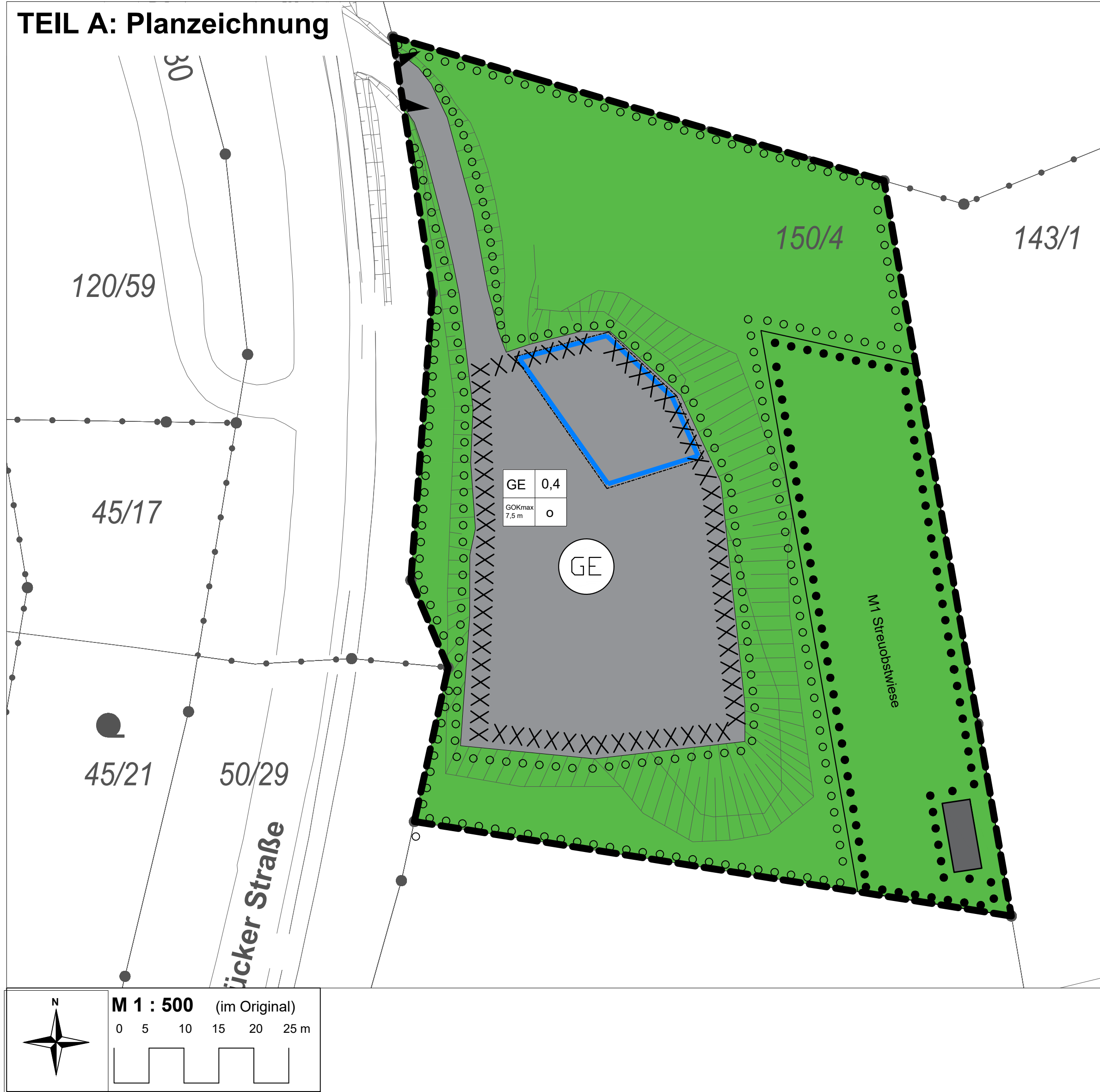


TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 & 5 BauNVO sind folgende gewerbliche Nutzungen zulässig:

- Lagerhäuser und Lagerplätze.
- Ein- und Ausfahrten auf das Gelände sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig (siehe Plan). Innerhalb des Gewerbegebietes sind interne Erschließungsanlagen allgemein zulässig.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Weiterhin sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen nicht zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Vergnügungstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,4.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone auf maximal 7,5 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Als obere Begrenzung gilt die Firsthöhe bzw. bei Flachdächer der Attikaabschluss. Die Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Zufahrten zu Stellplätzen sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Maßnahmen zum Bodenschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz des Oberbodens Maßnahmen ergriffen. Es wird festgesetzt, dass eine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien sowie eine vollständige Versiegelung des Oberbodens für Baustellenfahrzeuge unzulässig ist. Die Lagerung von Schüttgut oder sonstigen Baumaterialien an den Böschungen ist unzulässig.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der gekennzeichneten Grünfläche M1 eine Streuobstwiese im Raster 10x10m anzulegen.

6.3 Erhalt von Gehölzen und Pflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Böschungsbereichen sowie entlang der Ein- und Ausfahrt des Geländes sind zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze/Bäume sind während der Bauarbeiten zu erhalten und zu schützen.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Saarland sind Werbeanlagen nur auf den Bauflächen zulässig und dürfen die maximale Höhe von 2m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegenden Anlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach der Aufgabe der Stätte der Leistung zu entfernen.
- Es ist darauf zu achten, dass die neu anzulegenden Flächen und Baukörper so ausgerichtet werden, dass Niederschlagswasser in der im Geltungsbereich aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder versickert werden kann.

IV. Hinweise

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Baumschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP-4, ZTV-Baumpfleger) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Hinweise zum Artenschutz

Falls eine Fällung von Höhlenbäumen erforderlich werden sollte, ist unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle auf möglichen Besatz durch Brutvögel oder Fledermäuse durchzuführen; zudem sind die Rodungszeiten nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweis zum Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung von den Städten und Gemeinden zu ermitteln. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung soll entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung erfolgen. Die Richtwerte nach den geltenden Bestimmungen geben den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und genutzt werden können. Das öffentliche Trinkwassernetz ist hierbei als eine dieser Entnahmemöglichkeiten zu betrachten. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass das öffentliche Trinkwassernetz primär zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser dient. Eine Versorgung zur Deckung des üblichen Bedarfs mit ausreichendem Druck muss auch im Brandfall jederzeit gewährleistet sein.

Der Löschwasserbedarf ist mit den entsprechenden Behörden abzustimmen. Bei der Festlegung des Gesamtbedarfes des Löschwassers ist die BauNVO, die DIN 14011, Teil 2 und das DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 400-1 jeweils in der neuesten Fassung zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394.)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I, 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I, S. 2240)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I, S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, S. 4147)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)

Baordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I, S. 211)

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG), in der Fassung vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG), in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I, S. 2629)

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I, S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG), in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt I, S. 324)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I, S. 2629)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), , zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I, S. 2629)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), mehrfach geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsblatt I, S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Ottweiler hat am 30.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.05.2024 bis einschließlich 13.06.2024 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 10.05.2024 durchgeführt.

Der Entwurf der Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____.2024 bis einschließlich _____.2024 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am _____.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom _____.2024 den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Ottweiler, den

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

Ottweiler, den

LEGENDE

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

Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nutzungsschablone

1	2	1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
2	3	2 Grundflächenzahl (GRZ)
3	4	3 Maximale Gebäudehöhe
4		4 Bauweise

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

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Betriebsgelände mit Ein- und Ausfahrt zur Saarbrückerstraße

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzfläche für Streuobstwiese

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ablagerung: OTW_5271

Bestandsgebäude (Schuppen)

Stadt Ottweiler

BEBAUUNGSPLAN

"Baustofflager Ottweiler"

Planungsstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet für die
Stadt Ottweiler
Neunkirchen, im Juli 2024

Stadtplaner
Alexander Knoll