

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.

## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	INDUSTRIEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)
<b>GRZ</b> 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 BAUNVO)
<b>GFZ</b> 2,4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)
<b>Bauweise</b> a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

## ÜBERLAGERUNG GELTUNGSBEREICHE „INDUSTRIEPARK JOHN“ UND DESSEN 3. ÄNDERUNG“ (ROT)



# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

siehe Plan;

#### Industriegebiet Gi 3.1 gem. § 9 BauNVO

Zulässig gem. § 9 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Anlagen der Abstandsklasse V des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007
- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Anlagen der Abstandsklassen I, II, III und IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007
- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind:

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

siehe Plan,

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Industriegebiet Gi 5.1 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ durch Stellplätze, Lager- und Abstellflächen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden darf.

### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 2,4 begrenzt.

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

siehe Plan,  
Für das Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

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

siehe Plan,  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind befestigte Lager- und Abstellflächen, Stellplätze, Zu-

fahrten, Zugänge, Wege und weitere Erschließungselemente zulässig.

### 5. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan;  
Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

### 6. ABWASSER / ENTWÄSSERUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser sowie das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist der Trennkanalisation in der „Rudolf-Diesel-Straße“ zuzuführen. Das auf den nicht versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann dezentral über die belebte Bodenzone versickert werden.

### 7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen im Industriegebiet sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der angegebenen Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Pflanzliste

Bäume:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Ross-Kastanie)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Castanea sativa (Ess-Kastanie)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Malus domestica (Apfelbaum)
- Platanus acerifolia (Ahornblättrige Platane)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Pyrus domestica (Birnbäum)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Eiseneiche)
- Salix alba (Silber-Weide)
- Salix fragilis (Bruch-Weide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Sträucher:

- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus laevigata (Zwei-griffliger Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sarothamnus scoparius (Besenginster)
- Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

### 8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (NACH § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO)

### 1. Gestaltung der Dächer und Fassaden

Zur äußeren Gestaltung der Fassadenflächen und Dächer sind hochglänzende, reflektierende, leucht- bzw. signalfarbene Materialien und Anstriche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind verglaste Dächer, Fassaden und entsprechende Gebäudeteile.

### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Einfahrtsbereichen der Grundstücke in den Baugebieten zulässig.

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken, mit Ausnahme von Toren, sind nur innerhalb bzw. auf der der öffentlichen Fläche abgewandten Seite von Gehölzstreifen zulässig.

### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbauten und nicht als Arbeits-, Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 100 qm unbebauter Fläche i.S.d. Abs. 1 ist ein standortgerechter Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) entsprechend der angegebenen Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## HINWEISE

- Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftigen Bebauungspläne „Industriepark John“ (1996) und „Industriepark John, 1. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB“ (2010).
- 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 dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saarwellingen wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SdschG wird hingewiesen.
- Das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu beachten.
- Aufgrund der Überplanung von im Bebauungsplan „Industriepark John“ (1996) festgesetzten Ausgleichsflächen wird im Rahmen einer informellen Bilanzierung (siehe Anhang zur Begründung) das entstehende ökologische Defizit ermittelt. Dieses wird durch die Gemeinde Saarwellingen über die Abbuchung von Ökotoxikanten ausgeglichen.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Feldes. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).

- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt S. 1374).
- Der § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (NRW) - V-3 - 8804.25.1 vom 06. Juni 2007.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat am 13.12.2013 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan zu ändern, wurde am 09.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren geändert. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Saarwellingen hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie in der Zeit vom 20.01.2014 bis einschließlich 20.02.2014 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2013 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.02.2014 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten

ten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 15.05.2014. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 15.05.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die 3. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Saarwellingen, den 19.05.2014

(Philipp) Bürgemeister

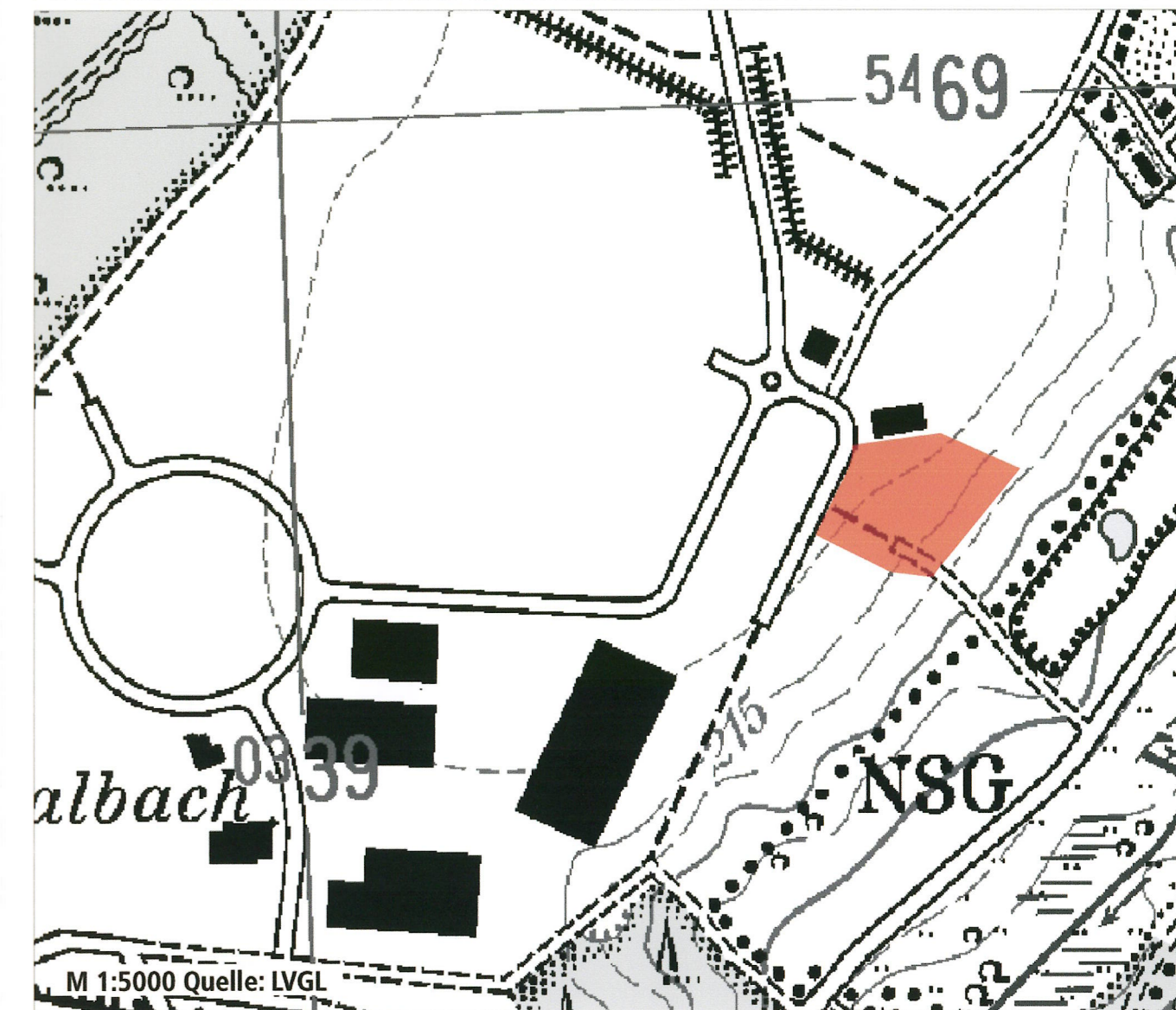
- Der Satzungsbeschluss wurde am 22.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Schädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 44 Abs. 5 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark John“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Saarwellingen, den 23.05.2014

(Philipp) Bürgemeister

## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „INDUSTRIEPARK JOHN“ IN DER GEMEINDE SAARWELLINGEN, ORTSTEIL SAARWELLINGEN



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saarwellingen

Stand der Planung: 15.05.2014, Satzung

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt: Kernplan GmbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan: Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltingenieur, Geschäftsführender Gesellschafter

M 1:1000 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

