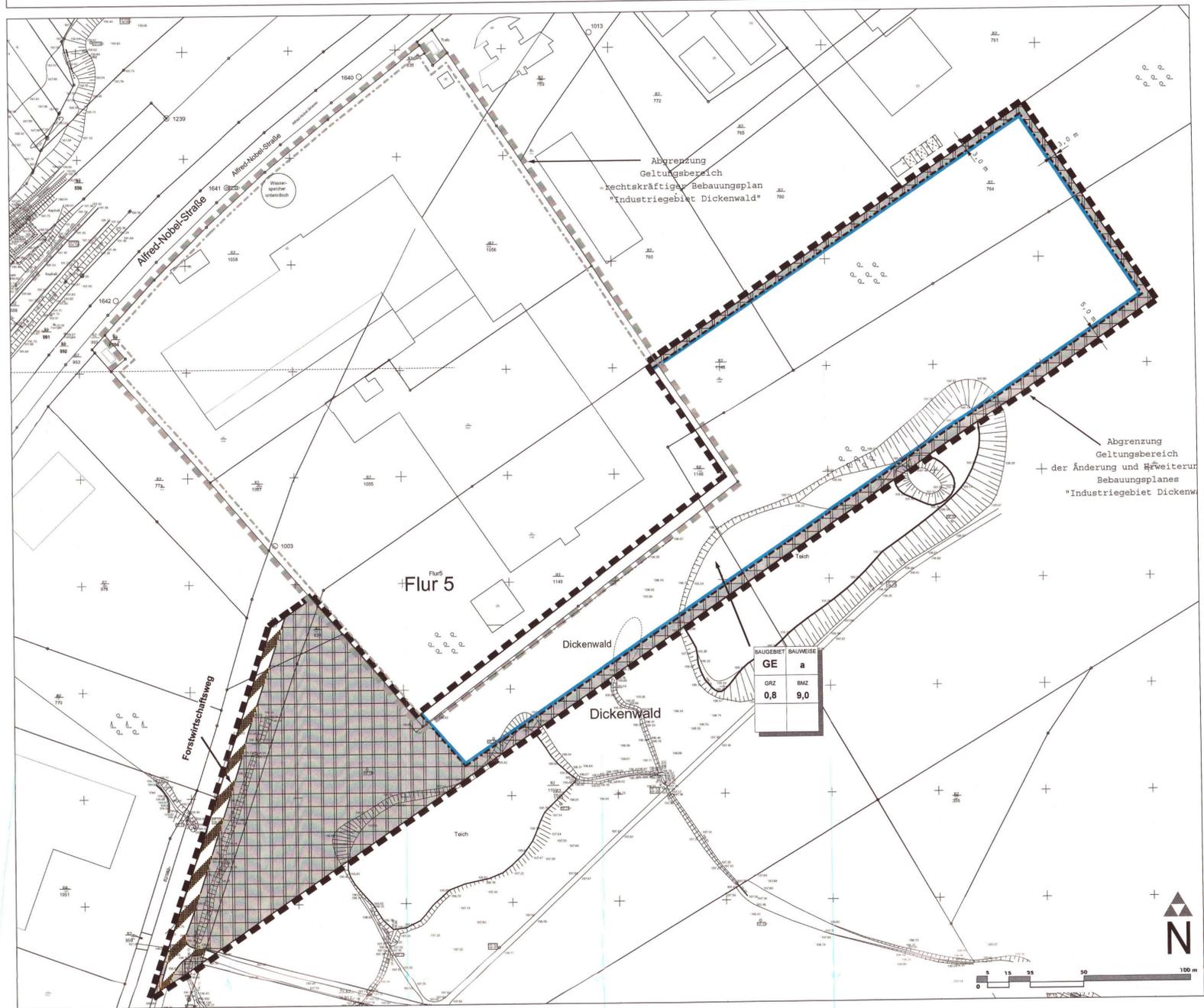


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)	Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)	Grundflächenzahl Baumassenzahl
GRZ 0,8	
BMZ 9,0	
<b>3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)	abweichende Bauweise Baugrenze
<b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: „Forstwirtschaftsweg“
<b>5. Sonstige Planzeichen</b>	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTTEIL

<b>FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)</b>	
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO
1.1 Baugebiet GE	gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>Tankstellen.</li> </ul>
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 3 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul>
	gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul>
1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Bordellbetriebe“, die unter den Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ fallen und die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären,</li> <li>sowie Vergnügungstempel</li> </ul>
	sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
<b>2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	gem. §§ 16, 17, 19 Abs. 1 und 21, BauNVO,
2.1 Grundflächenzahl	hier: GRZ = 0,8
2.2 Baumassenzahl	BMZ = 9,0

<b>3. BAUWEISE</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	siehe Plan, Im Gewerbegebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Aufteilung in einzelne Flurstücke eine Grenzbebauung sowie Gebäudelängen über 50 m zulässig.
<b>4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)	siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
<b>5. VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	siehe Plan, Der vorhandene Forstwirtschaftsweg wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Forstwirtschaftsweg“ festgesetzt.
<b>6. FÜHRUNG VON VERSORGENGSANLAGEN UND LEITUNGEN</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)	siehe Plan, Das anfallende Schmutzwasser wird über einen separaten Kanal der Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Die unbelasteten Niederschlagswasser werden über einen separaten Regenwasserkanal in die südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Teichanlagen eingeleitet.
<b>7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)	Nebenanlagen einschließlich ihrer Zufahrten, die der Versorgung der Gebäude, der Ableitung von Abwasser und der Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzungen sowie der Löschwasserversorgung dienen, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
<b>8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)	Alle Zufahrten, Umfahrten und LKW-Stellplätze sind aus Gründen des Grundwasserschutzes wasserundurchlässig zu befestigen.

<b>9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN</b> (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 UND 8 BAUGB)	Die Mitarbeiter-Stellplätze sind intensiv zu begrünen. Für je 8 Stellplätze ist ein hochstammiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind mit einer Saatkrautmischung, bestehend aus 75% Reifehaalmischung RSM 7.4.1 Landschaftsrasen - Halbschatten und 25% Kräuter, einzusäen. Dort, wo der bestehende Baum- und Strauchbestand die Bebauung nicht behindert, ist er zu erhalten.
<b>10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH</b> (GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 19 BF NATSCHG)	Sämtliche im Plangebiet getroffenen grundröndlichen Festsetzungen gelten als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und werden den Eingriffsfächen im Plangebiet zugeordnet. Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. den Wald wird eine Teilfläche von 1 ha Größe der Parzelle 913, in Flur 6 (Auf Dolsch) der Gemarkung Saarwellingen und zwar im Bereich südlich des Schachtes „Pirmimulde“ herangezogen. Die Fläche soll mit einem standortgerechten Wald in Absprache mit den zuständigen Forstbehörden aufgeforstet werden. Diese Maßnahme muss spätestens bis zum Ende des Jahres 2011 abgeschlossen sein. Das verbleibende ökologische Defizit wird über die genehmigte Ökologemaßnahme „Urwald aus zweiter Hand“ erbracht.

<b>HINWEISE</b>	
<b>GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE ERDARBEITEN</b>	Erdarbeiten im Planungsgebiet sind genehmigungspflichtig nach § 10 (1) SdSchG sind.
<b>MUNITIONSFUNDE</b>	Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Vor der Überprüfung sollte das Gelände, da es sich um ein Waldgebiet handelt, begehbar (Entfernung von Hecken und Sträuchern) sein, da ein Absuchen andernfalls nicht möglich ist. Die Anforderungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
<b>ALTER BERGBAU</b>	Die Maßnahme befindet sich im Bereich einer ehemaligen Steinkohle verliehenen Konzession. Ob unter dem Vorhaben Bergbau umgegangen ist, geht aus den Unterlagen des Oberbergamtes nicht hervor. Das Oberbergamt empfiehlt daher, auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. der Behörde mitzuteilen.

<b>GESETZLICHE GRUNDLAGEN</b>	
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:	Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
<b>Bund:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)</li> <li>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)</li> <li>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)</li> <li>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustandes (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 55)</li> <li>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)</li> <li>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180)</li> <li>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)</li> <li>Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juni 1999 (BGBl. I S. 1554)</li> <li>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3318)</li> <li>Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L305 vom 8.11.1997, S. 42)</li> <li>Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I 03, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)</li> </ul>

<b>Land:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 3 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzgesetzes vom 5. April 2005 (Amtsblatt des Saarlandes S. 725)</li> <li>Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 882) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1602 vom 05. September 2006 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1694, berichtigt S. 1730)</li> <li>Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzgesetzes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)</li> <li>Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 194) zuletzt geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zur organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15.02.2006 (Amtsblatt des Saarlandes des Saarlandes S. 493)</li> <li>Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)</li> <li>Landesbauordnung (LBO) Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baubefugnisrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)</li> <li>Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822).</li> <li>Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)</li> <li>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1498)</li> <li>Gesetz Nr. 1484 (Rechtsbereinigungsgesetz) vom 07. November 2001 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2158)</li> </ul>

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 06.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dickenwald 2. BA“ (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Beschluss wurde am 15.02.2007 ortsüblich bekannt gegeben. (15.02.2007) Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich Belange der Planung berühren kann, wurden mit Schreiben vom 21.02.2007 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.02.2007 bis zum 26.03.2007 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 15.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der Beteiligungsschritte nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB wurden vom Gemeinderat am 03.05.2007 geprüft und sind in die weitere Planung eingeflossen.

Der Gemeinderat hat am 03.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dickenwald 2. BA“ gebilligt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 21.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung

sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 02.07.2007 bis einschließlich 03.08.2007 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27.06.2007 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Schreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 04.09.2007 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 04.09.2007 den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dickenwald 2. BA“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeschrieben.

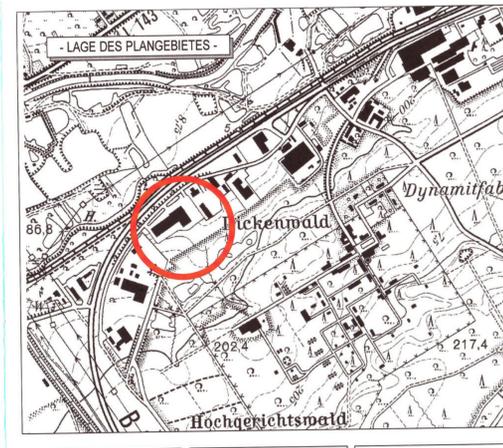
Saarwellingen, den 04.09.2007 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 04.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Dickenwald 2. BA“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 4 BauGB).

Die Begründung der Katastergrundlage mit dem Flurstückskataster ist festgelegt.

Datum / Unterschrift      Katasteramt



<b>MASSTAB</b>	<b>PROJEKTBEZEICHNUNG</b>	<b>PLANGROSSE</b>
1:1.000	SAW-ÄND-DICK-6-082	DIN A 0 IM ORIGINAL
<b>VERFAHRENSSTAND</b>	<b>BEARBEITUNGSSTAND</b>	<b>BEARBEITUNG</b>
SATZUNG	04.09.2007	DIP.-ING. PATRIK HENSCHDEL DIP.-GEOR. SIMONE EISENHUT
<b>GEMEINDE SAARWELLINGEN - ORTSTEIL SAARWELLINGEN „ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS DICKENWALD 2. BA“</b>		