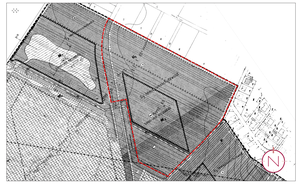
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Genauigkeit kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur die Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jeden weiteren Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der gerechneten Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Zaunmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgelesen werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL) Digitale Katastergrundlage: LVGL

DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄNDIG
Stand Katastergrundlage: 20.02.2019

ÜBERLAGERUNG GELTUNGSBEREICHE „INDUSTRIEPARK JOHN" UND DESSEN 5. ÄNDERUNG (ROT)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE_1 1 UND GE_2 2) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GOK_{max} 10,0 m — HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND FUSS- / RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS- / RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSGRÜN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- WALDFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 18 B-PLAN)
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)
- FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS.5 NR.3 UND ABS. 6 BAUGB)
- STANDORT DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHE MIT KENNNUMMER (§ 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB)
- X SWN_2456 — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
	Bauweise

TEIL B: TEXTTEIL

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 8 BAUNVO

Siehe Plan.

1.1 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (GE_1 1 UND GE_2 2)

Siehe Plan.

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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.

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 i.Vm. § 1 Abs. 4, 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen solcher Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind und diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 100qm nicht überschreiten
2. Betriebe mit erheblicher Luftverunreinigung, Geruchsbelästigung und Lärmbelästigung
3. Betriebe der Betriebsarten Recycling, Abfallverwertung und Abfallbeseitigung
4. Tankstellen sowie
5. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gem. § 8Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

Siehe Plan.

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 im Gewerbegebiet (GE) auf 10,0 m festgesetzt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen im Gewerbegebiet ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchsten Schnittpunkt eines Abschlusses einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandschnitt) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe)

Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen im Gewerbegebiet ist die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Werner-von-Siemens-Straße (siehe Planzeichnung).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann im Gewerbegebiet durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Antennen etc.) auf max. 10% der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1 Sm überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante weiter überschritten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet (GE) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche im Gewerbegebiet sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Siehe Plan.

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände können unterschritten werden.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet (GE) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugrenzen definierten Standorte zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und der seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet (GE) durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugrenzen definierten Standorte zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und der seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zufahrten auf die Grundstücke sind entlang der Werner-von-Siemens-Straße zulässig. Um zu den Grundstücken zu gelangen, dürfen das Straßenbegleitgrün und der Fuß-/ Radweg überfahren werden.

5. STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITGRÜN UND FUSS-/ RADWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

6. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSS-/ RADWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: „Fuß-/ Radweg ") dient der fußläufigen Anbindung an das westlich des Plangebietes gelegene Wohngebiet.

7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE; ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSGRÜN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Nutzbare Fläche qm	Emissionskontingent in dB(A)/m²	
		tags	nachts
GE_1 1	27.199 m²	65	50
GE_2 2	14.884 m²	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Auf den festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,50 m auszuführen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschaftsbild und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Stellplätze sind im Bereich des Plangebiets gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen") zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Hainbuche (Carpinus betulus).

Die Verwendung klein- oder schmalkroniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V. wird verwiesen.

Alle grünordnerischen Festsetzungen außerhalb der GE-Fläche gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark John" festgesetzten Ausgleichsflächen werden durch die vorliegende 5. Änderung überplant.
Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Fläche entstehende ökologische Defizit in Höhe von 459.508 ökologischen Wertenheiten wird durch Abbuchung von Ökokontopunkten über die Ökokontomaßnahme der Gemeinde Saarwellingen „Entwicklung und Sicherung großflächiger Waldentwicklungsgebiete (Urwald aus zweiter Hand)", Gemarkung Saarwellingen, Bildstof und Körprich" ausgeglichen.

Darüber hinaus erfolgt eine externe Aufforstung von 3,84 ha auf dem Flurstück Saarwellingen 06-9/14. Aufgrund der einzuhaltenden Bewirtschaftungsverträge und möglicher Cross Compliance-Verpflichtungen des derzeitigen Bewirtschafters erfolgt die Aufforstung im Jahr 2022.

Siehe Plan.

8. WALDFLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 B UND NR. 20 BAUGB

Siehe Plan.

Der Innerhalb des Plangebiets gelegene Bereich „Saarwellingen Flur 23, Flurstücke 187/3, 187/2 und 187/1" ist in Wald umzuwandeln. Die noch fehlenden Pflanzungen werden im nachfolgenden Winterhalbjahr nach In-Kraft-Treten der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark John" erbracht.

Auf den festgesetzten Flächen wird ein Laub-Mischwald mit entsprechenden Saumstrukturen aus einheimischen standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Liste entwickelt:

Pflanzliste:

Bäume
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Sträucher:
- Corylus avellana (Hasel)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Im Bereich der bestehenden Sukzessionsfläche nördlich des bestehenden Fußwegs werden als funktionaler Ausgleich für die Inanspruchnahme des im Planungsraum vorhandenen Kleingewässers mit Schilfröhricht verschiedene Tümpel und Kleingewässer angelegt.

Siehe Plan.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Nutzbare Fläche qm	Emissionskontingent in dB(A)/m²	
		tags	nachts
GE_1 1	27.199 m²	65	50
GE_2 2	14.884 m²	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Auf den festgesetzten Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,50 m auszuführen.

9. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Siehe Plan.

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Flächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Stellplätze sind im Bereich des Plangebiets gem. FLL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen") zu begrünen. Je 10 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:

- Ahorn (Acer platanoides/campestre),
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur/petraea),
- Buche (Fagus sylvatica),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos),
- Hainbuche (Carpinus betulus).

Die Verwendung klein- oder schmalkroniger Arten/Sorten ist nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt. Auf die aktuelle Straßenbaumliste der GALK e.V. wird verwiesen.

Alle grünordnerischen Festsetzungen außerhalb der GE-Fläche gelten als Ausgleichsmaßnahmen.

Teile der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriepark John" festgesetzten Ausgleichsflächen werden durch die vorliegende 5. Änderung überplant.
Das durch die Inanspruchnahme von Teilen dieser Fläche entstehende ökologische Defizit in Höhe von 459.508 ökologischen Wertenheiten wird durch Abbuchung von Ökokontopunkten über die Ökokontomaßnahme der Gemeinde Saarwellingen „Entwicklung und Sicherung großflächiger Waldentwicklungsgebiete (Urwald aus zweiter Hand)", Gemarkung Saarwellingen, Bildstof und Körprich" ausgeglichen.

Darüber hinaus erfolgt eine externe Aufforstung von 3,84 ha auf dem Flurstück Saarwellingen 06-9/14. Aufgrund der einzuhaltenden Bewirtschaftungsverträge und möglicher Cross Compliance-Verpflichtungen des derzeitigen Bewirtschafters erfolgt die Aufforstung im Jahr 2022.

Siehe Plan.

11. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

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

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist getrennt zu entwässern.

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

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Altlastverdachtsfläche SWN_2456 „Industriepark John / zwischen Fa. Dynamit Nobel und EBkaDrat".
- Sofern bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem Bodenveränderungen über den bisherigen Kenntnisstand hinaus angetroffen werden, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheit-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind, müssen diese unverzüglich dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz angezeigt werden.
- Im Bereich der Altlastverdachtsfläche sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen ausgeschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

Wald
Gem. § 14 Abs. 3 LWaG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Geringere Abstände dürfen die gesetzliche Frist nicht verkürzen. Die Fortbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn

- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grundentlastbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die fortwährzuhaltende Nutzungen des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Eine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurde durchgeführt.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärnnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Feldes. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von alten Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
- Das Landespolizeipräsidium kann nach Auswertung der ihnen vorliegenden Daten in dem Planbereich Munitionsgefahren nicht ausschließen. Das Landespolizeipräsidium empfiehlt, das Baugebiet durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) 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 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 640).
- Saarländische 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 (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. December 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002 S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 23.05.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan in einem Teilbereich zu ändern, wurde am 30.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde zur Abschätzung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John" erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, jedoch wird eine Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat den Entwurf am 23.05.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John" beschlossen (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis einschließlich 11.07.2019 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, am 30.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 an der Planung beteiligt und von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.Vm. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.07.2019 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 12.09.2019. Das Ergebnis wurde derjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 12.09.2019 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 5. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, den 23.09.2019

gez. Manfred Schwinn
Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 26.09.2019 ortsüblich 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 Sat