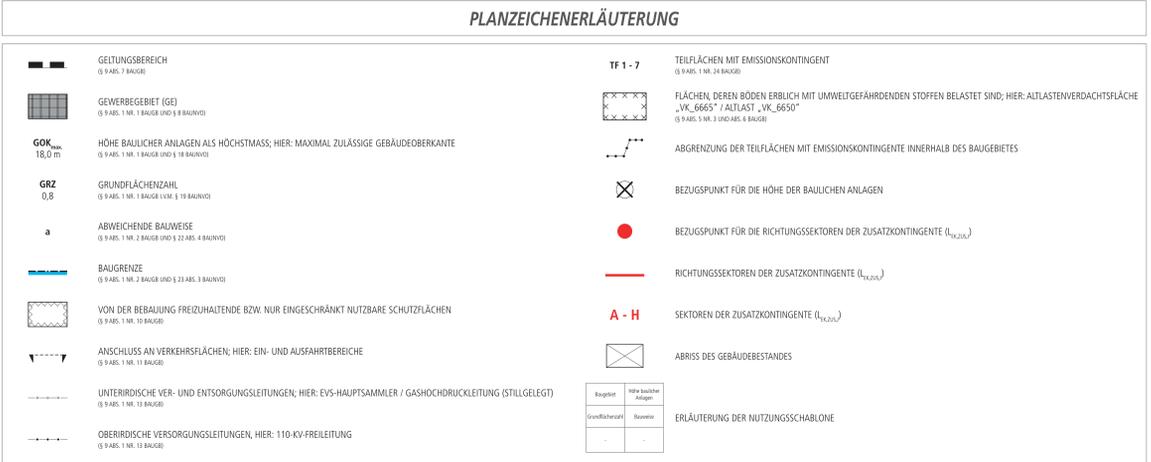
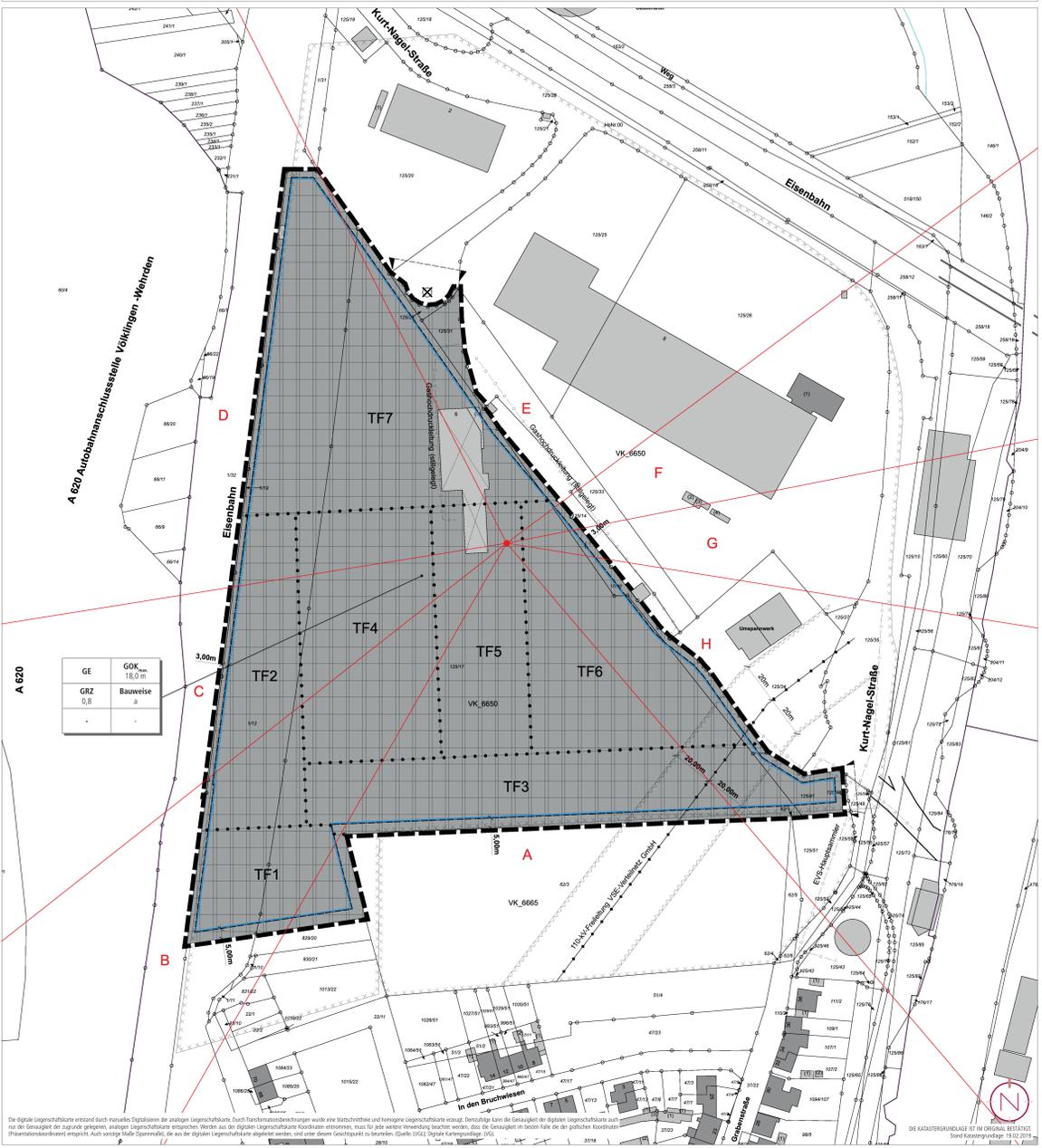


TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO
zulfällig sind:
1.1 **GEWERBEGEBIET (GE)**
zulfällig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
nicht zulfällig sind:
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen (von Auschluss ausgenommen sind betriebseigene unselbstständige Tankstellen).
Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO
Läden mit Geschäfts- und Verkaufsfächen für Searentikel (Seeshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausübtet oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordelhähnliche einschließlich Wohnungsprostitution).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
2.1 **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan.
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 18,0 m festgesetzt.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GGK). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchsten gelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachstuhl (Mantelhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Fischbein).
Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Kurt-Nagel-Straße (siehe Planzeichnung), gemessen an der straßenseitigen Gebäudekante.
Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überschritten werden.
Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.
2.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, mitzurechnen.
Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 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.
3. **BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 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.
4. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 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. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeanteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Elektrotankstellen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugetriebes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
Das gleiche gilt für Baualtflächen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
5. **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBARE SCHUTZFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB
Siehe Plan.
Die deckungsgleich mit dem Schutzstreifen, 20 m beidseits, entlang der 110-kV-Freileitung liegende Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der VSE-Vertelnetz GmbH als Versorgungssträger zu belasten.
Wesentliche Veränderungen des bestehenden Gelände niveaus, insbesondere Aufschüttungen zur Herstellung eines Planums, bedürfen innerhalb des Schutzstreifens der Zustimmung der VSE-Vertelnetz GmbH. Im Bereich des Leitungsstrahls sind die maximale Bauhöhe mit dem Leitungssträger abzustimmen.
Bei der Gestaltung der Grünflächen ist darauf zu achten, dass nur Bäume und Sträucher zur Befanzung vorgesehen werden dürfen, die den Bestand der Leitungen nicht gefährden. Notwendige Rücksichtlinien sind in jedem Fall durch die Eigentümer zu gewährleisten.
6. **ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten entlang der Kurt-Nagel-Straße sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Zusätzlich ist eine separate Feuerwehrtür in der Verlängerung der Holtenbacher Straße zulässig.

- UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: EVS-HAUPTSAMMLER / GASCHODRÜCKLEITUNG (STILLEGTE)**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Siehe Plan.
Der Verlauf des EVS-Hauptsammlers und der Gaschodrückleitung (stillegelegt) werden gem. ihrer Lage als unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.
- OBERRISCHES VERSORGNUNGSLEITUNG; HIER: 110-KV-FREILEITUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
Siehe Plan.
Der Verlauf der 110-kV-Freileitung der VSE-Vertelnetz GmbH wird gem. ihrer Lage als oberirdische Versorgungsleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Siehe Plan.
Die Baufelderrückung/Rückung der wenigen Pioniergehölze darf gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG nur außerhalb der Brut- und Setzeiten Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäisch Vogelarten hinsichtlich sicher zu gewährleisten. Die Fristen gehen auch für die Entfernung der kleintägliche Budsäe-Aufwuchsfäche im östlichen Teil der Freifläche (Schutz der Falterstadien der Spanische Flügge).
Schutz der Mauereidechse
Im Vorfeld der Baufelderrückung und/oder von Bauelementen auf der Planungfläche ist dabei nach Möglichkeit bereits vor Beginn der Aktivitäten (je nach Witterung bereits Mitte bis Ende März), das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer der Bauarbeiten gegenüber der Gleisanlage (d.h. im Bereich der Einfriedung an der Dammanke) oder - sofern der Damm nicht bebaut wird - am Fuß der Bahnhofsgebäude sowie gegenüber der südlichen angrenzenden Fläche (geplanter Handwerkerpark) zu sichern, um ein Eindringen von Tieren zu vermeiden. Anschließend sind das gesamte Baufeld durch eine fachkundige Person (Tierbiologie, Herpetologie) systematisch nach evtl. vorhandenen Tieren abgesehen und ggf. gefundene Individuen in den benachbarten Bereich der Bahnanlage verbracht. Die Funktionalität des Schutzzaunes ist regelmäßig zu überprüfen.
Anlage einer naturnahen Gehölzfläche
Die 20 % des Plangebietes, die wieder bebaut, noch versiebt oder anderweitig gewerblich genutzt werden dürfen sind als naturnahen Gehölzfläche anzulegen. Die edaphischen Ausgangsbedingungen lassen, wie in den nicht mehr genutzten Randbereichen erkennbar, unter den gegebenen Substratbedingungen nur eine allmähliche Gehölz Sukzession mit einschlägigen anspruchsvollen Arten zu, unter ihnen auch Neophyten (Robinie, Salweide, einjährige Weibdorn, schwarze Spitz-Traubenkirsche, Blutorter, Hartjäger, Sanbirkie, Zitrusapfel). Die Anlage von dichterem Gehölz erfordert eine vorherige Tiefenlockerung des verdichteten Schotterbelages und eine Bemischung organischer Bodenbestandteile.
Es sind die g. einheimischen Arten vorzuziehen bzw. weitere Arten, die mit Flachgründigen Bodenverhältnissen grundsätzlich zureichenden. Salweide, einjährige Weibdorn, ein- und zweiflügelige Weibdorn, Schlehe, Hundrose, Haselnuss, Blutorter, Hartjäger, Sandbirke, Schlehe, Zitrusapfel, schwarzer Holunder.
Es sind grundsätzlich einheimische Arten vorzuziehen, die mit den Flachgründigen Bodenverhältnissen zureichenden. Dabei sind Gehölze mit der regionalen Herkunft, Westdeutsches Bergland und Oberhängebrenn (Region d) nach dem Leitfaden zur Verwendung geobiosphärischer Gehölze (BMU, Januar 2012) bzw. aus dem Herkunftsbereich Westdeutsches Bergland gem. Forstvermehrungsgutgesetz (FVG) zu verwenden.
Umweltbaubegleitung
Zur Umsetzung der gründerfreundlichen festgesetzten Maßnahmen und zur Vermeidung des Eintretens von Verlustbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BImSchG muss bei der baulichen Umsetzung eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person erfolgen. Ein Fokus muss hierbei auf die durchgehende Funktionserhaltung des Reptilienschutzzaunes während der Bauarbeiten gelegt werden.
Siehe Plan.
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an dem maßgeblichen Immissionsort im Bereich des Plangebietes wird für die Teilflächen TF1 bis TF7 des Plangebietes jeweils ein Emissionskontingent $I_{L,eq}$ gemäß DIN 45691 festgesetzt.
Emissionskontingente $I_{L,eq}$ (dB(A)h)

Teilfläche	tags		Nachts	
	06:00 bis 22:00 Uhr	22:00 bis 06:00 Uhr	tags	nachts
TF 1	61	46	61	46
TF 2	61	46	61	46
TF 3	61	46	61	46
TF 4	64	49	64	49
TF 5	66	51	66	51
TF 6	65	50	65	50
TF 7	67	52	67	52

Ausgehend von den in der Planzeichnung gezeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $I_{L,eq}$ für den Tages- und Nachtzeit festgesetzt.

$$L_{A,eq} = 10 \lg \sum_{i=1}^n 10^{(L_{A,eq,i} - 10) / 10}$$
mit

$$L_{A,eq,i} = 10 \lg \sum_{j=1}^m 10^{(L_{A,eq,j} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,j} = 10 \lg \sum_{k=1}^n 10^{(L_{A,eq,k} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,k} = 10 \lg \sum_{l=1}^m 10^{(L_{A,eq,l} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,l} = 10 \lg \sum_{m=1}^n 10^{(L_{A,eq,m} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,m} = 10 \lg \sum_{n=1}^m 10^{(L_{A,eq,n} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,n} = 10 \lg \sum_{o=1}^m 10^{(L_{A,eq,o} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,o} = 10 \lg \sum_{p=1}^m 10^{(L_{A,eq,p} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,p} = 10 \lg \sum_{q=1}^m 10^{(L_{A,eq,q} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,q} = 10 \lg \sum_{r=1}^m 10^{(L_{A,eq,r} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,r} = 10 \lg \sum_{s=1}^m 10^{(L_{A,eq,s} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,s} = 10 \lg \sum_{t=1}^m 10^{(L_{A,eq,t} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,t} = 10 \lg \sum_{u=1}^m 10^{(L_{A,eq,u} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,u} = 10 \lg \sum_{v=1}^m 10^{(L_{A,eq,v} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,v} = 10 \lg \sum_{w=1}^m 10^{(L_{A,eq,w} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,w} = 10 \lg \sum_{x=1}^m 10^{(L_{A,eq,x} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,x} = 10 \lg \sum_{y=1}^m 10^{(L_{A,eq,y} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,y} = 10 \lg \sum_{z=1}^m 10^{(L_{A,eq,z} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,z} = 10 \lg \sum_{aa=1}^m 10^{(L_{A,eq,aa} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,aa} = 10 \lg \sum_{ab=1}^m 10^{(L_{A,eq,ab} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ab} = 10 \lg \sum_{ac=1}^m 10^{(L_{A,eq,ac} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ac} = 10 \lg \sum_{ad=1}^m 10^{(L_{A,eq,ad} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ad} = 10 \lg \sum_{ae=1}^m 10^{(L_{A,eq,ae} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ae} = 10 \lg \sum_{af=1}^m 10^{(L_{A,eq,af} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,af} = 10 \lg \sum_{ag=1}^m 10^{(L_{A,eq,ag} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ag} = 10 \lg \sum_{ah=1}^m 10^{(L_{A,eq,ah} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ah} = 10 \lg \sum_{ai=1}^m 10^{(L_{A,eq,ai} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ai} = 10 \lg \sum_{aj=1}^m 10^{(L_{A,eq,aj} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,aj} = 10 \lg \sum_{ak=1}^m 10^{(L_{A,eq,ak} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ak} = 10 \lg \sum_{al=1}^m 10^{(L_{A,eq,al} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,al} = 10 \lg \sum_{am=1}^m 10^{(L_{A,eq,am} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,am} = 10 \lg \sum_{an=1}^m 10^{(L_{A,eq,an} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,an} = 10 \lg \sum_{ao=1}^m 10^{(L_{A,eq,ao} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ao} = 10 \lg \sum_{ap=1}^m 10^{(L_{A,eq,ap} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ap} = 10 \lg \sum_{aq=1}^m 10^{(L_{A,eq,aq} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,aq} = 10 \lg \sum_{ar=1}^m 10^{(L_{A,eq,ar} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ar} = 10 \lg \sum_{as=1}^m 10^{(L_{A,eq,as} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,as} = 10 \lg \sum_{at=1}^m 10^{(L_{A,eq,at} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,at} = 10 \lg \sum_{au=1}^m 10^{(L_{A,eq,au} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,au} = 10 \lg \sum_{av=1}^m 10^{(L_{A,eq,av} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,av} = 10 \lg \sum_{aw=1}^m 10^{(L_{A,eq,aw} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,aw} = 10 \lg \sum_{ax=1}^m 10^{(L_{A,eq,ax} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ax} = 10 \lg \sum_{ay=1}^m 10^{(L_{A,eq,ay} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,ay} = 10 \lg \sum_{az=1}^m 10^{(L_{A,eq,az} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,az} = 10 \lg \sum_{a1=1}^m 10^{(L_{A,eq,a1} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a1} = 10 \lg \sum_{a2=1}^m 10^{(L_{A,eq,a2} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a2} = 10 \lg \sum_{a3=1}^m 10^{(L_{A,eq,a3} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a3} = 10 \lg \sum_{a4=1}^m 10^{(L_{A,eq,a4} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a4} = 10 \lg \sum_{a5=1}^m 10^{(L_{A,eq,a5} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a5} = 10 \lg \sum_{a6=1}^m 10^{(L_{A,eq,a6} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a6} = 10 \lg \sum_{a7=1}^m 10^{(L_{A,eq,a7} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a7} = 10 \lg \sum_{a8=1}^m 10^{(L_{A,eq,a8} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a8} = 10 \lg \sum_{a9=1}^m 10^{(L_{A,eq,a9} - 10) / 10}$$

$$L_{A,eq,a9} = 10 \lg \sum_{a0=1}^m 10^{(L_{A,eq,a0} - 10) / 10}$$

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Siehe Plan.
Stellplätze sind durch Laubbäume im Umfang von je 20 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkröniger Laubbaumhochstamm (Sortierung 3 mal verplant, Stammumfang 16 - 18 cm) zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausläufer durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Bei der Baumaßen bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:
 - Ahorn (Acer platanoides/campesire),
 - Stiel-/Traubeneiche (Quercus robur/petraea),
 - Vogelkirsche (Prunus avium),
 - Winterrinde (Tilia cordata),
 - Hainbuche (Carpinus betulus).
Die Verwendung klein- oder schmalkröniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GdLK e.V. wird verwiesen.
Siehe Plan.
12. **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.
- FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESCHAFTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)**
Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Landeswassergesetz)
 - Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
 - Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal (Kurt-Nagel-St) der Kläranlage zugeführt.
 - Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu herzustellende Regenwasseranschlusshaltung und im weiteren Verlauf in die Saar eingeleitet. Es ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. § 10 WHG beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz einzureichen.**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 48 Abs. 4 LBO)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung zulässig, wenn der Eigentümer und angegliederten Betrieb ist zulässig; Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweiswächler oder -stafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweiswächler). Innerhalb des Plangebietes ist nur ein solches Hinweiswächler zulässig. Zusätzlich ist ein Pylon / Stöbe mit einer Höhe von 20,0 m, gemessen senkrecht zur Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche, Unzulässig sind Wechselbild-Weberanlagen, blinkende Leuchtzeichen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandläden am Gebäude sind zulässig.
 - Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützände ist bis zu einer Höhe von 6 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB**
 - Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Altaltfläche VK_6650 „Kraftwerk Wehden“ und nördlich der Altaltverdriftfläche VK_6665 „ehemalige Schlackenauflagerung“. Flächenendogen stehen auf dem Gelände des ehemaligen Kraftwerkes Fremdmassen (Aufüllungen) aus Sanden und Kiesen mit hohen Bauschuttanteilen sowie Aschen, Schlacken, Schotter, Granulat und Bräsen an. Nach Ausbuh von ca. 2400 m³ MKIV- und STEK- versenktgen Erdmassen sind noch punktuelle Restbestände vorhanden, die allerdings bei einer Nutzung als Gewerbegebiet als unkritisch eingestuft wurden. Bei der Wiederverwertung von mineralischen Massen auf dem Gelände wurden am Standort Zuordnungswerte entsprechend 22 der LAGA-Empfehlungen zugelassen.
 - Der Standort verbleibt im Kataster, da bei Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nutzung eine geotechnische Neubewertung notwendig wäre.
 - Eingriffe in den Boden sind in jedem Fall durch einen zugelassenen Sachverständigen (§ 18 BImSchG) zu begleiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit „H0“ extren). Eine entsprechende Erklärung einer in diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserfachzeitschrift des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Verzicht auf Keller; hochwasserresistente Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Im dem Gewerbegebiet sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftige Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewehrte Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumen, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten.

Raumart	Büroraum und Anliegendes
Gesamtes bewertes Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ in dB	$L_{w,ext} - 35$

Das nach o.a. Gleichung berechnete gesamte bewehrte Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfäche des Außenbauteiles (Fassade) S_a zu Grundfläche des Außenbauteiles S_g von 0,8. Für andere Verhältnisse ist $R_{w,ext}$ um den Faktor K_a

11. **ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
Siehe Plan.

12. **GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrens Durchführung und die Festsetzung des Bebauungsplans gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. März 2019 (BGBl. I S. 706).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. März 2019 (BGBl. I S. 724), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- § 12 des Kommunalisierungs- und Festsetzungsgesetzes (KStVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. Saarland) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840).
- Saarländisches Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018 S. 350).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Bodenschutzgesetz (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2933).
- Satzung über den Schutz der Bäume in der Mittelstadt Völklingen (Baumschutzsatzung) vom 23. Dezember 2008

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat am _____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ beschlossen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans einzuleiten, wurde am _____ ersichtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird beschieden, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Beziehungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen eine Vorprüfung des Einzelplans durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ erfüllt die Vorprüfung, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umverpflichtung nicht durchgeführt.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am _____ durchgeführt.
- Der Stadtrat der Mittelstadt Völklingen hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich ausliegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ersichtlich 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 der §§ 12 Abs. 6 KStVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Völklingen, den _____
Die Oberbürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ersichtlich 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 der §§ 12 Abs. 6 KStVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Völklingen, den _____
Die Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan VIII/52 „Ehemaliges Kraftwerksgelände“

Bebauungsplan in der Mittelstadt Völklingen, Stadtteil Wehden

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

Stand der Planung: 22.05.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Goodman Magnetic Logistics S.à r.l.
28 boulevard d'Aranches
11600 Luxembourg

Stand der Planung: 22.05.2019
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10
Email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN