

Präambel

. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmu

Abwasser (RRB=Regenrückhaltebecken)

maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt.

2.4 In den Teilbereichen MI1 bis MI7 wird die zulässige H\u00f6he der baulichen Anlagen mit Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu mess von der Oberkante der baulichen Anlage zur mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in ihrem Endausbauzustand. Liegen mehrere Erschließungsstraßen in

10m als Höchstmaß festgesetzt. Erschließungsstraße im Endausbauzustand zulässig. Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer 2.8 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20 % der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden.

zur Niederschlagswasserversickerung

. Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Vom Staatlichen Konservatoramt als Denkmalschutzwürdig Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe baulicher Anlage Immissionswirksamer flächenbezo-(a = abweichende Bauweise) | gener Schalleistungspegel tags/nacht (o = offene Bauweise) in dB(A)/ je qm Grundstücksfläche

Verschiedene Baugebietsteilflächen unterscheiden sich in der aufgedruckten Nutzungsschablone inhaltlich nicht - obwohl die Teilgebietsbezeichnung Nummerierung) eine andere ist: Dies betrifft GE 4, GE 5, GE 7 und GE 9 (inhaltlich gleicher Festsetzungskanon, im weiteren MI 1 und MI 2 sowie MI 3 und MI 6. Es betrifft außerdem die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6. ie Teilgebietsbezeichnungen werden beibehalten, da hierdurch auch räumliche Bezüge ausgedrückt werden und die Teilgebietsbezeichnungen historisch gewachsen sind. Teilweise wurde auch schon in anderen Unterlagen darauf Bezug genommen.

(Amtsbl. S. 123) in der Fas-sung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), /erwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393) i.V.m. §§ 2 und 9 des Bauesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 vom 23. Januar1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 19 (BGBI. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58) hat der Gemein-derat der Gemeinde Saarwellingen am den Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Auf der privaten Grünfläche pG1 zwischen dem Wohngebiet WA1 und dem Regenrüc haltebecken sind gemäß den Festsetzungen unter Punkt Nr. C.2.4 sowie unter Punkt C.2.6 die standortgerechten Gehölze zu erhalten und die übrigen Flächen gärtnerisch Die private Grünfläche pG2 zwischen Wohngebiet WA2 und dem Fußweg 1 entlang de "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Regenrückhaltebeckens ist als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 1 anzulegen und mit Ersatzverpflich-

Die private Grünfläche pG3 zwischen Wohngebiet WA7 und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans ist gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 100 m² ist jeweils ein Baum (Hochstamm, STU 12-14 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit Ersatzveroflichtung zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl sind die vorhandenen standortgerechten Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur

1.4 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung MI1-MI7 wird die Nutzung "Mischgebiet" Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie (MI gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur

Stellplatzflächen für Pkw sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zu befestigen. Innerhalb der Grünflächen sind für Fußwege nur wassergebundene Decken zulässig.

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Gewerbegebiet GE1 bis GE9 (§ 8 BauNVO)

die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.7 sind in den Teilbereichen GE2, GE5, GE7 und GE8 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). 10 Die Gewerbegebiete GE1 – GE9 werden nach den besonderen Eigenschaften der

.7 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 wird die Nutzung "Gewerbegebiet"

8 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.7 sind in den Teilbereichen GE1 – GE9

zulässig, deren gesamte Schallemission, gemessen in dB(A) je m² der Fläche des flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreitet, welcher jeweils durch den dem Teilbereich zugeordneten Planeintrag festgesetzt ist. Der Wert vor dem Querstrich bezeichnet den zulässigen Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich den zulässigen Nachtwert für die Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). [Zur Überprüfung der Einhaltung siehe unter Nr. 4 der Hinweise zum Bebauungsplan]

uchsimmissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs .12 Die Beurteilungsflächen (entsprechend Ziffer 4.4.3 der GIRL) sind quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge 250 m beträgt. 3 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.7 sind in den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 Betriebe und Anlagen, die unter das Genehmigungserfordernis der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BlmSchV) fallen, nicht zulässig

hochentzündlich, leichtentzündlich, entzündlich, sehr giftig,

([Störfallverordnung - 12. BlmSchV] in der Fassung der Bekanntmachung vor 4 Während der Bauma
ßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) 8. Juni 2005 (BGBI. I S. 1598) überschritten wird (§ 1 Abs.4 S.1 Nr.2 BauNVO RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV- Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. 5 Für abgegangene Gehölze auf öG3 sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten 9.16 Es dürfen nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-

Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in der Fläche öG3 Innerhalb des in öG3 gekennzeichneten Baufensters ist ausschließlich die Errichtung eines

durchlässigen Materialien zulässig, der eine Versickerung von Oberflächenwasser In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl 9.18 Auf öG3 sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) (8) noch Düngemittel auszubringen. Erhalt eines Gewässers (Bach) mit Ufergehölzstreifen 9 Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche öG7 zwischen

0 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natu und Landschaft ist als Bach mit Ufergehölzstreifen mit der Zweckbestimmung "Biotopschutz" dauerhaft zu erhalten. 1 Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen.

9.22 Der Ufersaum am Regenrückhaltebecken ist entsprechend naturnahen Gestaltungsprin-Abweichend von den Festsetzungen in Ziffer 2.4 - 2.6 wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse im Teilbereich MI5 auf 2 sowie die zulässige Höhe von baulichen Anlagen mit Ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen Neuanlage eines Amphibien-Laichgewässers durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist in den Teilbereichen MI1 – MI4 sowie MI6 maximal bis zu einer Höhe von 15m, im Teilbereich MI5 bis zu einer Höhe von 13m über der nächstgelegenen

der Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO überschritten werden. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7

3.1 In den Bereichen WA1 bis WA7 wird eine offene Bauweise festgesetz Mischgebiet MI1 bis MI7

Gewerbegebiet GE1 bis GE9 3.3 In den Bereichen GE1 bis GE9 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung Saarland zu errichten, ihre Länge darf 50 m überschreiten.

Baulinien im Sinne von § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und sonstige Anlagen im Sinne

i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO) Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung bestimmt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

11 zu erhalten bzw. zu entwickeln sind.

und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Regenwasserableitung, Regenwassersammlung und Regenwasserversickerung

Maßnahmen, z.B. Rohrdurchlässe, dauerhaft zu gewährleisten.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden "E" gemäß § 9 Abs. 1 Nr.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Entwässerungsmulden "E" dürfen nur für Grund-

stückszufahrten und Versorgungsleitungen, die zur Nutzung der Baugebiete erforderlich

Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen in den Wohngebieten WA1 bis WA5

davon sind Versickerungsmulden anzulegen, in denen 25 I Niederschlagswasser pro m

elebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden kann. Die belebte Bodenzone

In den in der Planzeichnung mit "VM" bezeichneten GE- und MI-Baugebieten oder Teile

anfallende Niederschlagswasser ist den Entwässerungsmulden und dem Regenrückhalte-

rsiegelter Grundstücksfläche dezentral auf den betreffenden Grundstücken über die

uss eine Mindestmächtigkeit von 30 cm aufweisen. Das Rückhaltevolumen ist in den Ver-

ckerungsmulden selbst zu schaffen. Bei der vollen Ausnutzung des Retentionsvolumens

25 I/m² versiegelter Flächen darf der Wasserstand in den Mulden 50 cm Höhe nicht

erschreiten. Die Mulden müssen nach den Vorgaben des ATV-Arbeitsblatts A138 (2) a.

gebildet werden. Die Versickerungsmulden sind nach naturnahen Gestaltungsprinzipien

schaft ist die Fläche öG3 als naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzfläche zu

11 Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen auf öG3 sind alle nicht standorttypische

2 Die Neupflanzungen auf öG3 sind in einem Pflanzverband von 2,5 m x 2,5 m vorzunehmer.

verwenden. Es sind "Fehlstellen" im Pflanzenverband zur freien Sukzession mit einer

jeweiligen Mindestgröße von 250 m² herzurichten, so dass der Gesamtanteil je Hekta

3 Das zu nutzende Pflanzmaterial soll autochthonen bzw. im Naturraum heimischen

Es sind Bäume (STU 12-14) und Sträucher (Höhe 125-150 mit Ballen) der Pflanzliste 1 zu

aus wasserwirtschaftlichen Gründen notwendigen Entlastungsbauwerkes für die Wasser-

den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sowie zwischen Ringstraße und Geltungsbereichs-

zipien (keine gleichbleibenden Pflanzabstände, keine Pflanzungen in monotonen Reiher

Durch Aufweitung der herzustellenden Entwässerungsmulden ist in dem mit "A" in der

Planzeichnung gekennzeichneten Bereich nördlich des Gewerbegebiets GE1 ein minde

tens 150 m² großes Laichgewässer anzulegen und gemäß des "Merkblatts zum Amphibien

schutz an Straßen" (e) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

dungsarbeiten und sonstigen Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf

Fußweg 2 westlich der Ringstraße, WA 3 zwischen Höhe Fußweg 2 und Planstraße D

Mischgebieten MI 1 zwischen pG6 und Planstraße A, MI 1 zwischen Ringstraße und

Gewerbegebieten GE 1, GE 4, GE 5, GE 7 zwischen Einmündung Zubringerstraße

(einzelne Bäume) vorab abzusuchen und einzelne Vorkommen bzw. Individuen an Fleder

(vgl. Plan der "Vergrämungsbereiche" auf der Planzeichnung) die betroffenen Bestände

Auf den Grundstücken in den Gewerbegebieten GE1, GE3, GE6, GE9 und in den Misch-

gebieten MI1, MI2, MI6 ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche jeweils ein Fled

mausquartier in Form von z.B. Fledermaussteinen, -ziegeln, -brettern oder -durchlässen

Bei baulichen Veränderungen oder Rodungsarbeiten bzw. sonstigen Gehölzarbeiten sind

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

an Gebäuden bzw. in Form von z.B. Fledermauskästen in Gehölzflächen zu schaffen.

betroffene Fledermausquartiere vorab abzusuchen und einzelne Vorkommen bzw.

.1 Entlang der Ringstraße zwischen Kreisel 1 in westliche Richtung bis Fußweg 4 wird das

Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens

28 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzver

Östlich entlang der Ringstraße zwischen Fußweg 4 und Kreisel 2 wird das Anpflanzen

(STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung

iner straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 13 Bäume

Entlang der Ringstraße zwischen den Mischgebieten MI1/ MI2 und dem Wohngebiet W

Südöstlich entlang der Planstraße A im Mischgebiet MI1 wird das Anpflanzen einer

aßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 5 Bäume

destens 24 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit

STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung

Entlang der Zufahrtstraße von der Straße "Zur Dynamitfabrik" bis zur Ringstraße wird das

seite mindestens 2 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und

Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind auf jeder Straße

Östlich entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vom Kreisel 1 zum

Es sind mindestens 3 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzer

B Die eingetragenen Pflanzstandorte der Bäume sind bei einem Aufeinandertreffen mit

.9 Südlich entlang der Fußwege 7 und 8 von der nordwestlichen Plangrenze nach Südosten

über die Ringstraße hinweg wird das Anpflanzen einer fußwegbegleitenden Baumreih

anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige

Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

festgesetzt. Es sind mindestens 12 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3

Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt,

Mischgebiet MI7 wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgeset

Die Baumscheiben/ Pflanzstreifen sind mit einer Initialeinsaat mit magerer Rasenmischu

Einrichtungen der technischen Infrastruktur (z.B. Leitungen, Beleuchtung, Zufahrten) oder

wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind mi

Wohngebieten WA 1, WA 2 südlich Planstraße H, WA 2 zwischen MI 3 und Höhe

Außerhalb des Zeitraums vom 1. September bis 31. Oktober sind bei erforderlichen

s unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, in den

Individuen an Fledermäusen umzusiedeln.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

oflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Grenzveränderungen entsprechend anzupassen.

zu gestalten. Die Baumscheiben sind extensiv zu pflegen.

dauerhaft zu unterhalten.

dauerhaft zu unterhalten.

ßwegbegleitende Baumreihen

Straßenbegleitende Baumreihen

mit standort-typischen Arten (Pflanzliste 2) anzulegen bzw. zu bepflanzen.

grenze des Bebauungsplans sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden,

fläche zulässig. Weiterhin ist zu dessen Erschließung die Anlage eines Weges aus wasser-

ind, unterbrochen werden. Diese Querungen sind jedoch auf das jeweils erforderliche Maß

zu beschränken. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsmulden ist dabei durch geeignete

BauGB sind nach naturnahen Gestaltungsprinzipien anzulegen und zu unterhalten.

1 Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung öffentliche Grünflächen festgesetzt,

.2 Im Bebauungsplan werden in der Planzeichnung private Grünflächen festgesetzt, die

gemäß der den Flächen zugeordneten textlichen Festsetzungen unter den Nrn. 10 und

gemäß der den Flächen zugeordneten textlichen Festsetzungen unter den Nrn. 9, 10 und

\ufgrund § 12 saarländisches Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 196zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen (BGBI. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fas-sung der Bekanntmachung

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet WA1 bis WA7 (§ 4 BauNVO) 1.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1 bis WA7 wird die Nutzung

Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.1 sind in den Teilbereichen WA1-WA7 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). In den Teilbereichen WA1-WA7 wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Mischgebiet MI1 bis MI7 (§ 6 BauNVO)

(GE gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt.

5 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.4 sind in den Teilbereichen MI1-MI7 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.4 sind in den Teilbereichen MI1-MI4 sowie MI7 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten

Betriebe und Anlagen folgendermaßen gegliedert: Es sind nur Betriebe und Anlagen jeweiligen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, den immissionswirksamen

1 In den Gewerbegebieten GE1 – GE9 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren anzulegen und zu unterhalten. Der Überlauf aus den Versickerungsmulden ist an die in der des Bebauungsplans den Wert von 2% der relativen Häufigkeit der jährlichen Geruchs-Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen in den sonstigen, in der Planzeichnung stunden (Definition gemäß Ziffer 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausnicht mit "VM" gekennzeichneten Gewerbe- und Mischgebieten bzw. Teilen davon anfallende schusses für Immissionsschutz [GIRL]) (1) überschreitet (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Niederschlagswasser, ist den festgesetzten Entwässerungsmulden "E" und dem Regenrück-

Eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Entwicklung von naturnahen waldartigen Gehölzflächen aus vorhandenen 09 Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche öG3 zwische (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Ebenfalls unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren den Gewerbegebieten GE2, GE4 und GE5 sind, mit Ausnahme der nicht standorttypischen Betriebsabläufe die Handhabung von Gefahrstoffen und/oder deren Zubereitungen mit Gehölze, zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. den gefährlichen Eigenschaften 10 Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Land

erfordern und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

4 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.13 sind in den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 Blockheizkraftwerke zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1 In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, in

sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. In den Teilbereichen WA1 bis WA7 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,3 sowie eine

den Mischgebieten zusätzlich durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.3 In den Teilbereichen MI1 bis MI7 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 sowie eine

gleicher Entfernung, so ist die tiefergelegene als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.9 In den Teilbereichen GE1 bis GE9 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,6 sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 12m als Höchstmaß sowie die Anzahl der Vollgeschosse von 3 als Höchstmaß festgesetzt. Die als zulässig festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist jeweils zu messe

von der Oberkante der baulichen Anlage zur mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße in ihrem Endausbauzustand. Liegen mehrere Erschließungsstraßen in gleicher Entfernung, so ist die tiefergelegene als Bezugspunkt heranzuziehen. 2.10 Abweichend von den Festsetzungen in Ziffer 2.10 wird im Teilbereich mit der Bezeichnung GE6 eine maximal zulässige GRZ von 0,7 festgesetzt. 2.11 Ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch erforderliche Tragkonstruktionen (Pylone o.ä.) sowie Kamine und Belüftungsanlagen ist in den Teilbereichen GE1 bis GE9 maximal bis zu einer Höhe von 15m über der nächstgelegenen Erschließungsstraße im Endausbauzustand zulässig. 2 Die zulässige Höhe darf für die in Ziffer 2.12 genannten Dachaufbauten auf bis zu 20 %

3.2 In den Bereichen MI1 bis MI7 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen und

des § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 3 Abweichend von der Festsetzung unter der Nummer 4.2 sind im Teilbereich WA7 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Abweichend von der Festsetzung unter der Nummer 4.2 sind Abstellanlagen für Müllbehälter auf den Grundstücken zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie

Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Außer im Mischgebiet MI7 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren begrenzungslinie zulässig.

2 Nicht überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken zwischen Baufenster und Straßen-

Baumreihen an Entwässerungsmulden

Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 4 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründete Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werd Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken und Entwässerungsmulden sind durch Festsetzungen in der

0.10 Entlang der Entwässerungsmulde zwischen GE5 und GE7 wird das Anpflanzen eine

0.14 Die privaten Grünflächen pG7 südlich den Wohngebieten WA2 und WA3 sind als

geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der

5 m x 2,5 m zu bepflanzen. Nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen Gehölzlücken sind ebenfalls mit Gehölzen der Pflanzliste 1 im Pflanzraster von

0.16 Gehölzanpflanzungen auf öG1 und pG7 mit nicht standortgerechten Arten sind nicht

erforderlich sind, in den Flächen angelegt werden.

17 Es dürfen auf den Flächen öG1 und pG7 nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur

Entwässerung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen

gerechten Arten aufzuwerten. Es werden Arten der Pflanzlisten 1 und 2 empfohlen.

gestalten, dauerhaft zu unterhalten und extensiv zu pflegen. Nach Entfernung der ni

tandortgerechten Gehölze ist die Fläche durch Neupflanzungen von Gehölzen mit

egründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme

10.24 Zwischen den rück- sowie seitwärtig liegenden Baugrenzen und den naturnahen wald-

artigen Gehölzflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist in den Gewerbege-

Gehölzsaum aus vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.28

bieten GE1, GE3, GE6 und GE9 ein mindestens 10 m breiter naturnaher gestufter

10.25 Zwischen den rückwärtig liegenden Baugrenzen und den naturnahen waldartigen Gehölz

0.29 Es dürfen nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Entwässerung der Gewerbe-

und GE9 sind naturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhander

Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.36 bis 10.39 zu entwickeln

strukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.36 bis 10.39 zu entwickeln.

strukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.36 bis 10.39 zu entwickeln.

geplanten Flächen alle nicht standorttypischen Gehölze zu entnehmen.

nem. den Festsetzungen Nr. 10.36 bis 10.39 zu entwickeln.

Gesamtanteil je Hektar mindestens 1.000 m² beträgt.

ind, in den Flächen angelegt werden.

diese Einzelbäume gefährden, sind unzulässig.

Erhalt und Verdichtung von Buchenmischwaldbeständ

RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen.

erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig.

erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig.

Düngemittel auszubringen.

Pflanzliste 1 zu pflanzen.

10.34 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang des Mischgebiets MI6 sind naturnahe

10.35 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang der Wohngebiete WA4 und WA5 sind natu

0.36 Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen auf pG5 und auf öG2 sind auf der

nahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetations-

37 Die Neupflanzungen auf pG5 und auf öG2 sind in einem Pflanzverband von 2,5 m x 2,5 r

der Pflanzliste 1 zu verwenden. Es sind "Fehlstellen" im Pflanzenverband zur freien

Sukzession mit einer jeweiligen Mindestgröße von 250 m² herzurichten, so dass der

0.38 Es dürfen auf pG5 und auf öG2 nur naturnahe Entwässerungsmulden, die zur Ent-

10.39 Auf den Flächen pG5 und auf öG2 sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) noch

vorzunehmen. Pro abgegangenem Einzelbaum ist ein Hochstamm (STU 16-18) de

gebiet GE1 und dem Mischgebiet MI1 (pG6) sind gem. den Festsetzungen Nr. 11. 7

GE8 und Mischgebiet MI5 (pG6) sind gem. den Festsetzungen Nr. 11.7 bis 11.9 zu

Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen Gewerbegebiet

Fläche größer 20 m² mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Je

GE9 und Mischgebiet MI6 (pG6) sind gem. den Festsetzungen Nr. 11.7 bis 11.9 zu

1.9 zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig.

strukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.28 bis 10.32 zu entwickeln.

flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist in dem Mischgebiet MI6 ein min-

Entwicklung von naturnahen gestuften Gehölzsäumen aus vorhandener

standortgerechten Arten aufzuwerten. Es sind mindestens 14 Bäume (STU 16-1)

1 Entlang der Entwässerungsmulde zwischen Ringstraße und Regenrückhaltebecken bzw zwischen GE7 und GE8 wird das Anpflanzen einer Baumreihe festgesetzt. Es sind mindestens 4 Bäume (STU 16-18, Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit rsatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den ei getragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. 0.12 Die Baumscheiben/ Pflanzstreifen sind mit einer Initialeinsaat mit magerer Rase mischung zu gestalten. Die Baumscheiben sind extensiv zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B Vermerk

olgende gestalterische Anforderungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO Saarland als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (Örtliche Bauvorschriften) 10.13 Die öffentlichen Grünflächen öG1 südlich den Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sind

als geschlossene Pflanzung aus Heistern der Höhe 250-300 cm und Sträuchern der Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 1 anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze sowie je angefangene 3 Lkw- oder

Bus-Stellplätze mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm der Höhe 100-150 cm der Pflanzliste 1 anzulegen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu Erhalt und Bepflanzung der nach der festgesetzten GRZ nicht

0.15 Die Flächen öG1 und pG7 sind mit Gehölzen der Pflanzliste 1 im Pflanzraster von überbaubaren Flächen bzw. der bei vorhandener Bebauung nicht Die standortgerechten Gehölze sind in den Gewerbegebieten GE1 bis GE5 und GE 7 bis

GE9 zu 40 % bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks zu erhalten. Des Weiteren sind n diesen genannten Gebieten 40% bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen, sofern kein standortgerechter Bestand vorhanden ist. Dabei sind in den Gewerbegebieten GE1, GE3 und GE9 die naturnahen gestuften Gehölzsäume gem. Festsetzung Nr. A 10.24 einzurechnen.

Die standortgerechten Gehölze sind in dem Gewerbegebiet GE6 zu 30 % bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks zu erhalten. Des Weiteren sind im GE 6 30% bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanze sofern kein standortgerechter Bestand vorhanden ist. Dabei sind im Gewerbegebiet GE6 becken entlang Fußweg 1 bzw. entlang dem Wohngebiet WA2 ist entsprechend natur die naturnahen gestuften Gehölzsäume gem. Festsetzung Nr. A 10.24 einzurechne nahen Gestaltungsprinzipien (keine gehölzfreien Uferbereiche, keine gleichbleibende Die standortgerechten Gehölze sind in den Mischgebieten MI1 bis MI7 zu 60 % bezogen Pflanzabstände, keine Pflanzungen in monotonen Reihen) als uferbegleitende Gehölzauf die Fläche des Baugrundstücks zu erhalten. Des Weiteren sind in diesen genannten

pflanzung mit standorttypischen Arten (Pflanzliste 2) anzulegen bzw. zu bepflanzen. Gebieten 60 % bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks mit standortgerechten 9 Die Ufersäume am Regenrückhaltebecken entlang der Gewerbegebiete GE5, GE7 und Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Dabei sind in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI6 GE8 sind entsprechend naturnahen Gestaltungsprinzipien (keine gehölzfreien Uferbedie naturnahen gestuften Gehölzsäume gem. den Festsetzungen Nr. A 10.25 und A 10.2 reiche, keine gleichbleibenden Pflanzabstände, keine Pflanzungen in monotonen Reihen) als uferbegleitende Gehölzpflanzung mit standorttypischen Arten (Pflanzliste 2) anzulegen Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. Die standortgerechten Gehölze sind zu mindestens 21 % bezogen auf die Fläche des

Baugrundstücks in den Wohngebieten WA1 bis WA6 zu erhalten. Des Weiteren sind in diesen genannten Gebieten mindestens 21 % bezogen auf die Fläche des Baugrund-0.20 Die private Grünfläche pG4 westlich des Mischgebiets MI7 ist parkartig zu gestalten, s mit standortgerechten Gehölzen (Pflanzliste 1) zu bepflanzen. Dabei sind in dem dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Diese Fläche ist durch Neupflanzung

/ohngebiet WA4 die naturnahen gestuften Gehölzsäume gem. Festsetzung Nr. A 1 von Gehölzen mit standortgerechten Arten aufzuwerten. Es werden Arten der Pflanzlister Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. 21 Die private Grünfläche pG8 östlich des Gewerbegebiets GE8 ist parkartig zu gestalter RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Diese Fläche ist durch Neupflanzunge In den Wohngebieten WA1-WA6 sind 70% bezogen auf die Fläche des Baugrundstücks on Gehölzen mit standortgerechten Arten aufzuwerten. Es werden Arten der Pflanzenliste gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m2 Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum (Hochstamm, STU 12-14 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung zu 0.22 Die öffentliche Grünfläche öG5 zwischen dem Fußweg 1, dem Wohngebiet WA2, dem erhalten. Bei der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der anzupflanzenden Gehölze sind Fußweg 4 und dem Fußweg 5 ist parkartig zu gestalten, dauerhaft zu erhalten und die standortgerechten Gehölze gem. Festsetzung Nr. C 2.5 einzurechnen extensiv zu pflegen. Diese Fläche ist durch Neupflanzungen von Gehölzen mit stand

Werbeanlagen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO Saarland) 23 Die öffentliche Grünfläche öG6 zwischen den Mischgebieten MI2 und MI3 ist parkartig z Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage Hochstämme) der Pflanzliste 3 anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu gemäß der Festsetzungen A 2.3, 2.4, 2.6, 2.7 sowie 2.10 nicht überschreiten. nterhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende

> gebiete nur für Anlieger zu befahren sein. Der gesamte gewerbebezogene Verkehr soll über die Zufahrt zum Kreisel John geleitet werden. Innerhalb der als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichneten Verkehrsflächen sollte auf eine niveaumäßige und optische Trennung zwischen Fahr- und Fußverkehr verzichtet sowie durch bauliche Maßnahmen die Einhaltung eines angemessenen Tempos

(Schrittgeschwindigkeit, "Spielstraße") gewährleistet werden.

Obwohl bislang keine Hinweise und Erkenntnisse vorliegen, ist aufgrund der früheren

Im Bebauungsplan sollen amphibienfreundliche Abflussschachtdeckel (Gullis) verwendet

lager, Präzisionsmaschinen oder allg. Anlagen besonderer Empfindlichkeit geplant, so wir

Traubenholunder

Gemeines Schilf

Grauweide Bruchweide Korbweide Breitblättriger Rohrkolb

Gemeiner Schneebal

Nutzung und möglicher Kriegseinwirkungen im gesamten Geltungsbereich ein Verdacht lestens 10 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum aus vorhandenen Vegetations bezüglich Munitions- bzw. Kampfmittelresten und Blindgängern nicht grundsätzlich aus 10.26 Zwischen den rückwärtig liegenden Baugrenzen und der Geltungsbereichsgrenze des zuschließen. Demzufolge sind Erdarbeiten auf dem Gelände mit entsprechender Sorgfal Bebauungsplans im Mischgebiet MI1 sowie zwischen der Baulinie und der Geltungsauszuführen; ihr Beginn ist rechtzeitig anzuzeigen. nereichsgrenze des Bebauungsplans im Mischgebiet MI2 (nicht überbaubare Grund-Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächen ücksflächen) ist ein mindestens 10 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum aus bezogenen Schallleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu vorhandenen Vegetationsstrukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.28 bis 10.32 zu überprüfenden Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage

0.27 Zwischen den rückwärtig liegenden Baugrenzen und den naturnahen waldartigen Gehölz flächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen) ist in dem Wohngebiet WA4 ein mindestens 3 m breiter naturnaher gestufter Gehölzsaum aus vorhandenen Vegetationsder tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schallleistung und unter Berücksichstrukturen gem. den Festsetzungen Nr. 10.28 bis 10.32 zu entwickeln. gung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingunge 28 Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Flächen mit Heistern (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller (Höhe 250-300) und Sträuchern (Höhe 125-150 mit Ballen) der Pflanzliste 1 im Pflanzauf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Die Festsetzung ist eingehalten, raster von 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen. Gehölzlücken sind ebenfalls mit Gehölzen der wenn der so ermittelte Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen Pflanzliste 1 im Pflanzraster von 2,5 m x 2,5 m zu bepflanzen. den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstücks nicht überschreitet.

Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich sind, in den Flächen Es erfolat eine vertragliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Investor/ Eigentümer, 10.30 Auf den Flächen sind weder Regelsaatgutmischungen (RSM) (8) noch Düngemittel dass im 2., 5. und 10. Jahr nach Erstellung der Ringstraße bzw. des Regenrückhalteckens ein Monitoring des Amphibien-, Vogel- und Fledermausvorkommens durch 31 Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. Sind in dem Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE1 bis GE9 bzw. in dem Mischgebiet 10.32 Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen mit den Teilbereichen MI1 bis MI7 speziell genutzte gewerbliche Anlagen wie Hochregal

zur Beurteilung von ggf. einwirkenden Erschütterungen auf diese Anlagen empfohlen, über Entwicklung von naturnahen waldartigen Gehölzflächen aus vorhandenen die DIN 4150 (6) hinausgehende Messungen durchführen zu lassen bzw. bei der Beurteilung dieser Objekte einen Sonderfachmann/ eine Sonderfachfrau hinzuzuziehen. 0.33 Auf den privaten Grünflächen pG5 entlang der Gewerbegebiete GE1, GE3, GE6, GE Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts Auf den öffentlichen Grünflächen öG2 zwischen den Gewerbegebieten GE1 und GE3 sowie zwischen Ringstraße und Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans sind Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine gem. § 25 SNG geschützte aturnahe waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetation Fläche, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird. Sie besteht aus einem Gehölzstreifen, einem Bach und einer Quelle und ist mit der Zweckbestimmung "Biotopschutz" dauerhaft zu erhalten. waldartige, nicht bewirtschaftete Gehölzflächen aus vorhandenen Vegetationsstrukturen

Im Geltungsbereich befinden sich Gebäude und Betriebseinrichtungen, die gem. § 3 SDschG als Denkmäler - hier als Bestandteile des Ensembles "Dynamitfabrik Saarwellingen" - geschützt sind. Gegenstand des Schutzes sind gem. § 2 Abs. 4a SDschG auch die Umgebung der einzelnen Gebäude und Betriebseinrichtungen sowi einzelne Freiflächen, die Aspekte betrieblicher Zusammenhänge bewahrt haben. vorzunehmen. Es sind Heister (Höhe 250-300) und Sträucher (Höhe 125-150 mit Ballen)

chutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Denkmalschutzrechts

Pflanzliste 1: Einheimische Baum- und Straucharte wässerung der Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete sowie der Verkehrsflächen erforderlich Acer pseudoplatanus Fagus sylvatica . Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) 1 Die im Plan gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten. Eingriffe, die Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. 11.3 Für abgegangene Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen Eingriffliger Weißdor Crataegus monogyna Prunus spinosa Rosa canina Schwarzer Holunder

Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen dem Gewerbe-Sambucus racemosa Viburnum opulus Die Gehölzbestände der im Plan gekennzeichneten Flächen zwischen Gewerbegebiet

Pflanzliste 2: Ufersaum Fraxinus excelsior Nach Entfernung der nicht standortgerechten Gehölze sind diese Gehölzlücken mit einer Glyceria maxima Phragmites australis

Acer platanoides

Quercus petraea

Quercus robur

Acer pseudoplatanus

angefangene 20 m² gehölzfreier Fläche sind ein Hochstamm mit einem Stammumfang on 12-14 cm oder 4 Sträucher der Höhe 100-150 cm zu pflanzen und mit Ersatzverflichtung dauerhaft zu unterhalten. Während der Baumaßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 (3) bzw. RAS-LP 4 (4) i.V.m. ZTV-Baumpflege Punkt 3.5 (7) zu ergreifen. Für abgegangene Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen

12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 1 Die im zeichnerischen Teil mit "GFL1", "GFL2" und "GFL3" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie einem zugehörigen Geh- und Fahrrecht für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten. Eine Überbauung und Bepflanzung mit 2.2 Für die im zeichnerischen Teil als § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungs mulden, die nicht entlang von öffentlichen Straßenverkehrverkehrsflächen oder Verkehrsflächenbesonderer Zweckbestimmung verlaufen, werden Gehrechte wie folgt festgesetzt:

Unterhaltungsmaßnahmen zu begehen und mit Mähfahrzeugen zu befahren. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

len jeweiligen Vertretern der Gemeinde Saarwellingen sowie deren Beauftragten wi

las Recht eingeräumt, die Entwässerungsmulden von der jeweiligen Mittelachse bis zu

n den gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebiete WA 1- WA 7 sind zur Sicherstellung eines Innenpegels von 30 dB (A) die Außenflächen pflege. 4. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. on Schlafräumen und Kinderzimmern so auszuführen, dass ein bewertetes Gesamtschall lämmmaß unter Berücksichtigung lüftungstechnischer Erfordernisse - also auch bei spaltgeöffneten Fenstern - von 23 dB (A) gewährleistet ist. Die Berechnung erfolgt gemäß Nr. 6.6 der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen

In den gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten wir in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm als zumutbarer Mittelungspegel 44,9 dB (A) festgelegt. Es wird dazu auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung Teil C

Für das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/ 2002 "Nobel Campus" achfolgend Bebauungsplan Nr.1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung genannt) wird Kapitel "10.2 Aktualisierung der Aussagen der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" auf der Grundlage aktueller Begebenheiter Die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr.1/2002 "Nobel Campus", und neuer Erkenntnisse sowie umweltrelevante Einwirkungsbetrachtung zum Bebauungs plan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung im Hinblick auf Immissionsschutzbelange

Änderung im Sinne des § 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI.I S. 2414) gemäß § 2 dieses Gesetzes wurde vom Rat der Gemeinde Saarwellingen am 14.12.2007 beschlossen. Die Veröffentlichung des Änderungsbeschlusses erfolgte am 10.01.2008 in den Saarwellinger Nachrichten und durch Ausha Saarwellingen, den .. 2...6. MAI. 2008

er Gemeinderat von Saarwellingen hat den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und über die Unterrichtung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am 14.12.2007 gefasst.

Saarwellingen, den ... 2 6. MAI. 2008 ühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belan eren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gem. § 4 Abs. 1 BauGl

erfolgte im Rahmen eines Scoping-Termins bei der Gemeinde Saarwellingen am Saarwellingen, den

Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. auGB erfolgte am 17.01.2008 in den Saarwellinger Nachrichten und durch Aushang. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.01. - 08.02.2008.

Saarwellingen, den Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2002

Teilfläche der Flurstücke Nr. 82/155 u. 82/1147, Flur 5, Gemarkung Saarwellingen)

er Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 6. März 2008 den Entwurf des Bebauungs-

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wurde am 06. März 2008 gefasst. Saarwellingen, den 2 6. MAI, 2008

planes Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung mit Stand vom 25. Februar 2008 sowie e dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung gemäß § gezeichnet: 2 6. MAI. 2008 Saarwellingen, den

ie öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 25.03.2008

sind nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 18. März 2008 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden. istgerecht abgegebenen Stellungnahmen sind vom Gemeinderat in der Sitzung

om 20.05.200 8... geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Stellungnahmen abgegebenen haben, mit Schreiben vom . 23.05. 2008. mitgeteilt worden. Saarwellingen, den 2 6. MAI. 2008

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" 1. Änderu Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 20.55: 2008 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt

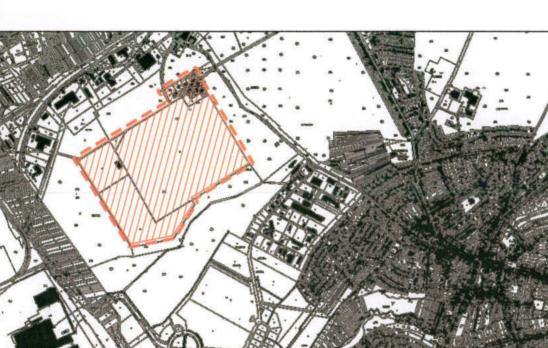
s Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung ausgefertigt worde

Saarwellingen, den ... Z 6. MAI. 2008 Der Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus", 1. Änderung ist nach § 10 Abs. 3

Bau GB am 12.66.2668 durch Aushang und in den Saarwellinger Nachrichten mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getrete

Saarwellingen, den Die Übereinstimmung der Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen auf der

angrundlage mit dem Liegenschaftskataster im Planungsbereich wurde bestätig Kataster-, Vermessungs- und



Gesellschaft zur Nutzung und Verwaltung von Immobilien mbH Alfred Nobel Allee 1 66793 Saarwellingen

Bebauungsplan Nr. 1/2002

Satzungsexempla

Bearbeitet Li / Me 14.05.08 Maßstab 1: 1.000

"Nobel Campus", 1. Anderung

Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz in der

Fassung vom 21.09.2004, beschlossen in seiner 108. Sitzung vom 21.–22. September einer Breite von 2 m jeweils seitlich dieser Mittelachse zur Durchführung von Pflege- und ATV-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicherung von Niederschlagswasser". Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V., Hennef, 1990. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin 2002. AS-LP 4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen." Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Köln, 1999. VDI 2719 "Richtlinie zur Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtunger" Verband Deutscher Ingenieure, Düsseldorf . August 1987. DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen". Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin 1999 ZTV-Baumpflege: Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baum-

Saarwellingen (Bauamt) einsehbar.

Merkblatt Regelsaatgutmischung (RSM) Bonn, 2008, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL). Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAMS) Berlin, 2000; Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (jetzt: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadt-

Die vorbezeichneten Vorschriften, Richtlinien und Normen sind bei der Gemeindeverwaltung

rnet:www.FIRU-mbH.de

Ablage: C:\Dateien_Projekte\...\PK03-29_Saarw_BPL-080519_S_RevN.c