BEBAUUNGSPLAN NR. 211.11.00
„GEWERBEGEBIET KRUGHÜTTER STRASSE“

TEIL A: PLANZEICHNUNG TEILBEREICH A

TEIL A: PLANZEICHNUNG TEILBEREICH B

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- GEWERBEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- $GOK_{max.}$ HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE Ü.NN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- I / IV ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
- 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)

3. VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT; HIER: TRAFOSTATION (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

6. GRÜNFLÄCHEN
- P PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
- WASSERFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
- R/V FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS (§ 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB)

8. FLÄCHEN FÜR WALD
- WALDFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB)
- W1 / W2 GRÖSSE DER FESTGESETZTEN WALDFLÄCHEN

9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ZUR ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- A / S / V MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN
- St FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR.4 UND 22 BAUGB)
- lr MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- gr,fr MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR) (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG; HIER: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BEZUGSPUNKT FÜR DIE RICHTUNGSSEKTOREN DER ZUSATZKONTINGENTE ($L_{EK,ZUS,j}$)
- RICHTUNGSSEKTOREN DER ZUSATZKONTINGENTE ($L_{EK,ZUS,j}$)
- A - C SEKTOREN DER ZUSATZKONTINGENTE ($L_{EK,ZUS,j}$)
- HÖHENLINIEN

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

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

1.1 GEWERBEGEBIET (GE) GEM. § 8 BAUNVO

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
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen (vom Ausschluss ausgenommen sind betriebseigene unselbstständige Tankstellen),
3. Einzelhandelsbetriebe.

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Siehe Plan, gem. § 16 Abs. 2, § 18 BauNVO

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder der Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 festgesetzt:

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

mitzurechnen.

Die privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit einzustellen. Die Waldflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht einzustellen, da sie gem. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht zu den für die Ermittlung der Grundfläche maßgebenden Flächen gehören. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Siehe Plan.
Für die Teilgebiete wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

Siehe Plan. Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

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.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Elektrotankstellen, Pförtnerhaus, Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen, sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die 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. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen)

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind Ladestationen für Elektromobile, Pförtnerhaus, Stickstofftankanlage, Rampenanbindungen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

6. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Ein- und Ausfahrten sind nur in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen entlang der Krughütter Straße zulässig.

7. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ZWECKBESTIMMUNG ELEKTRIZITÄT; HIER: TRAFOSTATION
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

Siehe Plan.

8. UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.

10. WASSERFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB

Siehe Plan.

11. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB

Siehe Plan.
Parallel zur südöstlichen Plangrenze ist eine Mulde am Tiefpunkt der Teilfläche GE 3 zwischen Bebauung und Plangrenze anzulegen, die Versickerung, Zwischenspeicherung, Abflussdrosselung und breitflächigen, schadlosen Überlauf gewährleistet. Die Mulde ist über die gesamte Breite des Gewerbegebietes anzulegen. Die Volumen der Speicherbauwerke sind mit hydrologischen Modellen für mindestens 5-jährliche Überstausicherheit nachzuweisen. Starkregenabflüsse aus dem natürlichen Einzugsbereich (östliche Seite) sind durch einen kaskadenartigen Graben mit parallel geführtem Schutzwall beim Eintritt in das Grundstück abzufangen und zur Regenwasserversickerungsmulde am Tiefpunkt der Fläche GE 3 abzuführen. Bei Herstellung von Geländeeinschnitten ist der Graben am Böschungskopf anzulegen.

12. WALDFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 18 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der festgesetzten Waldflächen sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.

13. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

V1: Zeitbegrenzung zur Durchführung der Baufeldfreimachung

Die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen zur Freimachung von Baufeldern wird auf den Zeitraum von 01. November bis 31. Januar (in Verbindung mit Maßnahme V 2) beschränkt. Die Rodungsarbeiten sowie der Abtrag von Gehölzen erfolgen damit außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. im Winterhalbjahr, wodurch ein Verlust von Vogelbruten verhindert wird.

Der Mäusebussard zeichnet sich in Mitteleuropa durch eine jahreszeitlich frühe Revierbesetzung aus; frühe Nestbauaktivitäten wie Nestausbau bzw. -instandsetzung sind oft bereits im Februar zu verzeichnen Die rechtzeitigen Fällarbeiten bis zum 31. Januar vermeiden eine frühzeitige Bindung der Tiere an den vorjährigen Horstbaum und fördern ein Ausweichen auf die in den angrenzenden Waldbeständen bereit gestellten Ersatzhorste (siehe Maßnahme A 4CEF).

Zum vorsorglichen Schutz von ggf. vorhandenen Erdnestern der Haselmaus erfolgt das Fällen der Bäume bzw. das Freischneiden im Bereich der Haselmaus-Verdachtsflächen ohne den Einsatz von Fahrzeugen. Wurzelstöcke werden über das Winterhalbjahr im Baufeld belassen; im Baufeld ggf. überwinternde Haselmäuse können mit Beginn der Aktivitätszeit (ab März/April) eigenständig aus dem Baufeld in unmittelbar angrenzende, durch Nistkästen aufgewertete Gehölzbestände ausweichen.

Die Räumung der Fläche mit einem ggf. erforderlichen Ziehen von Wurzelstöcken erfolgt im Bereich der Haselmaus-Verdachtsflächen erst im März/April (nach mehreren milden Nächten mit Nachttemperaturen von mind. 10 bis 15°C) oder im Frühherbst (September) vor Baubeginn und damit zur Aktivitätszeit der Haselmaus.
Zum Schutz von Vogelbruten wird gewährleistet, dass das Baufeld für die Dauer der Bauzeit nicht für Vogelbruten geeignet sind (u. a. durch erneuten Rückschnitt des aufkommenden Bewuchses im Falle einer vorgezogenen Freistellung). Die Besetzung des Baufeldes erfolgt ab März und damit vor Beginn der Brutperiode der betroffenen Vogelarten.
Zum allgemeinen Baubetrieb zählen alle Arbeiten, die Störwirkungen auf angrenzende Brutvogelvorkommen entfalten können, u. a. auch der Wegebau, der Gestaltung der Versickerungsflächen oder die Baustelleneinrichtung. Während der Vogelbrutperiode werden ab Beginn der Bauarbeiten längere Bauunterbrechungen von mehr als 8 Tagen (v. a. in den Monaten März bis Mai) vermieden. Entsteht im Zeitraum der Revierbesetzungs- und Brutphase (von März bis August) eine Verzögerung des Baubeginns oder eine Baupause von mehr als 8 Tagen, so sind Bereiche mit der Möglichkeit der zwischenzeitlichen Ansiedlung von Brutvögeln vor dem Wiedereinsetzen des Baubetriebes erneut durch einen Tierökologen zu inspizieren.

V2: Erhalt eines Horstbaumes

Der innerhalb des B-Plangebietes gelegene Horstbaum des Mäusebussards bleibt dauerhaft erhalten. Der Horstbaum wird während der Bauphase im Bereich des gesamten Kronentraufs mit Absperrband gekennzeichnet und vor Gefahren (etwa bei der Herstellung von Versickerungsmulden) geschützt.

V3: Beschränkung des Baufeldes durch Ausweisung und Sicherung von Tabuzonen

Besondere Lebensräume von relevanten Tierarten, die unmittelbar an das Baufeld angrenzen (z. B. an das Baufeld angrenzende Altbäume mit Baumhöhlen oder größeren Rindenablplatzungen als potenzielle Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen, Tümpel/Gartenteich bzw. wasserführende Versickerungsmulden) werden für die gesamte Dauer der Bauphase durch Absperrband oder Schutzzäune als „Bautabuzonen“ vor Befahren und Betreten geschützt, so dass Zerstörungen in den angrenzenden Lebensräumen vermieden werden. Alt- und Höhlenbäume innerhalb der Waldflächen des B-Plan-Gebietes werden bei Anlage der Versickerungsmulden und Gräben ausgespart und gezielt erhalten.

V2-V3: Die tatsächliche Lage der zu schützenden Einzelstrukturen (z. B. Horstbaum) ergeben sich aus der Örtlichkeit. Die ungefähren Standorte können dem Karteiteil des Umweltberichtes (Unterlage 1, Blatt 3) entnommen werden.

V4: Bauliche Vorgaben zur Vermeidung der Beeinträchtigung angrenzender Tier-vorkommen: Einsatz von insektenfreundlichen Lichtquellen

Die Außenbeleuchtung innerhalb der Erweiterungsfläche ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zur Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden (LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen, mit UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen und einem insektendicht abschließenden Leuchtgehäuse, Abstrahlung des Lichtes nur nach unten).

V5: Bauliche Vorgaben zur Vermeidung der Beeinträchtigung angrenzender Tier-vorkommen: Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen

An Gebäudeneubauten sind große Fenster oder Glasscheiben weitestgehend zu reduzieren oder nach dem Stand der Technik gegenüber Vogelkollision sicher zu gestalten, z.B.
- Einsatz von gerripptem, geriffeltes, mattiertem, sandgestrahltem, geätztem, eingefärbtem oder bedrucktem Glas (Punktraster, Bedeckung mind. 25%)
- Einsatz von möglichst reflexionsarmem Glas (Reflexionsgrad max. 15%)
- Einsatz von Gussglas, Drahtglas, Milchglas, oder andere undurchsichtige Materialien
- Unterteilung der Fensterflächen mit Sprossen
- Einsatz von Oberlichtern statt seitlichen Fenstern

V6: Bauliche Vorgaben zur Vermeidung der Beeinträchtigung angrenzender Tier-vorkommen: Amphibiensichere Gestaltung von Bauwerken

Alle Gebäudeneubauten sind „amphibiensicher“ zu gestalten, z. B. durch einen Fallschutz an bodengleichen Öffnungen (vor Kellerfenster bzw. -treppen, offenen Kanalschächten oder sonstigen Einlässen) oder durch Verwendung von abgeflachten Bordsteinkanten (die ein Überklettern von Amphibien erlauben).

V7: Amphibiengerechte Gestaltung von Regenrückhalte/-versickerungsbecken

Die Versickerungsbecken sind so zu bemessen und zu gestalten, dass ganzjährig ein Einstau von Wasser von mehr als 4 Tagen vermieden wird. (Amphibienschutz)

V8: Erhalt von faunistisch wertvollen Habitatstrukturen

Der vorhandene Gartenteich ist dauerhaft als Laichhabitat zu sichern. Höhlen- und totholzreiche Altbäume sind primär zu erhalten. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht ermittelte „Risikobäume“ sind größtmöglich im Gelände zu erhalten (etwa durch den fachgerechten Rückschnitt bzw. das Stutzen der Stämme); gefällte Alt- bzw. Totholzstämme sind als Sonderstrukturen im Gebiet zu belassen.

V9: Entwicklung von Laubwald auf Flächen der Kompostieranlage Gersweiler

Zur Verbesserung der Habitatvoraussetzungen für ungefährdete Brutvogelarten mit Waldbindung werden im nahen Umfeld der Vorhabenfläche Waldstandorte mit standorttypischen Waldgesellschaften durch Erstaufforstung neu entwickelt. Die Aufforstungen gehen mittelfristig durch Sukzession und die Wüchsigkeit der Initialpflanzungen in Laubwald über (in wechselfeuchten Bereichen als Erlen-Eschenwald bzw. in trockeneren Bereichen als Eichen-Hainbuchenwald) (siehe hierzu Festsetzung Kompensationsmaßnahmen).

S1: Einhaltung der AVV Baulärm, Verzicht auf Nachtbaustellen, Aufstellung von lärmintensiven Baumaschinen in größerer Entfernung zur Wohnbebauung, frühzeitige Information von Anwohnern o. ä.

S2: Die Anlage der Niederschlagsmulden erfolgt in Anpassung und unter Erhalt des Baumbestandes, insbesondere der Alt- und Höhlenbäume (Biotopschutz) und unter Berücksichtigung und Erhalt der Fußwegeverbindung. Mit Ausnahme von punktuell ins Erdreich gesetzten Wasserbausteinen sowie eines befestigten Drosselauslaufs ist eine Sicherung der Versickerungseinrichtungen unzulässig (Bodenschutz)

S3: Größtmöglicher Erhalt des Waldbestandes unter Verzicht auf einen Waldschutzstreifen

S4: Erhalt von Grünflächen innerhalb des Geländes (hierzu gehören insbesondere der Teich innerhalb der gärtnerisch genutzten Flächen inkl. seiner Randsäume).

S5: Die einschlägigen Schutzvorschriften zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind einzuhalten. Dazu gehören:
- Vorhalten von sachgerechten Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle;
- der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben und Lösungsmitteln;
- ständige Kontrolle der Baumaschinen und -fahrzeuge;
- sachgemäße Entsorgung eventuell anfallender Abfallstoffe.

S6: Der Erdmassenaushub ist nach Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und schichtenkonform wieder einzubauen. Fremdmassen zum Aufbau von Baustraßen, Lagerflächen von Fremdmassen auf Bodenflächen und Unterbodenmassen auf Oberboden sind mit Vlies zu unterlegen. Auf einen ausreichenden seitlichen Überstand des Vlieses ist zu achten. Überschüssiger Oberboden ist separat und fachgerecht zu lagern und einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung als Vegetationstragschicht zuzuführen. Beachtung der DIN 18 915 und DIN 19 639.

S7: Die zum Erhalt festgelegten Waldbereiche sind während der Anlage der Versickerungsmulden zur Vermeidung von Bodenverdichtung ausschließlich mit Kettenfahrzeugen mit geringem Bodendruck und nur bei geeigneter Witterung zu befahren (Beachtung der DIN 19639, 18915).

S8: Erforderliche Sicherungsmaßnahmen der Versickerungsanlagen sind auf punktuelle Sicherungen in Abflussbereichen mit Gefahr von Turbulenzen zu beschränken. Die Sicherung hat mit ins Erdreich gesetzten Wasserbausteinen zu erfolgen. Eine Sicherung in Betonbett oder eine großflächige Sicherung sind nicht zulässig. Zulässig ist eine einzelne punktuelle, kleinflächige Sicherung einer Drosseleinrichtung mit Beton.

S9: Planerische Entwicklung und Festsetzung von Schutzmaßnahmen vor Starkregen am Süd- und Ostrand des Plangebiets (siehe hierzu Festsetzung zu Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses; Hier: Flächen für Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers).

S10: Baubedingt gefährdete Gehölze sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern (Aufstellen eines Schutzzaunes; Einzelstammschutz, fachgerechter Rückschnitt von Ästen, Auf-Stock-Setzen, Wurzelschutz in der Baugrube, etc.). Die DIN 18 920 ist zu beachten.

S11: Randliche Unterpflanzung mit schattenverträglichen Sträuchern zur Verbesserung von Waldinnenklima und Entwicklung eines gestuften Waldrandes (Verbesserung des Habitatpotenzials für die Haselmaus). Anpflanzung von heimischen, standorttypischen Straucharten.

S14: Nach Abschluss der Baumaßnahme hat eine einmalige vollflächige Überprüfung aller Bäume innerhalb der 30 m Abstandsfläche zur Baugrenze (Erweiterungsfläche) auf Verkehrsgefährdung und Entnahme der Risikobäume zu erfolgen. Anschließend erhöhte Verkehrssicherungsüberprüfung des Waldbestandes mind. 2 x / Jahr.

14. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche (lr) sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

15. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.
Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich (gr, fr) ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

16. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

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 in m²	Emissionskontingente L_{EK} (dB(A)/m²)	
		tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE 1	19.940	60	45
GE 2	6.880	62	47
GE 3	18.400	65	50

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

Die Emissionskontingente für die Teilflächen GE1, GE 2 und GE3 erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis C mit dem Bezugswert im Gauß-Krüger-Koordinatensystem 2566951 (Rechtswert), 5454990 (Hochwert) um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$.

Richtungssektor	Anfangswinkel in Grad [1]	Endwinkel in Grad [1]	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
			tags	nachts
A	340	80	0	0
B	80	170	6	6
C	170	340	9	9

[1] Die Nordrichtung entspricht einem Winkel von 0° / 360°, Osten einem Winkel von 90°, Süden 180° und Westen 270°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in den Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus\,j}$ zu ersetzen ist.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) um mindestens 15 dB unterschreitet.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und / oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Eintragung einer Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag).

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

Siehe Plan.
Für den geplanten Gebäudeneubau in der Größe von 7.025 m² wird eine Dachbegrünung vom mind. 5.600 m² festgesetzt. Dies entspricht einem Dachflächenanteil von ca. 80%. Bei der Errichtung eines kleineren Gebäudes reduziert sich der Anteil der Dachbegrünung dementsprechend.

Die Differenz zur festgesetzten Mindestdachbegrünung wird dann durch Anlage begrünter Flächen innerhalb des GE zusätzlich zu den nicht überbaubaren Flächen kompensiert. Bei späterer Gebäudeerweiterung können diese begrünten Flächen innerhalb der Baugrenze zugunsten einer Vergrößerung der Dachbegrünung in gleicher Größe wieder überbaut werden.

A6: Neuentwicklung eines Waldsaumes nach Südosten durch Anpflanzung heimischer und standorttypischer Gehölze.

Verwendung ausschließlich von sortenreinem, gebietsheimischem Pflanzgut (UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) heimischer und standortgerechter Laubgehölze. Die Integration von Versickerungsmulden ist zulässig.

Flächengröße:
616m²

Pflanzliste (Vorschlagsliste):
Baumarten:
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Carpinus betulus – Hainbuche

Pflanzqualität: mind. 2xv Hei 125- 150

Straucharten:
Corylus avellana – Hasel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Frangula alnus – Faulbaum
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: mind.: Str. 3 x verpfl. 3-5 Tr.

A7: Begrünungen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen entlang der Krughütter Straße sind mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von max. 15 m anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für die Baumreihe entlang der Krughütter Straße sind einheimische und regionaltypische Arten gem. der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste (Vorschlagsliste):
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“- Spitz-Ahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Pflanzqualität: mind. 3xv, STU 16-18.

In der Baumreihe entlang der Krughütterstraße können als zusätzliche Eingrünung Straucharten als Unterpflanzung unter die Baumreihe gesetzt werden. Eine untergeordnete Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.

Pflanzliste (Vorschlagsliste):
Acer campestre – Feld-Ahorn
Buddleja davidii – Sommer-Flieder
Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
Forsythia spec. – Forsythie
Ligustrum vulgare – Liguster

Pflanzqualität: mind.: Str. 3 x verpfl. 3-5 Tr.

Die oberirdischen Stellplätze sind durch standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumhochstämme im Umfang von je 4 Stellplätze ein Baum zu begrünen. An den Stellen, an denen aufgrund der Nähe zu einem Gebäude das Pflanzen von mittel- bis großkronigen Bäumen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise ein schmalkroniger Baum gepflanzt werden. Die Standorte sollen so gewählt werden, dass eine wirksame Verschattung der versiegelten Stellplatzflächen gewährleistet ist, sofern dies nicht bereits durch den vorhandenen Baumbestand erfolgt. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Bei der Baumarten bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden:
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Acer platanoides oder Acer platanoides „Columnare“- Spitz-Ahorn
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Bei Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Im Falle beengter Verhältnisse, wie z.B. nahe Stellplätzen, Fahrgassen u.ä. ist die Pflanzgrubenbauweise wie folgt auszuführen: Bei offenen Oberflächen von weniger als 6,0 m² oder Pflasterfugenanteil von weniger als 15 % sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle erforderlich; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein. Das Begrünungsgebot gilt auch bei Neuordnung von vorhandenen Stellplätzen, z.B. im Zuge von Nutzungsänderungen des Grundstücks.

18. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Der Baumbestand inklusive Waldsaum innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle außerhalb geschlossener Waldflächen sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Der Teich und die Gehölzbestände innerhalb der privaten Grünflächen sind im Bestand zu erhalten. Die Flächen sind – mit Ausnahme kleinflächiger Strukturen wie Wege, Sitzplätze, etc. im Rahmen der gärtnerischen Nutzung - unversiegelt zu halten.

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

A1.1: Entwicklung von Laubwald auf Flächen der Kompostieranlage Gersweiler (siehe Teil A: Planzeichnung Teilbereich B)

Lage:
Gemarkung Gersweiler, Flur 6, Flurstücke 73/1, 278/76, 253/78, (jeweils teilweise)

Flächengröße:
4.278 m²

Ziel:
Entwicklung eines naturnahen, standorttypischen Laubwaldbestandes

Pflanzgut:
Verwendung von regionalem, sortenreinen, gebietsheimischem Pflanzgut (UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) ausschließlich heimischer und standortgerechter Laubgehölze. Anpflanzung in Reihen. In den Randbereichen zum Weg werden gruppenweise heimische und standortgerechte Straucharten zur Entwicklung von Waldsaumstrukturen ergänzt. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Arten (Auswahl):

Baumarten:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kirsche (Prunus avium)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

In wechselfeuchten Standorten:
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)

Pflanzqualität: mindestens Hei 2xv. 125-150

Straucharten:
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzqualität: mindestens 2j. v. S. 60/80

Menge:
mind. 3.000 Gehölze / ha, davon ca. 80-90 % Baumarten. Das entspricht auf der Ausgleichsfläche mind. 1.300 Gehölze (ca. 1.100 Bäume und 200 Sträucher).
Das Saarländische Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Die Flächen sind gegen Wildverbiss einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens nach 10 Jahren vollständig bzw. zumindest in den an vorhandene Waldbestände angrenzenden Bereichen zurückzubauen. In Abhängigkeit von der Witterung sind in den ersten drei Pflegejahren (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) v. a. geeignete Maßnahmen gegen Trockenschäden (Wässern, Schutz gegen Rindenbrand, etc.) zu ergreifen. Gehölzausfälle sind zu ergänzen. Die Kulturen sind nach 5 Jahren ab Pflanzung durch die Forstbehörde zu kontrollieren, so dass ggfls. weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Waldes getroffen werden können.

Bodenvorbereitung:
Der auf dem Gelände lagernde Kompost wird größtmöglich auf der Fläche verteilt. Die Auftragsmächtigkeit darf 20cm nicht überschreiten. Vor Verteilen des Kompostes wird eine Bodenanalyse durchgeführt, um die Zulässigkeit des Aufbringens nach BBodSchV nachzuweisen. Sollte das Ergebnis dazu führen, dass das Material nicht vor Ort eingearbeitet werden darf, wird das Material einem anderen, gesetzeskonformen Entsorgungsweg zugeführt. Das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht unterliegt den Regelungen des § 12 BBodSchG. Die Details der Maßnahme sind vor Umsetzung mit dem LUA in seiner Funktion als Unterer Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der Kompost wird nach Verteilung durch Pflügen in den vorhandenen Oberboden grob eingearbeitet, wobei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Boden und Kompost gewährleistet werden muss, damit die Baumwurzeln nicht durch ein Überangebot von Nährstoffen geschädigt werden. Bei Bedarf (Bodenverdichtung des Urgeländes) erfolgt eine Tiefenlockerung des Untergrundes.

A 1.2 CEF: Entwicklung von standortgerechtem Laubwald angrenzend an den geplanten Ufergehölzsaum der Pulverbachrenaturierung (Ehemaliges Gelände Gulliverwelt)
(= A 1 CEF des Fachbeitrages Artenschutz)

Lage:
Gemarkung Saarbrücken, Flur 30, Flurstücke 127/12, 6/1 und 4/4 (jeweils teilweise)

Flächengröße:
ca. 0,5 ha (5.047 m²)

Ziel:
Entwicklung eines auetypischen Erlen-Eschenwaldes in der gesamten Talaue, mit Übergang zu Eichenwald in den trockeneren Bereichen Richtung Talrand
Umwandlung von Hochstaudenfluren und Ziergehölzen zu Erlen-Eschenwald.

Pflanzgut:
Verwendung von regionalem, sortenreinen, gebietsheimischem Pflanzgut (UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) ausschließlich heimischer und standortgerechter Laubgehölze. Anpflanzung in Gruppen.

Baumarten – beispielhafte Auswahl:
Feuchtere Bereiche angrenzend an Pulverbach-Ufergehölzsaum
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)
Esche (Fraxinus excelsior)
Trockenere Bereiche Richtung östlichem Talhang:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzqualität: mindestens Hei 2xv. 125-150

Menge:
mind. 800 - 1.000 Gehölze als Initialpflanzung (Klumpenpflanzung) in Anpassung an die angrenzenden Gehölzbestände. Anbringen eines Wildverbiss- und Fegeschutzes bei Pflanzung und Vorhalten über mind. 3 Jahre. Ausfälle sind zu ergänzen. Die Kulturen sind nach 5 Jahren ab Pflanzung durch die Forstbehörde zu kontrollieren, so dass ggfls. weitere Maßnahmen zur Entwicklung des Waldes getroffen werden können.

A 2.1 CEF: Umwandlung eines Douglasienforstes in einen artenreichen Mischwald

Lage:
Gersweiler, Flur 6, Flurstücke 68/1, 136/64, 135/64, 63, 62, 193/61, 192/60

Flächengröße:
ca. 1,8 ha (17.959m²)

Maßnahme:
Der Umbau des Waldbestandes hat durch Entnahme der Nadelgehölze auf mind. 20% der Fläche sowie Unterpflanzung mit standorttypischen und heimischen Laubbaumarten in Klumpenpflanzung in Bereichen mit lückiger Naturverjüngung zu erfolgen. Die Nadelholzentnahme hat gleichmäßig verteilt auf gesamter Fläche in einem Hiebseingriff zu erfolgen.

Arten (Vorzugsweise, Überwiegend):
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rot-Buche (Fagus sylvatica)

A 2.2 CEF: Umwandlung von Nadelforst in Laubwald

Lage:
Gemarkung Gersweiler, Flur 2, Flurstück 54/1

Flächengröße:
ca. 0,6 ha (5.937m²)

Maßnahme:
Umbau des Waldbestandes durch Entnahme der Nadelgehölze in maximal 1 - 2 Hiebseingriffen sowie Unterpflanzung mit standorttypischen und heimischen Laubbaumarten in Klumpenpflanzung in Bereichen mit lückiger Naturverjüngung.

Arten:
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Hainbuche (Carpinus betulus).

A 3 CEF Entwicklung von Alt- und Totholzstrukturen durch Ausweisung von Biotopbäumen

Vor Beginn der Baumaßnahme Herausnahme von zwei Baumgruppen mit jeweils ca. 5-6 Bäumen (vorzugsweise Eichen der Altersklasse IV und höher) aus der Nutzung. Detailfestlegungen des Umweltberichts (Maßnahme A 3 CEF)

Lage:
Umsetzung innerhalb einer oder mehrerer der nachfolgenden Flurstücke Gemarkung Gersweiler
Flur 6, Flurstücke 101/14 (teilweise)
Flur 7, Flurstücke 31/1, 11/7 und 20/1, 1, 2, 3, 6/2, 8, 45/10
Flur 10, Flurstücke 16/43 (teilweise), 18, 19/34 (teilweise)
Flur 15, Flurstück 1/200 (teilweise)

A4 CEF: Ausbringen von drei Nistkörben für den Mäusebussard

Vor Beginn der Baumaßnahme Anbringen von 3 Nistkörben gemäß Detailfestlegung des Umweltberichts (Maßnahme A 4 CEF) in umliegenden Waldbeständen.

Lage:
Umsetzung innerhalb einer oder mehrerer der nachfolgenden Flurstücke Gemarkung Gersweiler
Flur 6, Flurstücke 101/14 (teilweise)
Flur 7, Flurstücke 31/1, 11/7 und 20/1, 1, 2, 3, 6/2, 8, 45/10
Flur 10, Flurstücke 16/43 (teilweise), 18, 19/34 (teilweise)
Flur 15, Flurstück 1/200 (teilweise)

A5 CEF: Aufwertung angrenzender Lebensräume durch Ausbringen und Wartung von Nisthilfen für Fledermäuse, baumhöhlenbewohnende Vogelarten, Gebäudebrüter bzw. Haselmäuse

Vor Beginn der Baumaßnahme werden an den Bäumen insgesamt 10 [Tagesschlaf]-Quartierkästen für Fledermäuse, 20 Vogelnistkästen (Durchmesser Einfluglochh 30 bzw. 45 mm) sowie 10 Haselmaus-Nistkästen ausgebracht. In den ersten drei Jahren nach Ausbringung erfolgt eine Wartung der Nistkästen (Reinigung und ggf. Ersatz bei Verlust). Punktuell Einbringen von Reisighaufen. (Umsetzung bis 15. März vor Baubeginn) (Artenschutz)

Standort:
Flächen für Wald innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Anbringung außerhalb des Geltungsbereichs in Flurstück 19/34, Gemarkung Gersweiler, Flur 10 ist ebenfalls zulässig. Am neuen Gebäude werden 10 Nistkästen für gebäudebrütende Vogelarten angebracht (6 Stck. für Höhlenbrüter und 4 Stck. für Nischenbrüter).

E1: Extensivierung von Wiese

Lage:
Gemarkung Fremersdorf, Flur 6, Parzelle 126/1

Flächengröße:
5.682 m²

Maßnahme:
Reduzierung der Mahd auf eine maximal zweischürige Mahd, nicht vor dem 15.6. Verzicht auf Düngung mit Mineraldünger oder Stallmist und Verzicht auf Herbizide in den ersten 5 Jahren (Extensivierungsphase). Anschließend Übergang zu einer am Entzug durch Ernte bemessenen Düngung soweit dadurch der Erhaltungszustand nicht verschlechtert wird.
Zulässig ist ferner: Walzen oder Eggen bis zum 1. März bzw. bis 1. April auf weniger als 50% der Fläche. (Die Beschränkung gilt nicht für Maßnahmen zur Beseitigung von Wildschäden).

E2: Abbuchung aus der Ökokontomaßnahme „Landschaftspark Hofgut Imsbach – Waldbereiche Phase 1: Hutewald und Kapellenberg“

Zur Kompensation des ökologischen Defizites werden aus der Ökokontomaßnahme „Landschaftspark Hofgut Imsbach – Waldbereiche Phase 1: Hutewald und Kapellenberg“ der Naturland Ökoflächen-Management GmbH: 160.526 ÖW ausgebucht.

20. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT
GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme „A1.1: Entwicklung von Laubwald auf Flächen der Kompostieranlage Gersweiler“ erst zulässig, wenn durch Vorlage einer Bodenanalyse der Nachweis erbracht wird, dass die Verteilung bzw. das Aufbringen des im Gebiet befindlichen Kompostes den gesetzlichen Vorgaben der BBodSchV entspricht. Sollte das Ergebnis der Bodenanalyse dazu führen, dass das Material nicht vor Ort eingearbeitet werden darf, ist das Material einem anderen, gesetzeskonformen Entsorgungsweg zuzuführen.

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

Siehe Plan.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Ausnahme von vorhandenen Teilflächen in GE 1. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an den vorhandenen ZKE-Mischwasserkanal entsorgt.
- Die Regenwasserableitung erfolgt über Rückhaltebecken und Versickerungsmulden mit gedrosselter Ableitung (max. 25 l/s) in den südöstlich gelegenen Wald.
- Parallel zur südöstlichen Plangrenze ist eine Mulde am Tiefpunkt der Teilfläche GE 3 zwischen Bebauung und Plangrenze anzulegen, die Versickerung, Zwischenspeicherung, Abflussdrosselung und breitflächigen, schadlosen Überlauf gewährleistet. Die Mulde ist über die gesamte Breite des Gewerbegebietes anzulegen. Die Volumen der Speicherbauwerke sind mit hydrologischen Modellen nachzuweisen.
- Die Planung und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit der ZKE abzustimmen.
- Für die Versickerung ist eine Erlaubnis im vereinfachten Verfahren nach § 19b SWG beim LUA zu beantragen.

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. Im Plangebiet ist ein Pylon, eine Fahne bzw. eine Stele bis zur Höhe der angrenzenden Gebäudeoberkante (GOK) zulässig. Die Pylone, Fahne bzw. Stelen sind innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Krughütter Straße zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig.
- Dächer: Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände ist bis zu einer Höhe von 5 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwände und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eingriffe in die zum Erhalt festgesetzten Waldflächen sind dabei unzulässig (Ausnahme s. Regenwasserableitung). Die Gewerbegebietsflächen außerhalb der Baugrenze sind möglichst höhengleich zu den angrenzenden Waldflächen anzulegen, so dass eine erhebliche Gefährdung des Waldes durch Anlage von Böschungen oder Eingriff in den Wurzelraum ausgeschlossen werden kann.
- Einfriedungen: Einfriedungen (Hecken, Zäune) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

Altlast
Innerhalb des Plangebietes befindet sich die teilsanierte Altlast SB 20977 „Betriebstankstelle Karstadt AG“.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Wald
Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG 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. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. 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.

Nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgt eine einmalige vollflächige Überprüfung aller Bäume innerhalb der 30m Abstandsfläche zum Gewerbegebiet (Erweiterungsfläche) auf Verkehrsgefährdung und Entnahme der Risikobäume. Anschließend erhöhte Verkehrssicherungsüberprüfung des Waldbestandes mind. 2 x / Jahr

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan Nr. 211.11.00 „Gewerbegebiet Krughütter Straße“ ersetzt innerhalb seines Teilbereiches B den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211.05.00 „Zentralgärtnerei „Haferfeld““ von 1984.

Artenschutz
- Es gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Umweltberichts und die geltenden Regelungen des BNatSchG.

Naturschutz / Monitoring
- Zur Umsetzung der vorbereitenden Maßnahmen (u. a. Rodungsarbeiten, Ausbringen von Artenhilfsmaßnahmen, etc.) wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzu-gezogen. Die Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit der Artenhilfsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen (Nistkästen für Fledermäuse, baumhöhlenbewohnende Vogelarten und Haselmäuse sowie die Nistkörbe für den Mäusebussard) wird im Folgejahr, nach Beginn der vorbereitenden Maßnahmen, durch einen fachkundigen Tierökologen im Rahmen der ökologische Baubegleitung (ÖBB) überprüft, um ggf. Anpassungen durchzuführen. Zur Umsetzung der Maßnahme A 1.1 wird die Einsetzung einer qualifizierten Bodenkundlichen Baubegleitung gem. DIN 19639 empfohlen.

Hochwasserschutz / Starkregen
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignisse 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, gegebenenfalls müssen für die möglichen Starkregenereignisse Überflutungsmulden angelegt werden. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Bauudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken (siehe hierzu auch Festsetzung zur Abwasserbeseitigung).
- Es sind geeignete Maßnahmen zur Abschirmung der baulichen Anlagen gegen starkregenbedingte Oberflächenwasserabflüsse auszuführen (z.B. Weiße Wanne, Anhebung der Erdgeschoss-Bodenhöhe, Einbau wasserdichter Abdeckungen von Lichtschächten (mit Druckausgleich) bzw. Aufhöhung der Schachtmauern, höhenmäßige und/oder räumliche Verlagerung kritischer technischer Infrastruktur).

Denkmalschutz
- Da südlich in unmittelbarer Umgebung römische und mittelalterliche Fundstellen bekannt sind, weist das Landesdenkmalamt ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 2018 (SDschG) hin, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG). Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Kampfmittel
- Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Brandschutz
- Bemessungsgrößen für Löschwasser sind dem Arbeitsblatt DVGW 405 zu entnehmen. Weiterhin ist bei der Gebäudenutzung bzw. Standortplanung die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Bei einer Festlegung von Baumstandorten ist die Notwendigkeit einer Anleiterung am Objekt zu prüfen. Bei Festlegungen von Parkflächen sind ebenso mögliche Zufahrten bzw. Aufstellflächen der Feuerwehr zu berücksichtigen.

Versorgungsleitungen der Stadtwerke Saarbrücken GmbH
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wasser- und Gasleitungen sowie Kabel verschiedener Spannungsebenen der Stadtwerke Saarbrücken GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen jederzeit frei zugänglich und die Trassen mit Baustellenfahrzeugen befahrbar sein müssen. Ein Überbauen mit Gebäuden oder befestigten Flächen, sowie die Bepflanzung von Bäumen und Buschwerk sind unzulässig.

Gashochdruckleitung (Creos Deutschland GmbH)
- Durch das Plangebiet verlaufen zwei Gashochdruckleitungen der Creos Deutschland GmbH.
- Die Schutzstreifenbreite der Leitung „DRAHTZUGWEIHER - FÜRSTENHAUSEN, ON 250“ beträgt 6,0 m, das bedeutet jeweils 3,0 m rechts und links der Leitungsachse. Die Schutzstreifenbreite der Leitung „GERSWEILER Krughütter Str., ON 100“ beträgt 4,0 m, das bedeutet jeweils 2,0 m rechts und links der Leitungsachse.
- Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten.
- Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH vorzunehmen.
- Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.
- Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzustimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.
- Detailplanungen sind erneut mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Innerhalb des Plangebietes, im Bereich der Krughütter Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die genaue Lage der Anlagen kann der Stellungnahme vom 03.05.2019 entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

BNetzA
- Aufgrund der nahegelegenen Messstation und Antenne der BNetzA kann es bei einer Änderung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Betriebsvorgänge zu Störungen durch industrietypische Abstrahlung kommen, die einen störungsfreien Betrieb der Messeinrichtung beeinträchtigen. Sollte eine Änderung der Betriebsvorgänge erfolgen, ist die BNetzA erneut zu beteiligen.

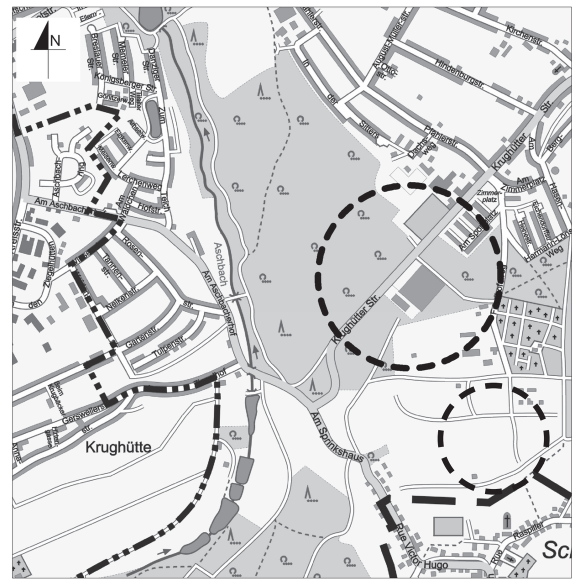
Bergbau
- Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt mitzuteilen.
- Der Planbereich unterlag in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen (Tagesnaher Abbau (0-30m), Oberflächennaher Abbau (30-100m) und Tiefer Abbau vor 1969) durch die von der RAG Montan Immobilien GmbH geführte Abbautätigkeiten. Nach Prüfung des Vorhabens aus bergbaulicher Sicht wird mitgeteilt, dass der letzte Abbau über 50 Jahre zurückliegt, so dass die Einwirkungen inzwischen weitestgehend abgeklungen sind. Zukünftiger Abbau ist im Plangebiet nicht geplant.
- Der Teilbereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes, in dem tagesnaher Steinkohlenabbau stattfand, ist aus bergbaulicher Sicht grundsätzlich von einer Bebauung auszunehmen, da bestehende Gefährdungspotenziale für die Tagesoberfläche zeitlich unbefristet vorhanden sind. Mit Blick auf nicht auszuschließende Setzungen und Tagesbrüche können Ausnahmen hiervon nur nach gutachterlichem Nachweis der Standsicherheit jeder einzelnen Baumaßnahme in Verbindung mit einer möglichen Bebauung gemacht werden. Anfallende Sachverständigenkosten sowie Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Bauherrn. Entsprechende gutachterliche Nachweise und konkrete Maßnahmenplanungen muss der Bauherr den Bergbehörden und der RAG Montan Immobilien GmbH rechtzeitig vor Baubeginn vorlegen, so dass diese fachliche Stellungnahmen zur Gefahrenabwehr abgeben können. Hierbei ist sicherzustellen, dass der noch zu beauftragende Sachverständige über hinreichende geologische und ingenieurmäßige Erfahrungen bei der Errichtung von industriellen Großanlagen im saarländischen Steinkohlenrevier verfügt. Fachlich geboten wäre ferner ein fortlaufendes Monitoring des Baugrundes sowie der aufstehenden Gebäude und Anlagen.
- Im Bereich der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes befindet sich eine geologische Störungszone. Da kein Steinkohlenabbau mehr betrieben wird, dürften signifikante Veränderungen an der Störungszone tendenziell eher unwahrscheinlich sein. Von Seiten der Bergbehörden und der RAG Montan Immobilien GmbH wird dennoch empfohlen, einen Baugrundsachverständigen einzuschalten, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen. Erforderliche Erkundungen, Schutzvorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen liegen in der Verantwortlichkeit des Bauherrn. Entsprechende gutachterliche Nachweise und konkrete Maßnahmenplanungen muss der Bauherr den Bergbehörden und der RAG Montan Immobilien GmbH rechtzeitig vor Baubeginn vorlegen, so dass diese fachliche Stellungnahmen zur Gefahrenabwehr abgeben können. Hierbei ist sicherzustellen, dass der noch zu beauftragende Sachverständige über hinreichende geologische und ingenieurmäßige Erfahrungen bei der Errichtung von industriellen Großanlagen im saarländischen Steinkohlenrevier verfügt. Auch diesbezüglich wäre ein fortlaufendes Monitoring des Baugrundes sowie der aufstehenden Gebäude und Anlagen fachlich geboten.

Quelle: RAG Montan Immobilien GmbH; Stand: 29.05.2019

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
3. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
4. 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).
5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. S. 432).
7. 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).
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
9. § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsbl. I S. 208).
10. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).
11. 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. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
12. 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).
13. 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 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
14. Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. 1977 S. 1009), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
15. Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.

ÜBERSICHTSPLAN



Bearbeitet im Auftrag der Landeshauptstadt Saarbrücken

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

KERN PLAN

Verantwortliche Projektleiter B-Plan Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner,

Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Teilbereich A des Bebauungsplanes dem Stand vom 30.04.2019 und für den Teilbereich B des Bebauungsplanes dem Stand vom 27.01.2020.
Der Oberbürgermeister i.A.
Saarbrücken, den 07.10.2020

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 05.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am 24.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 20.10.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 11.05.2020 bis einschließlich 24.06.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 02.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 20.10.2020

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 20.08.2020 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Der Beschluss ist am 29.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 20.10.2020

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB auf Dauer eines Monats vom 07.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 29.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 20.10.2020

Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom 05.11.2020 **diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.**
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 15.12.2020

Dieser Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 (2) BauGB einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.
Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durch den Regionalverband Saarbrücken geändert.

Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 23.12.2020 **ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.**
Der Oberbürgermeister
Saarbrücken, den 02.02.2021

LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN NR. 211.11.00
„Gewerbegebiet Krughütter Straße“
im Stadtteil Gersweiler

Verfahrensstand: Satzung, 13.10.2020

Maßstab 1:1000