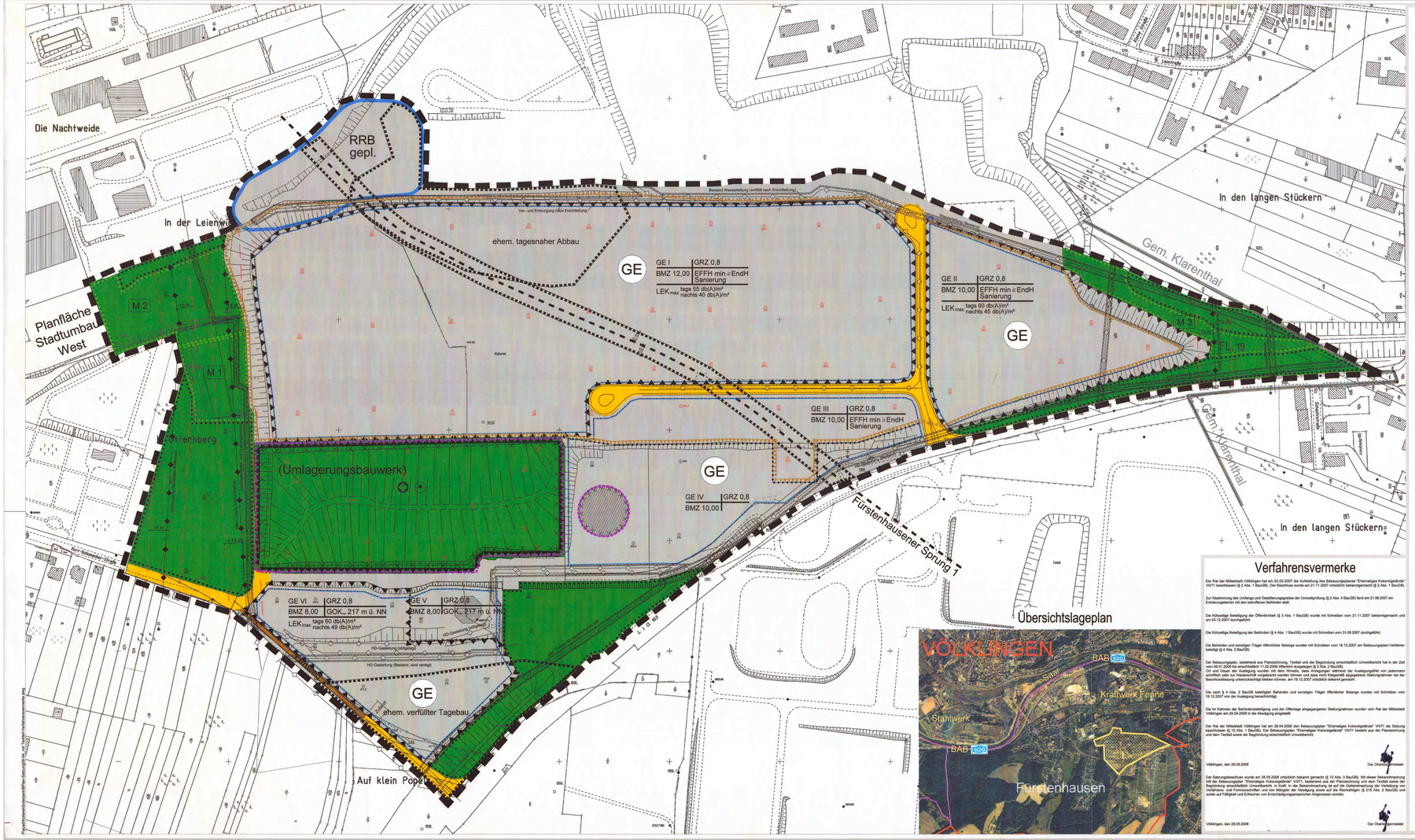

Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind und frei dasstehen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe der Sortimentsgruppen
  - Nahrungs- und Genussmittel,
  - Schuhe, Bekleidung, Spielwaren,
  - Bauartikel und Gartenartikel
- Vergnügungsstätten
  - i. V. m. § 7 Abs. 5 und 6 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 4 und 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl/Baumassenzahl

Festgesetzt wird für die gesamte Baugebiet

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8

Die Baumassenzahl ist im Plangebiet unbeschränkt festgesetzt. Nähere siehe Einlagungen im Plan.

2.2 Anrechnung auf die Baumassenzahl

Die Baumasse von Garagengeschossen in einer anders genutzten Gebäuden ist auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.

Bei der Ermittlung der Baumasse bleibt die Baumasse von Bildsäulen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Eine Höhenbegrenzung Höhe der Gebäude wird nicht festgesetzt.

Um Eingriffe in den sensiblen Untergrund zu vermeiden wird die Erdgeschossfußbodenfertigkeite (EFFH) im Bereich der Pflanzmaßnahmen auf mindestens Erdniveau der sanierten Flächen (Sanierungsgrundniveau) festgesetzt. Unterkellerungen unterhalb dieser Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Maßgebend für die EFFH ist das Höhenniveau nach nach Sanierungsabschlusse. Die in der Planzeichnung dargestellten Geländehöhen sind nur Orientierungswerte und können um ein Meter abweichen.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§10 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze darf ostseitig und unterhalb der Geländeoberkante nicht überschritten werden.

Flächen für Garnanschaftsanlagen, Nebenanlagen und gem. § 8D in dem Abstandsflächen zulässigzulässige bauliche Anlagen können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.

4 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ist vorzüchsen, sicherzustellen, dadurch und sicherstellen Pflanzgebot sind den Gehölzbestände zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ist Ersatz der Pflanzarten und zur Eingrünung, Aufwertung und landschaftlichen Eingliederung des Gewerbegebietes standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzarten 2 in einem Raster von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf 20% der Flächen sind standortgerechte Hecke aus Pflanzarten 1 in die Gehölzpflanzungen zu integrieren. Abgängige sind durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

Die Fläche in Norden des Plangebietes ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4.3 Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen

Alle nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu sind diese Flächen mit einer Regelsaatgutmischung RSM 7.1.0, Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern einzusäen, und dauerhaft zu unterhalten.

Auf allen Gewerbeflächen sind ein generelles Pflanzgebot von einem standortgerechten Laubbaumsortiment pro 1.000 qm ausgewiesener Gewerbefläche festgesetzt. Die Pflanzungen sind als Einzelbäume oder in Kleinen Gruppen vorzunehmen. Die Standorte können frei gewählt werden. Angabe und durch Nachpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen.

4.4 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das in nordwestlicher Plangebiet gelegene Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen sind mit einem stabilisierten, nässeverträglichen Gehölzen gemäß Pflanzarten 3 zu bepflanzen. Die nicht für die Anlage des Regenrückhaltebeckes beziehgen Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.0) einzusäen.

4.6 Bepflanzung im Bereich von unterirdischen Leitungsrechten

Im Bereich von unterirdischen Leitungsrechten dürfen nur Bepflanzungen mit niedrige Wurzeltiefe erfolgen die den Betrieb der Leitungen nicht beeinträchtigen. Die Bepflanzung ist mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen.

4.7 Zuordnungsfestsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Zum Ausgleich der auf den Baugrundstücken in GE zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1a BauGB neben festgesetzten Pflanzgebieten auf den Baugrundstücken selbst, innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen dazugehörige Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebiete festgesetzt.

Dabei wird die Maßnahmenfläche M 1 den festgesetzten GE V und VI zugeordnet.

Die Maßnahmenflächen M 2 wird den festgesetzten GE I, II und IV zugeordnet.

Maßnahmenfläche M 3 wird dem festgesetzten GE II zugeordnet.

5 Versorgungsanlagen und Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Sowi 14 BauGB)

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB) ausgewiesen. Auf die Bestimmung hierzu "Versorgungsleitungen" wurde verzichtet. Die können bis zu einer Größe von 30 qm nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

6 Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die bisherigen gewinnzerstörten Flächen liegen im Bereich des Fürstenhauser Sprungs 1, der diagonal von Südost nach Nordwest durch das Plangebiet verläuft. Im Bereich der ehemaligen Tagebaue Altbaue im Nordwesten des Plangebietes sind Altablagerungen vorhanden und im Bereich der ehemaligen Tagebaue Altbaue im Nordwesten des Plangebietes sind Altablagerungen vorhanden und im Bereich der ehemaligen Tagebaue im südlichen Bereich des Plangebietes. In diesen Bereichen gelten nochmals erhöhte Sicherheitsanforderungen (siehe Punkt 8 der Textfestsetzungen).

7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Von einigen Grundstücken abgesehen besteht das gesamte Plangebiet aus Betriebs-, Verkehrs- und/oder Lagerflächen der ehemaligen Kokerei Fürstenhausen. Die Böden im Untergrundbereich waren durch die langjährige industrielle Nutzung zum Teil erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde eine Bereinigung nach Altlastfreiheit durchgeführt (Die Bereinigung in Hauptsanierungsgebiet erfolgte mittlerweilen durch Dringlich kontaminierter Massen in das Untagegrubenbauwerk, Abdichten und Abdecken der Flächen mit Kunststoffdichtungsbahnen und Bodenaufbauten mit Mindestmächtigkeit von 1,0 m. Die Bereinigung erfolgte unter Einhaltung der Vorsorgewerte. Im nach Ergänzung ist im Grundwasser ein Grundwasserbeobachtungsnetz mit Grundwasserpegel zu unterhalten. Die Sanierung gewährt jedoch keine vollige Altlastenfreiheit der Flächen. Grundsätzlich ist auch in sanierten Bereich unterhalb der aufgefüllten Massen weiterhin mit Restkontaminationen zu rechnen, weshalb an baulicher Eingriff in die Tiefe unterhalb der Sanierungsmächtigkeit zu

Um zu gewährleisten, dass im Rahmen der Bebauung grundsätzlichen Eingriffe in die Sanierungsschicht unterbleiben, wird die Erdgeschossfußbodenfertigkeite (EFFH) der baulichen Anlagen festgesetzt auf mindestens Sanierungsmächtige. Unterkellerungen unterhalb dieser Höhe sind nur ausnahmsweise zulässig (Mögliche Bauzeiträte ist bei Anfrage nach Abschluss der Sanierung).

In den Flächen außerhalb des Hauptsanierungsbereiches wurde aufgrund der durchgeführten Altlastenuntersuchungen bei oder nur ein geringer Sanierungsbedarf festgesetzt. Hier wurden derzeitige auch nur punktuell erhöhte Kontaminationsbereiche gemen. Aufgrund des zeitlichen Vorganges ist der Altlastenuntersuchungen vorläufig auch nicht ein Restrisiko bei Baurealisation kontaminierte Massen anzutreffen. Bei Auskunftsarbeiten ist daher besonders auf das Anfreffen von kontaminierten Böden zu achten. Im Bedarfsfall sind diese fachgerecht zu entsorgen.

Textliche Hinweise

Hinweise sind nicht Bestandteil der Satzung. Die weiteren auf Sachverhalte hin, die für die Bebauung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

1 Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Sicherheitsstreifens oberirdischer Stromleitungen

Die Planung von Gebäuden und Bepflanzungen ist mit dem Stromversorgungsunternehmen frühzeitig abzustimmen. Die Sicherheitsabstände nach der VDE-Richtlinie 0210 sind einzuhalten.

2 Beachtung von Einflüssen und Kabeln bei der Bebauung und Bepflanzung der Grundstücke

Vor dem oder Pflanzmaßnahmen und der betroffenen Flächen hinsichtlich des Verlaufs von Erdleitungen und Kabeln zu prüfen. Im Bereich bestehender Leitungen sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern bzw. tief wurzelnden Pflanzen nicht zulässig.

3 Anzeigepflicht bei Bodenfunden

Das Niedersachsen Ist Umwelt, Landesbetriebsamt weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten auf Bodenfunde zu achten ist. Gemäß § 10 DSchG sind in Falle das Anfreffen von Bodenfunden die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landesdenkmalamt ist unverzüglich zu benachrichtigen.

4 Monitoringverfahren beachten

Im Plangebiet sind Monitoringarbeiten nicht ausgeschlossen. Im Vorfeld von Erdarbeiten ist Rücksprache mit dem Landesbetriebsamt Saarbgebiet 362 Einleitstellung / Kanalnhinleitsbetriebs bzgl. einer Unterrichtung der Flächen zu halten. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich mit ordnungsrechtlichen Anleitungen.

5 Einleitung von gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen

Die Einleitung von gefährlichen Stoffen in öffentliche Abwasseranlagen bedarf nach § 51 SWG der Genehmigung durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA), sowohl für diese Stoffe in eigenartiger Abwasserverwendungsvorrichtiten Anfreiteinlagen an den Stand der Technik gestellt werden.

6 Bertrieb/Betrieb beachten

Auf die einzgnene Berücksichtigung des Prinzips der Betriebsfreiheit bei der Planung und baulichen Umsetzung bestehöftiger Projekte wird hingewiesen. Insbesondere auf § 15 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSG) vom Dez. 2005 zur Verwaltung von Betriebsfreiheit in den Bereichen Bau und Verkehr" in Verbindung mit § „Gebietsschutzes".

7 Leitungen der Kabel Deutschland GmbH beachten

Im Plangebiet befinden sich verschiedene Leitungen der Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Die Kabel Deutschland bitet mindestens 2 Monate vor Baubeginn um Benachrichtigung.

8 Leitungsarbeiten der Deutschen Telekom AG

Im Plangebiet bestehen noch keine Telekommunikationlinien der Deutschen Telekom AG. Sofern die Deutsche Telekom AG werden daher im Zuge von Erschließungsarbeiten Parzellenanschlüsse erforderlich sein sollte/ergibt Anschlussmöglichkeiten und gelegen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationlinien vermieden werden und jederzeit der ungehinderte Zugang möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

9 Verlegung der SaarFernGas - Leitung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes in den Gewerbefläche/Bereichen V und VI verläuft eine in Bereich befindliche SaarFernGas-Leitung. Zur besseren baulichen Nutzung der Gewerbeflächen soll diese Leitung im Zuge der Erschließung in die entlastete angrenzenden Grünbereich verlegt werden. Sowohl für die derzeit bestehende als auch für die geplante neue Leitungstrasse wird in der Planzeichnung Leitungsrechte festgesetzt. Nach Inbetriebnahme der neuen Leitung kann die heute bestehende Leitung außer Betrieb genommen werden, sodass dann auch das Leitungsrecht auf der alten Trasse entfallen kann.

Empfehlungen

Empfehlungen gelten den Grundstückseigentümern und den Grundstücksnutzern. Hinweise auf eine Sicht die Satzungsgebiete Bebauungsplan Nr. VII / 71 "Ehemaliges Kokereigelände" Empfehlungen sind nicht Bestandteil der Satzung. Sie dienen der Sicht der