

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
	INDUSTRIEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)
GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
BMZ 9,0	BAUMASSENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 21 BAUNVO)
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 3 BAUNVO)

HINWEISE

KARTIERTES BIOTOP Südlich des Planungsbereiches liegt das kartierte Biotop 66050015 "Teiche südlich Dickenwald". Erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen des Biotops sind unzulässig. Bei der Bauausführung ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, daß die beabsichtigten Baumaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope haben.	WESTWALLBUNKER Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit gesprengten und intakten Westwallbunkern zu rechnen, deren genaue Lage teilweise nicht mehr bekannt bzw. von außen sichtbar ist. Dies ist bei den Bauarbeiten zu beachten.
MUNITIONSFUNDE Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird daher empfohlen.	ALTER BERGBAU Das Planungsbereich liegt im Bereich einer ehemaligen auf Steinkohle verliehenen Konzession. Bei den Bauarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.
BODENDECKMÄLER Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodenbedeckungen zu rechnen. Erdarbeiten im Planungsbereich sind daher erlaubnispflichtig nach § 20 SD-SchG.	VERUNREINIGTE OBERFLÄCHENWASSER Im Rahmen der Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, daß keine verunreinigten Oberflächenwässer in die verbleibende Waldfläche gelangen können.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauvord vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontents - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081 - 2102)
- der § 12 des Kommunalabfallsverwaltungsverordnungs (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz

- SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Bekanntmachung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 26.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes 1977, S. 1009), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1381 vom 27.11.1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Baugebiet GI
Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO siehe Plan
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen
gem. § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO
1. Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauvord vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
abweichende Bauweise:
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß im GI innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Aufteilung in einzelne Flurstücke eine Grenzbebauung zulässig ist. Desweiteren sind hier Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
1.2.2 Baumassenzahl (BMZ)
gem. § 21 Abs. 1 BauNVO siehe Plan 9,0 im GI
1.3 BAUWEISE
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
1.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Das von den Dachflächen abfließende nicht belastete Niederschlagswasser ist kontrolliert in die südlich des Planungsbereiches gelegenen Teiche einzuleiten.
1.6 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN BZW. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 a und b BauGB i.V.m. § 1 a BauGB
siehe Plan
P 1: Stellplatzbegrünung: Alle Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
P 2: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand, der die Bebauung nicht behindert, zu erhalten. Ansonsten sind alle Grundstücksflächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, mit einer Saatgutmischung, bestehend aus 75% Regelsaatmischung RSM 7.4.1 Landschaftsrassen - Halbschatten und 25% Kräuter, einzusäen. Pro 150 m² Fläche sind ein standortgerechter Laubbauhochstamm oder drei standortgerechte Sträucher in Gruppen anzupflanzen.
Pflanzlisten und Pflanzqualitäten
Hochstämme:
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Feld-Ahorn (Acer campestris)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
Sträucher:
- Sal-Weide (Salix caprea)
- Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Hirtentee (Cornus alba)
- Roter Hirtentee (Cornus sanguinea)
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Malbeere (Sorbus aria)
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsbereiches in das Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:
- Hochstämme: 3 xv.; SH 16-18cm
- Sträucher: 2 xv.; H. 1,00 m
Zur ökologischen Ausgleich und zum Ersatz des Waldes wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer 2,5 ha großen Fläche im Bereich des Hohlwaldes (Flur 14, Teilflächen der Parzelle 3/3) folgende Maßnahme durchgeführt:
- Aufforstung der Fläche mit einem standortgerechten, einheimischen Laubholzschmied
Die Ersatzaufforstung hat spätestens 1 Jahr nach Beginn der Rodung zu erfolgen.
Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB über eine gemeindliche Satzung gem. § 135 a BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

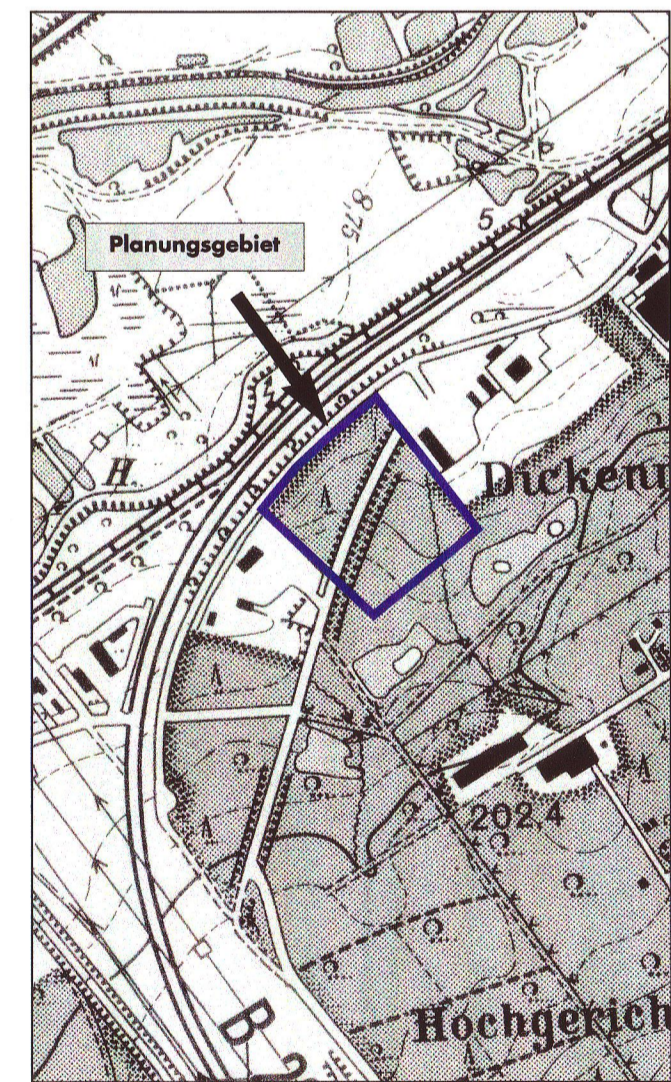
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 09.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Industriegebiet Dickenwald II. BA" im Gemeindebezirk Saarwellingen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wird gleichzeitig der Bebauungsplan "Industriegebiet Dickenwald II. BA" in einem Teilbereich geändert.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.10.1999 um Stellungnahme gebeten.
Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 28.03.2000 geprüft und in der Abwägung eingestuft.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.04.2000 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Der Gemeinderat hat am 28.03.2000 den Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Dickenwald II. BA" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung aufgestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) an diesem Bebauungsplan fand vom 19.07.1999 bis 19.08.1999 statt. Sie wurde am 08.07.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.07.1999 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 19.08.1999 zur Stellungnahme eingeräumt.
Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen wurden am 28.09.1999 geprüft.
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 11.10.1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Der Gemeinderat hat am 28.09.1999 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.10.1999 bis einschließlich 19.11.1999 öffentlich ausgestellt (§ 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 07.10.1999 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET DICKENWALD II. BA" UND TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "INDUSTRIEGEBIET DICKENWALD II. BA" DER GEMEINDE SAARWELLINGEN



BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SAARWELLINGEN
AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-GEODR. THOMAS EISENHUT
PLANDESIGN: UTE SCHWINDLING
MÄRZ 2000 (SATZUNG)
VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:
DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERÄTER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFT

M = 1 : 1000

0 10 50 100

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 942940, FAX: 06825 - 9429420