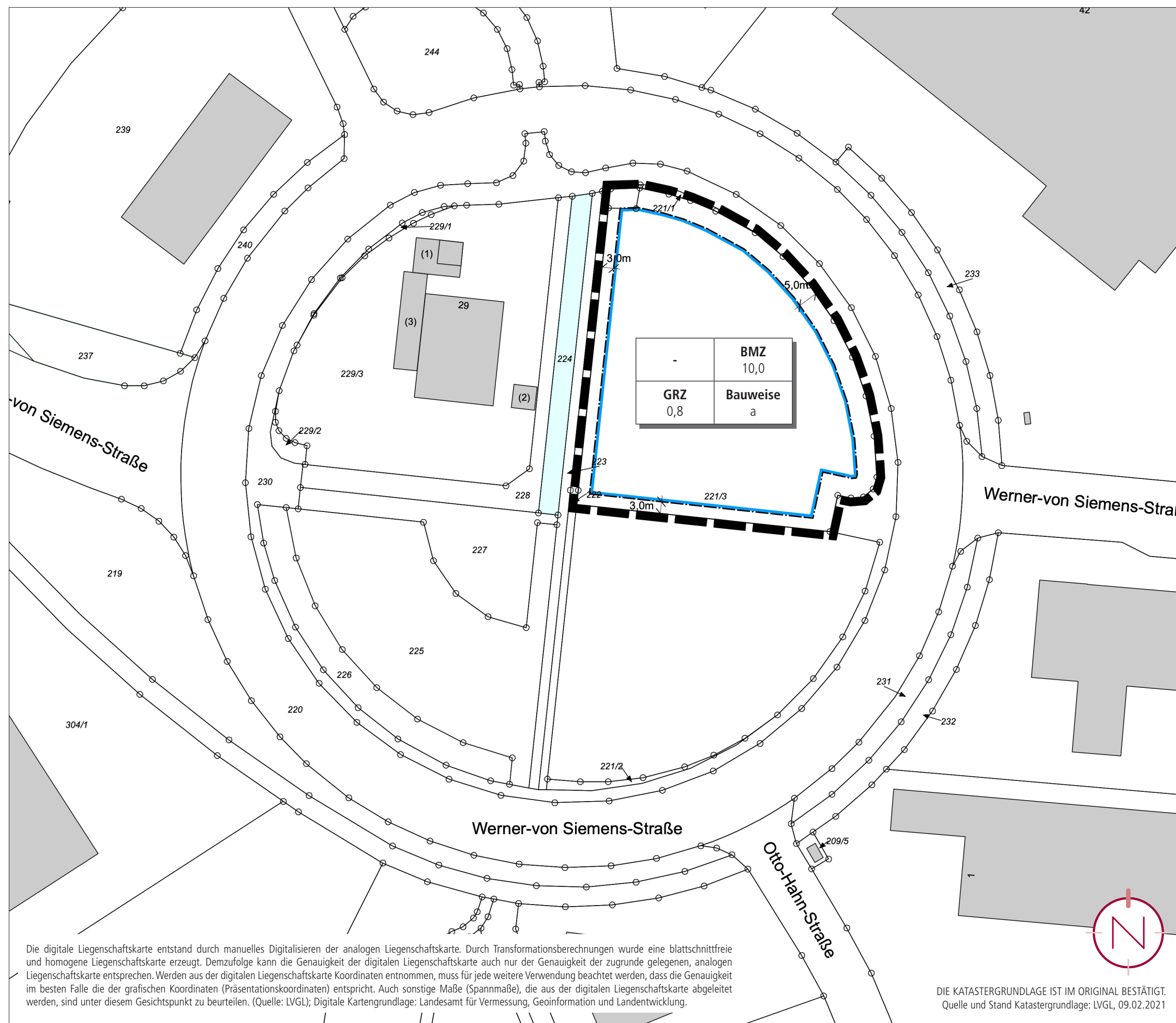


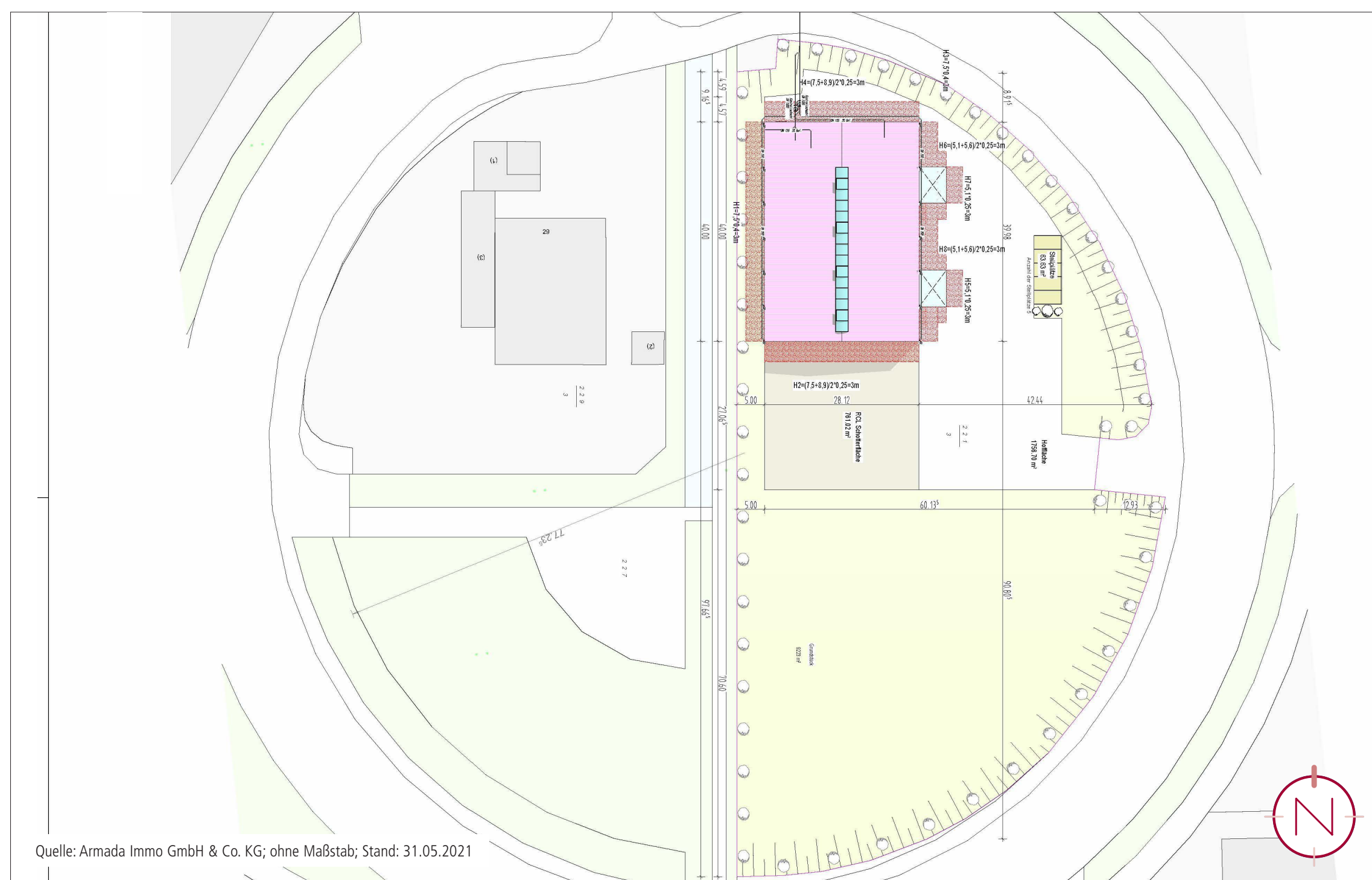
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnitttreue und homogene Liegenschaftskarte erstellt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegten analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Planimeterkoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Quadratmaß), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL: Digitale Kartengrundlagen, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung)

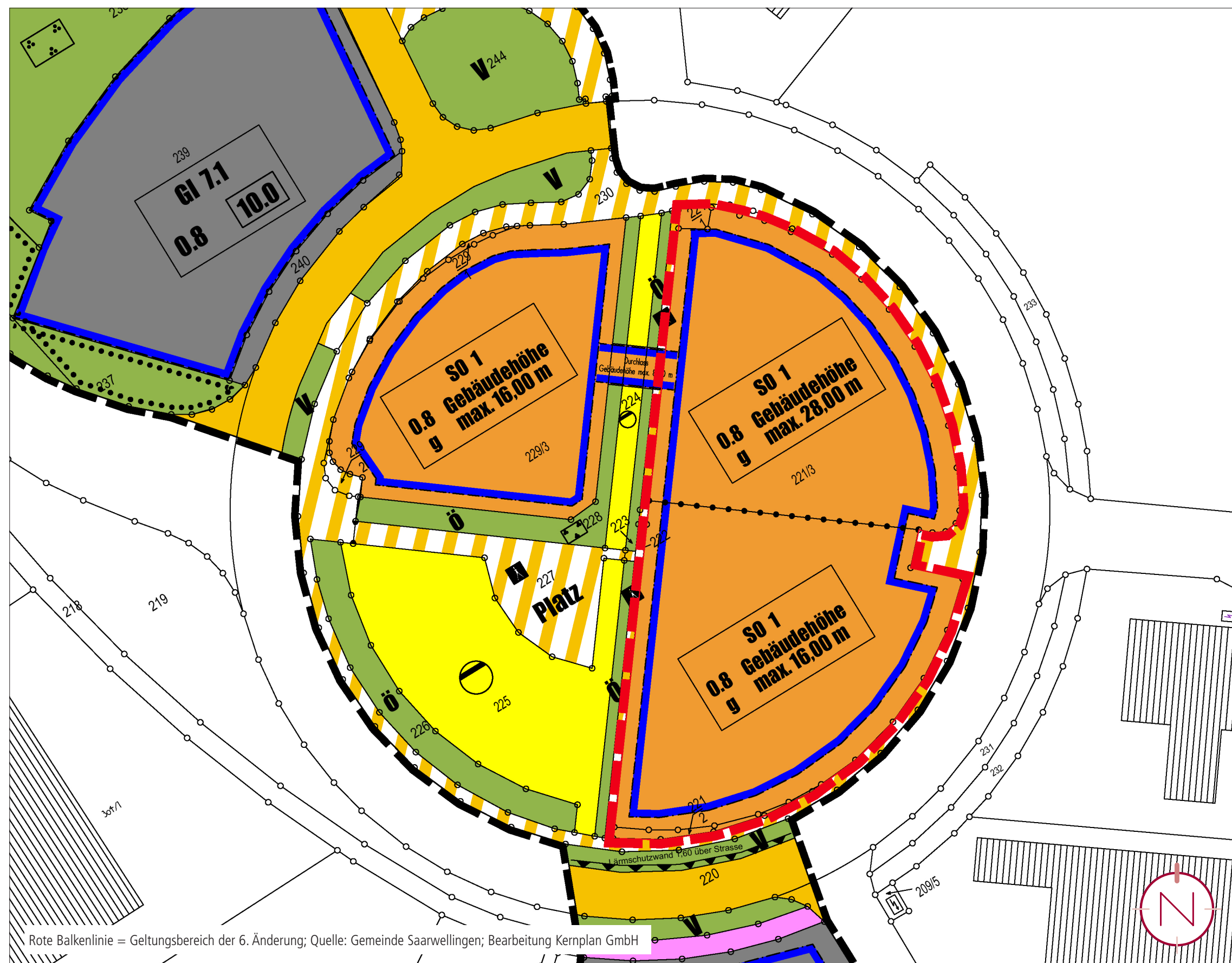
Die KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESATZT!
Quelle und Stand: Katastergrundlagen: LVGL, 09.02.2021

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Quelle: Armada Immo GmbH & Co. KG; ohne Maßstab; Stand: 31.05.2021

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG „INDUSTRIEPARK JOHN“ (2010)



Rote Balkenlinie = Geltungsbereich der 6. Änderung; Quelle: Gemeinde Saarwellingen; Bearbeitung Kernplan GmbH

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH DER TEILÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
	BMZ BAUMASSENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 21 BAUNVO)
	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; § 9 BAUNVO
ZULÄSSIG SIND
 - Lager- und Montagehalle, die der Montage, dem Zusammenbau, der Kommissionierung sowie der Lagerung anderweitig produzierter Produkte dient,
 - der Lager- und Montagehalle zugeordnete Büro- und Verwaltungsräume sowie Sozialräume für MitarbeiterInnen,
 - Stellplätze, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Lager- und Montagehalle erforderlich sind.

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

- GRUNDFLÄCHENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

- BAUMASSENZAHL**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 21 BAUNVO
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

- BAUWEISE**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan. Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände können unterschritten werden.

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbauhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- STELLPLÄTZE**
Stellplätze sind im Bereich des Plangebiets gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

- BEI DER BAUMARTEN- bzw. -sortenauswahl ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:**
 - Ahorn (Acer platanoides/campeste),
 - Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
 - Buche (Fagus sylvatica),
 - Vogelkirsche (Prunus avium),
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
 - Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
 - Hainbuche (Carpinus betulus),

- VERWENDUNG KLEIN- oder schmal Kroniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Auf die Straßenbaumliste der GALK e.V. wird verwiesen.**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG**
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

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

- ABWASSERBESEITIGUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
 - Das Plangebiet ist im Teilsystem zu entwässern.
 - Das unbelastete Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den Entwässerungsgroben einzuleiten.
 - Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalsystem zu entsorgen.
 - Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweischilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweischilder). Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
 - Die Anlage und flächige Abdeckung gärtnerisch anzulegender Flächen mit Mineralstoffen wie Kies, Wasserbausteinen oder Ähnlichem (Schottergeräten) ist unzulässig.

HINWEISE

- VERFAHREN**
 - Der Bebauungsplan wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB teilgeändert. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Lager- und Montagehalle“ als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftige 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ von 2010.

- ARTENSCHUTZ**
 - Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

- Denkmalschutz**
 - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfinden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SdschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

- ALTALLEN**
 - Das Kataster für Altalsten und altlastverdächtige Flächen weist derzeit keine Einträge für den Planbereich auf. Sind im Plangebiet Altalsten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

- Hochwasser / Starkregen**
 - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorgliche entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

- Angrenzender Betrieb**
 - An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ grenzt ein vorhandener Cateringbetrieb an. Eine vertragliche Nachbarschaft ist sicherzustellen. Die grundsätzliche Verträglichkeit der Nutzungen am Standort wurde vor diesem Hintergrund bereits im Rahmen einer entsprechenden Verträglichkeitsstudie geprüft.

- Telekommunikationslinien**
 - Im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH - Zentrale Planauskunft Südwest (Chemitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr., planauskunft.suedwest@telekom.de) einzuholen. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

- Kampfmittel**
 - Es bestehen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet. Ein Restrisiko bleibt allerdings weiterhin bestehen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

- Bergbau**
 - Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Feldes. Aus vorhandenen Akten- und Planunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob unter dem Plangebiet Abbau umgegangen ist. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.

- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge**
 - Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge zulässig.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 5. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBoSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Armada Immo GmbH & Co. KG, hat mit Schreiben vom 16.07.2021 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 16.09.2021 die Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Lager- und Montagehalle“ als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ beschlossen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Lager- und Montagehalle“ als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ wurde am 23.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Lager- und Montagehalle“ als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren teilgeändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.

Saarwellingen, den 20.12.2021

gez. Manfred Schwinn
Bürgermeister

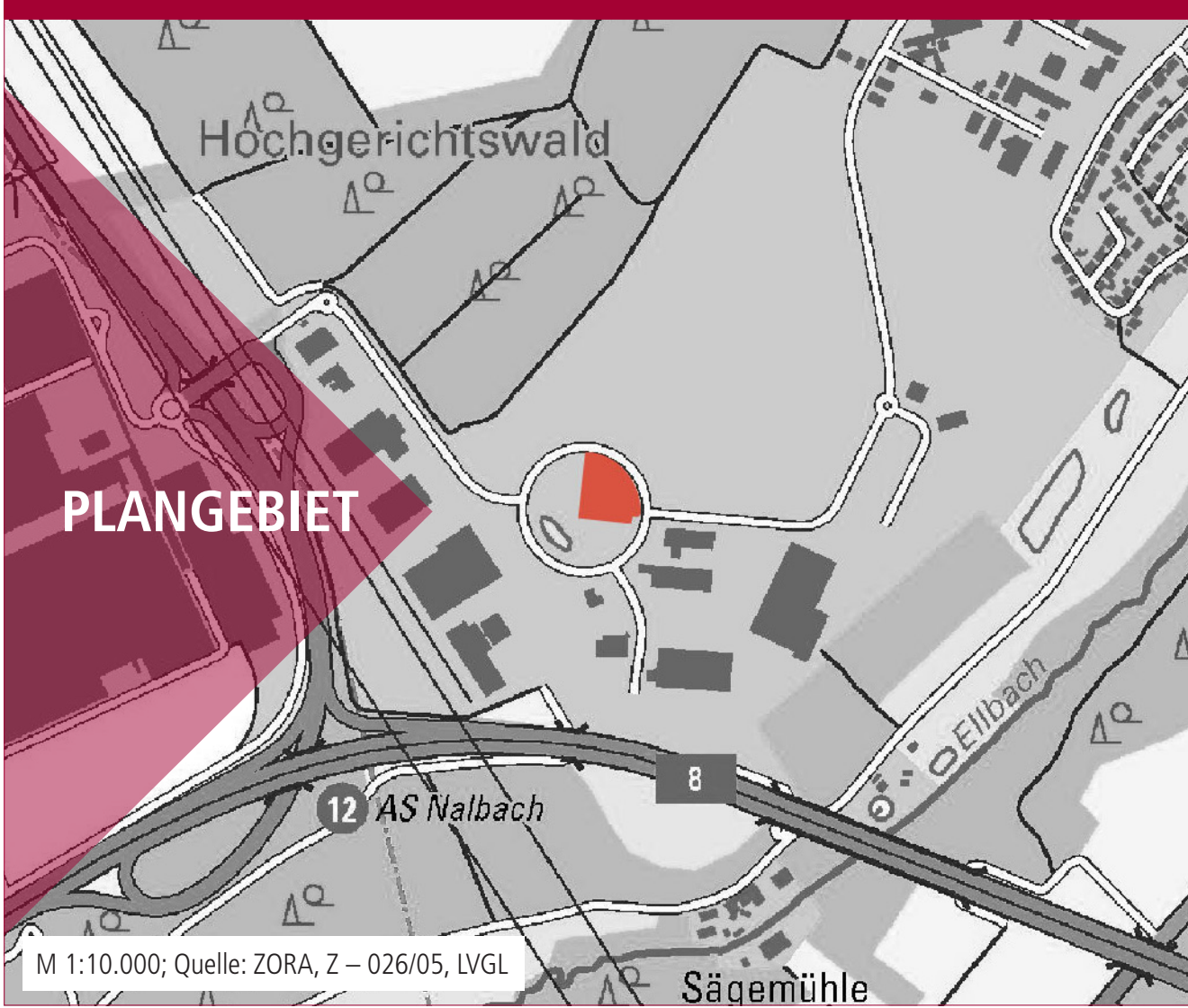
- Der Satzungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau einer Lager- und Montagehalle“ als 6. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarwellingen, den 03.01.2022

gez. Manfred Schwinn
Bürgermeister

Neubau einer Lager- und Montagehalle als 6. Änderung des B-Plans "Industriepark John" Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Saarwellingen, Ortsteil Saarwellingen



Bearbeitet im Auftrag der Armada Immo GmbH & Co. KG Werner-von-Siemens-Straße 40a 66793 Saarwellingen

Stand der Planung: 15.11.2021
SATZUNG

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

