in Richtung Ortslage Reisbach. Auf dem Weg dorthin werden weitere Retentions- und Versickerungsmaßnahmen stattfinden.

Je nach Nutzung kann unter Umständen jedoch die abflusfreie Einleitung der Fläche (Überdachung) erforderlich sein.

Vor Baubeginn und vor jeder Nutzungsänderung einer Freifläche ist für das gesamte Grundstück eine Beurteilung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers nach DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen und der Gemeinde Saarwellingen vorzulegen.

Die Gewerbebetriebe sind verpflichtet und dafür verantwortlich, erforderlichenfalls und entsprechend den Vorgaben der Gemeinde Saarwellingen, weitergehende Niederschlagswasserbehandlungsanlagen auf ihrem Grundstück zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

(s. auch Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Photovoltaik-, Solaranlagen:
- Photovoltak- und Solaranlagen sind überal zulässig, auch als Dacheindeckung.

Werbeanlagen:
- Flächenhafte Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind zulässig. Es darf maximal eine Werbeanlage pro Gebäudeseite angebracht werden. Die Werbeanlage darf maximal 10 % der Fassadenfläche einnehmen. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie sonstige sich bewegende Werbeanlagen.
- Eigenständige Werbeanlagen in Form eines Pylones oder ähnlichem sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Der Pylon und die daran befestigten Werbeanlagen sind maximal bis zu einer Breite von 4 m zulässig.

Dächer, Fassaden, Stellplätze:
- Dachflächen sind mit hellen und unauffälligen Farben (keine (leuchtfarben) zu versehen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen (Fernsichtwirksamkeit). Eine extensive Begrünung von Flachdachflächen ist zulässig. Auf Dacheindeckungen aus urbeeinträchtigtem Material ist zu verzichten.
- Fassaden sind mit unauffälligen Farben (keine (leuchtfarben) z