

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

 Flächen für den Gemeinbedar! (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Kulturellen Zwecken dienende

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

Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Abwisser (RRB=Regenrückhaltebecken)

E = Entwässerungsmulde

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitunger

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

3. 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

> Anpflanzungen von Bäumen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25b)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Kennzeichnung von Flächen mit Festsetzung 4. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen als Einschrieb: nur Stellplätze mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächer (§9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Vom Staatlichen Konservatoramt als Denkmalschutzwü eingeschätztes Gebäude

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Immissionswirksamer flächenbezo-(a = abweichende Bauweise) | gener Schalleistungspegel tags/nachts (o = offene Bauweise) in dB(A)/ je qm Grundstücksfläche Verschiedene Baugebietsteilflächen unterscheiden sich in der aufgedruckten

Nutzungsschablone inhaltlich nicht – obwohl die Teilgebietsbezeichnung (Nummerierung) eine andere ist: Dies betrifft GE 4, GE 5, GE 7 und GE 9 (inhaltlich gleicher Festsetzungskanon, im weiteren MI 1 und MI 2 sowie MI 3 und MI 6. Es betrifft außerdem die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6. Die Teilgebietsbezeichnungen werden beibehalten, da hierdurch auch räumliche Bezüge ausgedrückt werden und die Teilgebietsbezeichnungen historisch gewachser sind. Teilweise wurde auch schon in anderen Unterlagen darauf Bezug genommen.

Aufgrund § 12 saarländisches Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215) V.m. §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der ekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen am 03. November 2011 den Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 2. Änderung als Satzung Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7 (§ 4 BauNVO)

In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1 bis WA7 wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.1 sind in den Teilbereichen WA1-WA7 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Teilbereichen WA1-WA7 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zu-Mischgebiet MI1 bis MI7 (§ 6 BauNVO)

1.4 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung MI1-MI7 wird die Nutzung "Mischgebiet"

(MI gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt. Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.4 sind in den Teilbereichen MI1-MI7 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.4 sind in den Teilbereichen MI1-MI4

sowie MI7 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Gewerbegebiet GE1 bis GE9 (§ 8 BauNVO In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 wird die Nutzung "Gewerbegebiet"

(GE gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt. Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.7 sind in den Teilbereichen GE1 – GE9 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.7 sind in den Teilbereichen GE5, GE7 und GE8 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Gewerbegebiete GE1 - GE9 werden nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen folgendermaßen gegliedert: Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, dere gesamte Schallemission, gemessen in dB(A) je m² der Fläche des jeweiligen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet, welcher jeweils durch den dem Teilbereich zugeordneten Planeintrag festgesetzt ist. Der Wert vor dem Querstrich bezeichnet den zulässigen Tagwert für die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich den zulässigen Nachtwert für die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). [Zur Überprüfung der Einhaltung siehe D Hinweise] In den Gewerbegebieten GE1 - GE9 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsimmissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Wert von 2% der relativen Häufigkeit der jährlichen Geruchsstunden

(Definition gemäß Ziffer A 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses ir Immissionsschutz [GIRL]) (1) überschreitet (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). .12 Die Beurteilungsflächen (entsprechend Ziffer 4.4.3 der GIRL) sind quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge 250 m beträgt. Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.7 sind in den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 Betriebe und Anlagen, die unter das Genehmigungserfordernis der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes /erordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) fallen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr.2 BauNVO). Ebenfalls unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Betriebsabläufe die Handhabung von Gefahrstoffen und/oder deren Zubereitungen mit den gefährlichen Eigenschaften

explosionsgefährlich, leichtentzündlich, erfordern und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der

Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ([Störfallverordnung - 12. BlmSchV] in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598) überschritten wird (§ 1 Abs.4 S.1 Nr.2 BauNVO). Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer A 1.13 sind in den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 Blockheizkraftwerke zulässig. In den Gewerbegebieten GE1 - GE9 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

ausnahmsweise zulässig. 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 festgesetz In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl

2.3 In den Teilbereichen MI 1 bis MI 6 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4, im

Teilbereich MI 7 eine maximal zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt. In den Teilbereichen

durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen

zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 12m als Höchstmaß sowie die Anzahl der

ist in den Teilbereichen GE1 bis GE9 maximal bis zu einer Höhe von 15m über der

nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand zulässig.

Vollgeschosse von 3 als Höchstmaß festgesetzt.

Gewerbegebiet GE1 bis GE9

bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV- Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. Ilgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7 5 Für abgegangene Gehölze auf öG3 sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. 2 In den Teilbereichen WA1 bis WA7 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,3 sowie eine Es dürfen nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-, maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt. Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in der Fläche öG-9.17 Innerhalb des in öG3 gekennzeichneten Baufensters ist ausschließlich die Errichtung

fortpflanzungsgefährdend

umweltgefährlich oder gesundheitsschädlich

aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig, der eine Versickerung von Oberflächen-MI 1, MI 2, MI 4, MI 5 und MI 6 wird eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 2 als Höchstmaß festgesetzt, in den Teilbereichen MI3 und MI7 wird eine zulässige Anzahl der .18 Auf öG3 sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) (8) noch Düngemittel auszubringen. Vollgeschosse von 3 als Höchstmaß festgesetzt. In den Teilbereichen MI 1, MI 2, MI 4, MI 5 und MI 6 wird die zulässige Höhe der baulicher alt eines Gewässers (Bach) mit Ufergehölzstreifen Anlagen mit 10m als Höchstmaß festgesetzt. In den Teilbereichen MI3 und MI7 wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 12m als Höchstmaß festgesetzt. Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche öG7 Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu messen zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sowie zwischen Ringstraße und von der Oberkante der baulichen Anlage zur mittleren Höhe der nächstgelegenen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Erschließungsstraße in ihrem Endausbauzustand. Liegen mehrere Erschließungsstraßen

Gehölze gefährden, sind unzulässig. in gleicher Entfernung, so ist die tiefer gelegene Straße als Bezugspunkt heranzuziehen. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen atur und Landschaft ist als Bach mit Ufergehölzstreifen mit der Zweckbestimmun durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist in den Teilbereichen MI 1, MI 2, MI 4, MI 5 und MI 6 maximal bis zu einer Höhe von Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) 13 m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand zulässig. bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. Ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen

ist in den Teilbereichen MI 3 und MI 7 maximal bis zu einer Höhe von 15m über der ächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand zulässig. Der Ufersaum am Regenrückhaltebecken ist entsprechand naturnahen Gestaltungs-Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer A 2.1 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20 % prinzipien (keine gleichbleibenden Pflanzabstände, keine Pflanzungen in monotonen der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Reihen) mit standorttypischen Arten (Pflanzliste 2) anzulegen bzw. zu bepflanzen. Neuanlage eines Amphibien-Laichgewässers 9 In den Teilbereichen GE1 bis GE9 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 sowie die

mindestens 150 m² großes Laichgewässer anzulegen und gemäß des "Merkblatts Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu messen zum Amphibienschutz an Straßen" (9) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und von der Oberkante der baulichen Anlage zur mittleren Höhe der nächstgelegenen Wohnungswesen amphibiengerecht zu gestalten. rschließungsstraße in ihrem Endausbauzustand. Liegen mehrere Erschließungsstraße in gleicher Entfernung, so ist die tiefergelegene als Bezugspunkt heranzuziehen. Abweichend von den Festsetzungen in Ziffer A 2.9 wird im Teilbereich mit der Bezeichnung GE6 eine maximal zulässige GRZ von 0,7 festgesetzt. 24 Außerhalb des Zeitraums vom 1. September bis 31. Oktober sind bei erforderlichen 2.11 Ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen Rodungsarbeiten und sonstigen Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen inbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, in den Wohngebieten WA 1, WA 2 südlich

2.12 Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer A 2.11 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO) .25 Auf den Grundstücken in den Gewerbegebieten GE1, GE3, GE6, GE9 und in den Misch Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7 gebieten MI1, MI2, MI6 ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche jeweils ein Fleder-

3.1 In den Bereichen WA1 bis WA7 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Mischgebiet MI1 bis MI7 3.2 In den Bereichen MI1 bis MI7 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.3 In den Bereichen GE1 bis GE9 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Saarland zu errichten, ihre Länge darf 50 m überschreiten. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

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 explizit dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten in den hinter der hin teren 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. Abweichend von der Festsetzung unter der Ziffer A 4.2 sind im Teilbereich WA7 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend von der Festsetzung unter der Ziffer A 4.2 sind Abstellanlagen für Müllbehälter

Entlang der Zufahrtstraße von der Straße "Zur Dynamitfabrik" bis zur Ringstraße wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind auf jeder Straßenseite mindestens 2 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und auf den Grundstücken zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie zulässig. mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmsweise können in den direkt an die Wohnbauflächen angrenzenden privaten Östlich entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vom Kreisel 1 zum Grünflächen bis zur hinteren Grundstücksgrenze Garten-, Geräte und Holzlagerhäuschen Mischgebiet MI7 wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt mit einer Grundfläche von nicht mehr als 20 m² im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen Es sind mindestens 3 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen werden, wenn sichergestellt wird, dass notwendige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der festgesetzten privaten Grünfläche uneingeschränkt möglich sind und Die Baumscheiben/ Pflanzstreifen sind mit einer Initialeinsaat mit magerer wenn die Garten-, Geräte und Holzlagerhäuschen nicht schon in den hinter der hinteren Rasenmischung zu gestalten. Die Baumscheiben sind extensiv zu pflegen. Baugrenze liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen worden sind. Die eingetragenen Pflanzstandorte der Bäume sind bei einem Aufeinandertreffen mit

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

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung bestimmt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

und 11 zu erhalten bzw. zu entwickeln sind.

Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

rwendung wasserdurchlässiger Beläge

dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

typischen Gehölze zu entnehmen.

Beständen entstammen.

Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig

twicklung von naturnahen waldartigen Gehölzflächen aus vorhandenen

Gehölze, zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und

Das zu nutzende Pflanzmaterial soll autochthonen bzw. im Naturraum heimischen

nes aus wasserwirtschaftlichen Gründen notwendigen Entlastungsbauwerkes für die

Wasserfläche zulässig. Weiterhin ist zu dessen Erschließung die Anlage eines Weges

B Durch Aufweitung der herzustellenden Entwässerungsmulden ist in dem mit "A" in

der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nördlich des Gewerbegebiets GE1 ein

Planstraße H, WA 2 zwischen MI 3 und Höhe Fußweg 2 westlich der Ringstraße, WA 3

Gewerbegebieten GE 1, GE 4, GE 5, GE 7 zwischen Einmündung Zubringerstraße und

betroffenen Bestände (einzelne Bäume) vorab abzusuchen und einzelne Vorkommen

mausquartier in Form von z.B. Fledermaussteinen, -ziegeln, -brettern oder -durchlässer

baulichen Veränderungen oder Rodungsarbeiten bzw. sonstigen Gehölzarbeiten sind

betroffene Fledermausquartiere vorab abzusuchen und einzelne Vorkommen bzw.

1 Entlang der Ringstraße zwischen Kreisel 1 in westliche Richtung bis Fußweg 4 wir

Östlich entlang der Ringstraße zwischen Fußweg 4 und Kreisel 2/ öG1 wird das An-

pflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens

Entlang der Ringstraße zwischen den Mischgebieten MI1/ MI2 und dem Wohngebi

Südöstlich entlang der Planstraße A im Mischgebiet MI1 wird das Anpflanzen eine

Einrichtungen der technischen Infrastruktur (z.B. Leitungen, Beleuchtung, Zufahrten)

straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 5 Bäume

WA1 wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind

mindestens 24 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und

STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung

das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens

28 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatz-

28 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatz-

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

an Gebäuden bzw. in Form von z.B. Fledermauskästen in Gehölzflächen zu schaffen. Be

GE8 sowie GE 9 (vgl. Plan der "Vergrämungsbereiche" auf der Planzeichnung) die

zwischen Höhe Fußweg 2 und Planstraße D (westliche Hälfte), Mischgebieten MI 1

zwischen pG6 und Planstraße A, MI 1 zwischen Ringstraße und Planstraße A, MI 2

bzw. Individuen an Fledermäusen umzusiedeln.

Individuen an Fledermäusen umzusiedeln.

verpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

verpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

it Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

oder Grenzveränderungen entsprechend anzupassen.

traßenbegleitende Baumreihen

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung

des Regenrückhaltebeckens ist als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe

Die private Grünfläche pG3 zwischen Wohngebiet WA7 und der Geltungsbereichsgrenze

pflichtung zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl sind die vorhandenen standortgerechten

des Bebauungsplans ist gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 100 m² ist jeweils ein

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur

enwasserableitung, Regenwassersammlung und Regenwasserversickerung

eeignete Maßnahmen, z.B. Rohrdurchlässe, dauerhaf zu gewährleisten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden "E" gemäß § 9 Abs. 1

Die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden "E" dürfen nur für Grund-

stückszufahrten und Versorgungsleitungen, die zur Nutzung der Baugebiete erforderlich

Maß zu beschränken. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden ist dabei durc

ind, unterbrochen werden. Diese Querungen sind jedoch auf das jeweils erforderliche

Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen in den Wohngebieten WA1 bis WA5

allende Niederschlagswasser ist den Entwässerungsmulden und dem Regenrückhal

nd Versickerungsmulden anzulegen, in denen 25 I Niederschlagswasser pro

versiegelter Grundstücksfläche dezentral auf den betreffenden Grundstücken über die

25 l/m² versiegelter Flächen darf der Wasserstand in den Mulden 50 cm Höhe nicht über

schreiten. Die Mulden müssen nach den Vorgaben des ATV-Arbeitsblatts A138 (2) aus-

gebildet werden. Die Versickerungsmulden sind nach naturnahen Gestaltungsprinzipien

Nr. 14 BauGB sind nach naturnahen Gestaltungsprinzipien anzulegen und zu unterhalten.

Baum (Hochstamm, STU 12-14 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit Ersatzver-

250-300 cm und Sträuchern der Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 1 anzulegen und

Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden sind durch Festsetzungen in der

10.9 Südlich entlang der Fußwege 7 und 8 von der nordwestlichen Plangrenze nach Südoste Stellplätze sind außer in den Mischgebieten MI1 und MI7 nur innerhalb der überbaubare Frundstücksflächen oder in den in den explizit dafür festgesetzten Flächen zulässig Abweichend von der Festsetzung unter der Ziffer A 5.1 sind nicht überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

festgesetzt. Es sind mindestens 12 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Baumreihen an Entwässerungsmulden 0.10 Entlang der Entwässerungsmulde zwischen GE5 und GE7 wird das Anpflanzen einer

Fußwegbegleitende Baumreihen

Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 4 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Gering fügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fäller (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. 0.11 Entlang der Entwässerungsmulde zwischen Ringstraße und Regenrückhaltebecken bzw zwischen GE7 und GE8 wird das Anpflanzen einer Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 4 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit

über die Ringstraße hinweg wird das Anpflanzen einer fußwegbegleitenden Baumreihe

Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungs-

trasse) als Ausnahme zugelassen werden. 0.12 Die Baumscheiben/ Pflanzstreifen sind mit einer Initialeinsaat mit magerer Rasenmischung zu gestalten. Die Baumscheiben sind extensiv zu pflegen.

Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung öffentliche Grünflächen festgesetzt die gemäß der den Flächen zugeordneten textlichen Festsetzungen Ziffern A. 9, 10

10.13 Die öffentlichen Grünflächen öG1 südlich den Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sin als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 1 anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu 10.14 Die privaten Grünflächen pG7 südlich den Wohngebieten WA2 und WA3 sind Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung private Grünflächen festgesetzt, die als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der

gemäß der den Flächen zugeordneten textlichen Festsetzungen Ziffer A 10 und 11 zu Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 1 anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu Auf der privaten Grünfläche pG1 zwischen dem Wohngebiet WA1 und dem Regenrückhaltebecken sind gemäß den Festsetzungen unter Ziffer C.2.5 sowie unter Ziffer C.2.7 die 10.15 Die Flächen öG1 und pG7 sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 im Pflanzraster von standortgerechten Gehölze zu erhalten und die übrigen Flächen gärtnerisch anzulegen. 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen. Gehölzlücken sind ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 1 im Pflanzraster von Die private Grünfläche pG2 zwischen Wohngebiet WA2 und dem Fußweg 1 entlang

2.5 m x 2.5 m zu bepflanzen. 10.16 Gehölzanpflanzungen auf öG1 und pG7 mit nicht standortgerechten Arten sind nicht 10.17 Es dürfen auf den Flächen öG1 und pG7 nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in den Flächen angelegt werden.

10.18 Die öffentliche Grünfläche des mit öG4 bezeichneten Ufersaums am Regenrückhaltebecke entlang Fußweg 1 bzw. entlang dem Wohngebiet WA2 ist entsprechend naturnahen Gestaltungsprinzipien (keine gehölzfreien Uferbereiche, keine gleichbleibenden Pflanzabstände, keine Pflanzungen in monotonen Reihen) als uferbegleitende Gehölzpflanzung m

standorttypischen Arten (Pflanzliste 2) anzulegen bzw. zu bepflanzen. 0.19 Die Ufersäume am Regenrückhaltebecken entlang der Gewerbegebiete GE5, GE7 und GE8 sind entsprechend naturnahen Gestaltungsprinzipien (keine gehölzfreien Uferbereiche, keine gleichbleibenden Pflanzabstände, keine Pflanzungen in monotonen Reihen) als Stellplatzflächen für Pkw sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestiger uferbegleitende Gehölzpflanzung mit standorttypischen Arten (Pflanzliste 2) anzulegen Innerhalb der Grünflächen sind für Fußwege nur wassergebundene Decken zulässig. bzw. zu bepflanzen.

> Parkartige Gestaltung 10.20 Die private Grünfläche pG4 westlich des Mischgebiets MI7 ist parkartig zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Diese Fläche ist durch Neupflanzungen von Gehölzen mit standortgerechten Arten aufzuwerten. Es werden Arten der

10.21. Die private Grünfläche pG8 östlich des Gewerbegebiets GE8 ist par rartig zu gestalten,

0.24 Zwischen den rück- sowie seitwärtig liegenden Baugrenzen und den naturnahen wald

dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Diese Fläche ist dun 1 Neupflanzungen on Gehölzen mit standortgerechten Arten aufzuwerten. Es werden Arten der Pflanzenliste 1 und 2 empfohler 0.22 Die öffentliche Grünfläche öG5 zwischen dem Fußweg 1, dem Wohngebiet WA2, dem Fußweg 4 und dem Fußweg 5 ist parkartig zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und

9.6 In den in der Planzeichnung mit "VM" bezeichneten GE- und MI-Baugebieten oder Teilen gerechten Arten aufzuwerten. Es werden Arten der Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen. belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden kann. Die belebte Bodenzone muss eine Mindestmächtigkeit von 30 cm aufweisen. Das Rückhaltevolumen ist in den Versicke-Entwicklung von naturnahen gestuften Gehölzsäumen aus vorhandenen rungsmulden selbst zu schaffen. Bei der vollen Ausnutzung des Retentionsvolumens von

artigen Gehölzflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist in den Gewerbegebieten anzulegen und zu unterhalten. Der Überlauf aus den Versickerungsmulden ist an die in GE1, GE3, GE6 und GE9 ein mindestens 10 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden anzuschließen. aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer A 10.28 bis 10.32. .7 Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen in den sonstigen, in der Planzeichnung nicht mit "VM" gekennzeichneten Gewerbe- und Mischgebieten bzw. Teilen davon

anfallende Niederschlagswasser, ist den festgesetzten Entwässerungsmulden "E" und 0.26 Zwischen den rückwärtig liegenden Baugrenzen und der Geltungsbereichsgrenze des bauungsplans im Mischgebiet MI1 sowie zwischen der Baulinie und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans im Mischgebiet MI2 (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist ein mindestens 10 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer A 10.28 bis 10.32 zu entwickelr 0.27 Zwischen den rückwärtig liegenden Baugrenzen und den naturnahen waldartigen Gehölz-

flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist in dem Wohngebiet WA4 und in dem Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche öG3 zwischer Wohngebiet WA5 ein mindestens 3 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum aus den Gewerbegebieten GE4 und GE5 sind, mit Ausnahme der nicht standorttypischen vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer A 10.28 bis 10.32 zu 0.28 Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Flächen mit Heisten Landschaft ist die Fläche öG3 als naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölz-(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

Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen auf öG3 sind alle nicht standortder Pflanzliste 1 im Pflanzraster von 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen. 10.29 Es dürfen nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-, 12 Die Neupflanzungen auf öG3 sind in einem Pflanzverband von 2,5 m x 2,5 m vorzunehmen. Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in den Flächen Es sind Bäume (STU 12-14) und Sträucher (Höhe 125-150 mit Ballen) der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind "Fehlstellen" im Pflanzenverband zur freien Sukzession mit eine 10.30 Auf den Flächen sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) (8) noch Düngemittel jeweiligen Mindestgröße von 250 m² herzurichten, so dass der Gesamtanteil je Hektar

0.31 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. 10.32 Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen .14 Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) Entwicklung von naturnahen waldartigen Gehölzflächen aus vorhandenen

10.33 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 A 10.36 bis 10.39 zu entwickeln. Auf den öffentlichen Grünflächen öG2 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 A 10.36 bis 10.39 zu entwickeln. 10.34 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang des Mischgebiets MI6 sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer A 10.36 bis 10.39 zu entwickeln.

0.35 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang der Wohngebiete WA4 und WA5 sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Ziffer A 10.36 bis 10.39 zu entwickeln. 10.36 Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen auf pG5 und auf öG2 sind auf den geplanten Flächen alle nicht standorttypischen Gehölze zu entnehmen. 0.37 Die Neupflanzungen auf pG5 und auf öG2 sind in einem Pflanzverband von 2,5 m x 2,5 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. 0.38 Es dürfen auf pG5 und auf öG2 nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächer

erforderlich sind, in den Flächen angelegt werden. 10.39 Auf den Flächen pG5 und auf öG2 sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) noch Düngemittel auszubringen. 1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

1.1 Die im Plan gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten. Eingriffe, die

diese Einzelbäume gefährden, sind unzulässig. 1.2 Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw RAS-I P 4 (4) i V m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. .3 Für abgegangene Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzer vorzunehmen. Pro abgegangenem Einzelbaum ist ein Hochstamm (STU 16-18) der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Erhalt und Verdichtung von Buchenmischwaldbeständen gebiet GE1 und dem Mischgebiet MI1 (pG6) sind gem. den Festsetzungen Ziffer A 11. bis 11.9 zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen Gewerbegebiet

GE8 und Mischgebiet MI5 (pG6) sind gem. den Festsetzungen Ziffer A 11.7 bis 11.9

zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen Gewerbegebiet GE9 und Mischgebiet MI6 (pG6) sind gem. den Festsetzungen Ziffer A 11.7 bis 11.9 zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Gehölzlücken mit einer Fläche größer 20 m² mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Je angefangene 20 m² gehölzfreier Fläche sind ein Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm oder 4 Sträucher der Höhe 100-150 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung

1.8 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. 1.9 Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 2.1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 1", "GFL 2", "GFL 3", "GFL 4", "GFL 5", "GFL 6", "GFL 7", "GFL 9", "GFL 10", "GFL 11" und "GFL 12" 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 2.2 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL 8" gekennzeichneten Flächen werden als Flächen

zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Den Besuchern wird das Recht eingeräumt, die mit GFL 8 gekennzeichneten Flächen zu begehen und mit Kraftfahrzeugen zu befahren. Die mit GFL 8 gekennzeichneten Flächen werden ebenfalls zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie einem zugehörigen Geh- und Fahrrecht für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt. 2.3 Für die im zeichnerischen Teil als § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsmulden, die nicht entlang von öffentlichen Straßenverkehrsverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verlaufen, werden Gehrechte wie folgt festgesetzt:

haltungsmaßnahmen zu begehen und mit Mähfahrzeugen zu befahren. 3. 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

den jeweiligen Vertretern der Gemeinde Saarwellingen sowie deren Beauftragten wird das

Breite von 2 m jeweils seitlich dieser Mittelachse zur Durchführung von Pflege- und Unter-

echt eingeräumt, die Entwässerungsmulden von der jeweiligen Mittelachse bis zu einer

In den gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten WA 1-WA 7 sind zur Sicherstellung eines Innenpegels von 30 dB (A) die Außenflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern so auszuführen, dass ein bewertetes Gesamtschalldämmnaß unter Berücksichtigung lüftungstechnischer Erfordernisse - also auch bei spaltgeöffneten Fenstern - von 23 dB (A) gewährleistet ist. Die Berechnung erfolgt gemäß Nr. 6.6 der VDI

Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und z

Bus-Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm der

Erhalt und Bepflanzung der nach der festgesetzten GRZ nicht

überbaubaren Flächen bzw. der bei vorhandener Bebauung nicht

GE9 zu 40 % bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks zu erhalten. Sofern in den

Die standortgerechten Gehölze sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und GE 7 bis

genannten Gebieten kein bzw. nicht ausreichend standortgerechter Bestand zum Erhalt

vorhanden ist, sind 40 % der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen

(Pflanzliste 1) zu bepflanzen, bzw. Flächen mit vorhandenen standortgerechten Gehölzen

(Pflanzliste 1) zu ergänzen. Dabei sind in den Gewerbegebieten GE1, GE3 und GE9 de

is insgesamt 40 % der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen

naturnahen gestuften Gehölzsäume gem. Festsetzung Ziffer A 10.24 einzurechnen.

Die standortgerechten Gehölze sind in dem Gewerbegebiet GE6 zu 30 % bezogen auf

die Fläche des Baugrundstücks zu erhalten. Sofern im GE 6 kein bzw. nicht ausreichend

stücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen, bzw. Flächen mit

Dabei sind im Gewerbegebiet GE6 die naturnahen gestuften Gehölzsäume gem.

stücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu ergänzen.

Festsetzung Ziffer A 10.24 einzurechnen.

gem. der Festsetzung A 10.26 einzurechnen.

vorhandenen standortgerechten Gehölzen bis insgesamt 30 % der Fläche des Baugrund-

Die standortgerechten Gehölze sind in den Mischgebieten MI1 bis MI7 zu 60 % bezogen

der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflan-

zen, bzw. Flächen mit vorhandenen standortgerechten Gehölzen bis insgesamt 60 % der

Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu ergänzen.

Dabei sind in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI6 die naturnahen gestuften Gehölzsäume

auf die Fläche des Baugrundstücks zu erhalten. Sofern in den genannten Gebieten kein

bzw. nicht ausreichend standortgerechter Bestand zum Erhalt vorhanden ist, sind 60 %

Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3)

Die standortgerechten Gehölze sind zu mindestens 21 % bezogen auf die Fläche des Bau

bieten kein bzw. nicht ausreichend standortgerechter Bestand zum Erhalt vorhanden ist,

grundstücks in den Wohngebieten WA1 bis WA6 zu erhalten. Sofern in den genannter Ge-

sind 21 % der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1)

zu bepflanzen, bzw. Flächen mit vorhandenen standortgerechten Gehölzen bis insges mt

ergänzen. Dabei sind in den Wohngebieten WA4 und WA5 die naturnahen gestuften Ge-

21 % der Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1)

In den Wohngebieten WA1-WA6 sind 70% bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks

die standortgerechten Gehölze gem. Festsetzung Ziffer C 2.5 einzurechnen. Gemäß

gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Baur

(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

§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu 50 vom Hundert ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechende naturschutzfac-

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur innerhalb

Die Höhe der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen

gemäß der Festsetzungen Ziffer A 2.3, 2.4, 2.6, 2.7 sowie 2.10 nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende

Die Ringstraße zwischen Kreisel 1 und Kreisel 2 sollte innerhalb der Wohn- und

Verkehr soll über die Zufahrt zum Kreisel John geleitet werden.

(Schrittgeschwin digkeit, "Spielstraße") gewährleistet werden.

Sorgfalt auszuführen; ihr Beginn ist rechtzeitig anzuzeigen.

Mischgebiete nur für Anlieger zu befahren sein. Der gesamte gewerbebezogene

sowie durch bauliche Maßnahmen die Einhaltung eines angemessenen Tempos

Innerhalb der als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichneten Verkehrsflächen sollte

Obwohl bislang keine Hinweise und Erkenntnisse vorliegen, ist aufgrund der früheren

bezüglich Munitions- bzw. Kampfmittelresten und Blindgängern nicht grundsätzlich

auszuschließen. Demzufolge sind Erdarbeiten auf dem Gelände mit entsprechender

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezo

genen Schallleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfen-

und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfun-

grundstück installierten Schallleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung

absorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten

aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Bau-

Im Bebauungsplan sollen amphibienfreundliche Abflussschachtdeckel (Gullis) verwendet

Es erfolgt eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Investor/ Eigentümer,

beckens ein Monitoring des Amphibien-, Vogel- und Fledermausvorkommens durchgeführt

Sind in dem Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE1 bis GE9 bzw. in dem Mischgebiet

lager. Präzisionsmaschinen oder allg. Anlagen besonderer Empfindlichkeit geplant, so wird

zur Beurteilung von ggf. einwirkenden Erschütterungen auf diese Anlagen empfohlen, über

mit den Teilbereichen MI1 bis MI7 speziell genutzte gewerbliche Anlagen wie Hochregal-

die DIN 4150 (6) hinausgehende Messungen durchführen zu lassen bzw. bei der Beur-

m Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine gem. § 22 SNG geschützte

einem Gehölzstreifen, einem Bach und einer Quelle und ist mit der Zweckbestimmung

§ 2 SDschG als Denkmäler - hier als Bestandteile des Ensembles "Dynamitfabrik Saɛr-

auch die Umgebung der einzelnen Gebäude und Betriebseinrichtungen sowie einzelne

ellingen" - geschützt sind. Gegenstand des Schutzes sind gem. § 2 Abs. 4a SDschG

Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzerle
Hängebirke
Hainbuche
Rotbuche

Esche
Waldkiefer
Zitterpappel
Vogelkirsche
Traubeneiche

Stieleiche Eberesche Winterlinde

Zweigriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn

Schwarzer Holunde

Gemeines Schilf

Breitblättriger Rohrkolbe

Gemeiner Schneeball

Hängebirke Esche

Salweide Grauweide Bruchweide

Bergahorn Hainbuche Esche

Traubeneiche Stiel-Eiche

Gemeiner Schneeball

Fläche, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Sie besteht aus

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Betriebseinrichtungen, die gem.

teilung dieser Objekte einen Sonderfachmann/ eine Sonderfachfrau hinzuzuziehen.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzrechts

Freiflächen, die Aspekte betrieblicher Zusammenhänge bewahrt haben.

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

"Biotopschutz" dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1: Einheimische Baum- und Straucharten

Hochstamm-Obstsorten einheimischer Provenienzen

F Pflanzlisten

Acer pseudoplatanus

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Crataegus laevigata

Sambucus racemosa

Viburnum opulus

Fraxinus excelsior

Phragmites australis

Acer platanoides

Fraxinus excelsior

Tilia cordata

Acer pseudoplatanus

Pflanzliste 3: Baumreihe und Stellplatzbegrünung

Salix caprea

Pflanzliste 2: Ufersaum

Crataegus monogyna

Pinus sylvestris

dass im 2., 5. und 10. Jahr nach Erstellung der Ringstraße bzw. des Regenrückhalte-

Anlagen ermittelt. Die Festsetzung ist eingehalten, wenn der so ermittelte Beurteilungspegel

der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Lut

lung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Bau-

gen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermitt-

den Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgesetzten IFSP

Nutzung und möglicher Kriegseinwirkungen im gesamten Geltungsbereich ein Verdacht

auf eine niveaumäßige und optische Trennung zwischen Fahr- und Fußverkehr verzichtet

ind Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen

Während der Bauma
ßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3)

bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen.

bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen.

hölzsäume gem. Festsetzung Ziffer A 10.27 einzurechnen.

liche Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen sind nicht zulässig.

grundstücks nicht überschreitet.

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

standortgerechter Bestand zum Erhalt vorhanden ist, sind 30 % der Fläche des Baugrund-

gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 3 Lkw- oder

2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (August 1987) (5)". 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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Pflanzliste 3 zu pflanzen.

überbauten Flächen

hungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Köln, 1999. zumutbarer Mittelungspegel 44,9 dB (A) festgelegt. Es wird dazu auf die Ausführungen in VDI 2719 "Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/ 2002 "Nobel Campus", 1. Änderung Teil C Verband Deutscher Ingenieure, Düsseldorf . August 1987. Kapitel "10.2 Aktualisierung der Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" auf der Grundlage aktueller Begebenheiten und neu er Erkenntnisse sowie umweltrelevante Einwirkungsbetrachtung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung im Hinblick auf Immissionsschutzbelange verwiesen.

21.- 22. September 2004 in Leipzig.

IN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen". Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin 1999 TV-Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 4. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Bonn 2001. Merkblatt Regelsaatgutmischung (RSM) Bonn, 2008, Forschungsgesellsch Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL).

Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAMS) Berlin, 2000; Bundesministerium Folgende gestalterische Anforderungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (jetzt: Bundesministerium für Verkehr, Saarland als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Örtliche Bauvorschriften) Bau und Stadtentwicklung). ie vorbezeichneten Vorschriften, Richtlinien und Normen sind bei der Gemeindeverwaltu

Saarwellingen (Bauamt) einsehbar.

Für das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/ 2002 "Nobel Campus" (nachfolgend Bebauungsplan Nr.1/2002 "Nobel Campus", 2. Änderung genannt) wird ine Umweltprüfung durchgeführt. e Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr.1/ 2002 "Nobel Campus" Änderung im Sinne des § 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.2004 (BGBI.I S. 2414) gemäß § 2 dieses Gesetzes wurde vom Rat der Gemeinde Saarwellingen am 21.06.2011 beschlossen. Die Veröffentlichung des Änderungsbe-

chlusses erfolgte am 30.06.2011 in den Saarwellinger Nachrichten und durch Aushang

Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsso in der Fassung vom 21.09.2004, beschlossen in seiner 108. Sitzung vom

DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei

Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen."

Baumaß nahmen, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin 2002.

ATV-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von N

RAS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4:

derschlagswasser". Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V., Hennef, 1990.

Saarwellingen, den Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 2. Änderung mit Stand vom 30.05.2011 sowie

lazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § Abs. 2 BauGB bestimmt.

Saarwellingen, den Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 08.07.20 bis 08.08.2011 durchgeführt.

Saarwellingen, den

ind nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 05.07.201 interrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden. Saarwellingen, den

Die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 03.11.2011 geprüft worden. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" 2. Änderun Planzeichnung, Planzeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 03.11.2011 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebillig

Der Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 2. Änderung ist am 09.11.2 als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung ausgefertigt worde Saarwellingen, den ... 0 9. 11.

8. Der Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 2. Änderung ist nach § 10 Abs. 3 Bau GB am 10.11.2011 durch Aushang und in den Saarwellinger Nachrichten mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann ein-

gesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

9. Die Übereinstimmung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen auf der Plangrundlage mit dem Liegenschaftskataster im Planungsbereich wurde bestätigt.

Gesellschaft zur Nutzung und Verwaltung von Immobilien mbl Alfred Nobel Allee 1 66793 Saarwellinger Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 2. Anderung

Satzungsexempla

Projekt.-Nr. PK11-002 Rev.: B

und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH Am Staden 27 66121 Saarbrücken Tel: +49 681 4038421 Dateiname: C:\Dateien_Projekte\PK11-002_Saarw_BP CN 2.Änd\CAD\PK11-002_Saarw_BPL-111110_2.Änd_S_RevB.dwg