

BEBAUUNGSPLAN NR. 441.11.04 „GEWERBEGEBIET NÖRDLICH BALTHASAR-GOLDSTEIN-STRASSE“ IM STADTTEIL ENSHEIM

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

GRZ

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

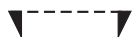
a

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)

4. VERKEHRSFLÄCHEN



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



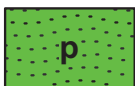
BEREICHE OHNE EIN-/AUSFAHRT

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



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

6. GRÜNFLÄCHEN

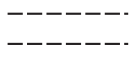


PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

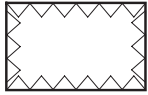
7. SONSTIGE PLANZEICHEN



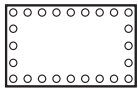
MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR, GR, FR)
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



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



UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN
BZW. MIT GENEHMIGUNGSVORBEHALT; HIER: BAUVERBOTS-/
BAUBESCHRÄNKUNGSZONE LANDESSTRASSE
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



HÖHENLAGE; HIER: EINGEMESSENE HÖHE GELÄNDE Ü. NN



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG; ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES
MASS DER NUTZUNG

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Höhe baulicher Anlagen |
| Grundflächenzahl | 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 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,
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. Vergnügungstätten, 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).

Unzulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1. Werbeanlagen, welche sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

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 und § 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 den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

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

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.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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 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.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen

zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Parkplätze mit mehr als 8 Stellplätzen sind dabei so zu entwässern, dass das Oberflächenwasser den muldenartig ausgebildeten Pflanzstreifen bzw. Baumscheiben zufließt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND / FLÄCHEN, DIE NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG (GASLEITUNG)

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

Die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH ist 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 Gashochdruckleitungen (3 m beiderseits der Leitung) 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 Gashochdruckleitungen 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.

Weitergehende Detailplanungen sind mit der Creos Deutschland GmbH abzustimmen.

Die Gashochdruckleitungen und mit ihnen verbundene metallische Anlagen können auf Grund von Hochspannungsbeeinflussung durch Leitungen Dritter unter elektrischer Spannung stehen. Es besteht die Gefahr eines elektrischen Stromschlages bei Berührung der Leitungen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind zu treffen.

Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

Die Planunterlagen haben eine Gültigkeit von max. 6 Monaten. Wurde bis dahin keine Einweisung vor Ort durchgeführt, so ist die Anfrage vor Beginn von Baumaßnahmen erneut und unter dem vergebenen Aktenzeichen zu stellen.

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH ZUR BALTHASAR-GOLDSTEIN-STRASSE SOWIE BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT ENTLANG DER L 108

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

An den im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stellen im Bereich der Balthasar-Goldstein-Straße werden Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt. Ein- und Ausfahrten zur Balthasar-Goldstein-Straße sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Bei der östlichen Zufahrt handelt es sich dabei um die Hauptzufahrt, die westliche Zufahrt dient lediglich als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge, etc.

Ein- und Ausfahrten zur L 108 sind nicht zulässig. Daher werden entlang der L 108 Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt.

8. UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

hier: Hochdruckwasserleitung

hier: Signalkabel

hier: geplanter Kanal für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung

9. UNTERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

hier: geplante Gasleitung der Creos Deutschland GmbH

10. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Die privaten Grünflächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu begrünen (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

11. FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSER-ABFLUSSES

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB

Gem. Starkregengefahrenkarte fließt das Oberflächenwasser Richtung Balthasar-Goldstein-Straße zu einer Senke. Aus diesem Grund sind innerhalb des Plangebietes Notwasserwege vorzusehen (vgl. hierzu Starkregengefahrenkarte der Landeshauptstadt Saarbrücken).

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. Durch diese Fristenregelung wären auch innerhalb des Gehölzbestandes möglicherweise in Borkenspalten oder -ritzen übertagende Fledermäuse geschützt.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingependelt sind, dass möglichst wenig Licht nach oben oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird.

Bodenarbeiten: Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Böden sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr: Sofern eine Baufeldfreimachung (Abschiebung des Oberbodens) nicht im Winterhalbjahr vollzogen werden kann, sind die Ackerflächen bis Baubeginn für die Feldlerche unattraktiv zu gestalten. Dies kann z. B. durch das regelmäßige (wöchentliche) Grubbern der Ackerflächen während der Brutzeit der Feldlerche erreicht werden.

13. MIT LEITUNGS-, GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche (lr, gr, fr) sind mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die Erdgeschosszone ist hier von baulichen und sonstigen Anlagen sowie von Bepflanzungen freizuhalten.

Der Ver- und Entsorgungsträger ist berechtigt das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Anspruch zu nehmen, zu benutzen und zu diesem Zweck das Grundstück jederzeit zu betreten und zu befahren.

14. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

15. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 m².

Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bleibt hiervon unberührt (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist vorzusehen.

16. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen festgesetzt: Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind heimische Feldgehölzhecken mit Integration von Laubbaumhochstämmen verpflichtend anzupflanzen (siehe Plan).

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzbestände vollständig mit natürlicher Vegetation zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. Es sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden. Dabei ist pro angefangener 200 m² unbebauter und unterbauter Freifläche mind. ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14 cm zu pflanzen.

Stellplätze und Parkierungsbauwerke:

Pro angefangener 4 Stellplätze ist ein Großbaum (18-20 cm StU) der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Für jeden Baumstandort muss ein durchwurzelbarer Raum von 12 m³ gem. Regelwerk FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzung,“ Teil 2), nachgewiesen werden.

Pflanzliste Bäume:

- *Acer campestre* Feldahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Acer platanoides* Spitzahorn (trocken-/hitzetolerante Sorte),
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus Excelsior* Gem. Esche
- *Prunus avium* Süß-Kirsche
- *Quercus robur* Stieleiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Quercus petraea* Traubeneiche (trocken-/hitzetolerante Sorte)
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia platyphyllos* Sommerlinde

Qualität: Mindestpflanzgröße 16-18 cm, Stammumfang in 1 m Höhe, 3xv mit Ballen

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Dachbegrünung:

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° sind ab einer Mindestgröße von 20 m² Dachfläche dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen. Bei einer Substratstärke von im Mittel 10 cm ist die herzustellende Vegetation als artenreiche Gras-Kräutergesellschaft flächendeckend auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

Artenauswahlliste (extensive Dachbegrünung)

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| <i>Anchusa officinalis</i> | Gemeine Ochsenzunge |
| <i>Anthemis tinctoria</i> | Färberkamille |
| <i>Aquilegia vulgaris</i> | Gewöhnliche Akelei |
| <i>Aquilegia vulgaris</i> | Gewöhnlicher Natternkopf |
| <i>Eryngium campestre</i> | Feld-Mannstreu |
| <i>Geranium sanguineum</i> | Blutroter Storchschnabel |
| <i>Gypsophila repens</i> | Polster-Schleierkraut |
| <i>Hieracium pilosella</i> | Kleines Habichtskraut |
| <i>Jasione montana</i> | Berg-Sandglöckchen |
| <i>Ononis spinosa</i> | Dornige Hauhechel |
| <i>Origanum vulgare</i> | Echter Dost / Oregano |
| <i>Pulsatilla vulgaris</i> | Gewöhnliche Küchenschelle |
| <i>Saxifraga paniculata</i> | Rispen-Steinbrech |
| <i>Sedum acre</i> | Scharfer Mauerpfeffer |

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum reflexum | Felsen-Fetthenne |
| Sedum telephium | Große Fetthenne |
| Sempervivum tectorum | Gewöhnliche Hauswurz |
| Thymus praecox | Frühblühender Thymian |
| Thymus praecox | Sand-Thymian |

Fassadenbegrünung:

Außenwände baulicher Anlagen sind ab einer geschlossenen Fassade pro Gebäudeseite von über 100 m² oder 10 m geschlossener Fassadenlänge mit ausdauernder Vertikalbegrünung auszustatten. Entlang der Gebäude sind mind. 0,75 m breite Pflanzstreifen anzulegen, aus denen die Rankpflanzen wachsen können.

Sämtliche Begrünungen / Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

17. KOMPENSATIONSMASSNAHME

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Das entstehende ökologische Defizit von 51.986 ÖW wird durch Ankauf von Ökopunkten bei der ÖfM GmbH (Naturland Ökoflächen-Management GmbH) kompensiert. Die Ökopunkte werden durch die ÖfM aus der Maßnahme „Rückbau Kohlwaldstadion und Entwicklung eines standorttypischen mesophilen Buchenmischwaldes“ bereitgestellt.

Der Lebensraumverlust der Feldlerche wird durch nachfolgende Maßnahmen, in der

- Gem. Ensheim, Flur 22, Nrn. 7100/3, 7104/1, 7107/3, 7109/1, 7110, 6772/1, 7123, 7143/1, 7136, 7133, 7165/1 (Maßnahmenfläche 1)
- Gem. Ensheim, Flur 20, Nrn. 5954/64, 5954/51, 5807/1 (Maßnahmenfläche 2)
- Gem. Ensheim, Flur 20, Nrn. 5954, 5955 (Maßnahmenfläche 3)
- Gem. Ensheim, Flur 20, Nrn. 5954/5 (Maßnahmenfläche 4)

kompensiert.

Die Kostenübernahme, das Flächeneigentum bzw. die dingliche Berechtigung, sowie der Vollzug des Ausgleichs wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 11 BauGB zwischen dem Bauantragssteller/ Vorhabenträger und der Kommune vertraglich gesichert.

M-E1: Kompensation des allgemeinen Lebensraumverlustes der Feldlerche:

Der Habitatverlust der Feldlerche wird durch die Anlage von 30 Lerchenfenstern (10 Fenster / Revier) im räumlichen Umfeld des Vorhabensbereichs (ca. 1 km-Radius) kompensiert:

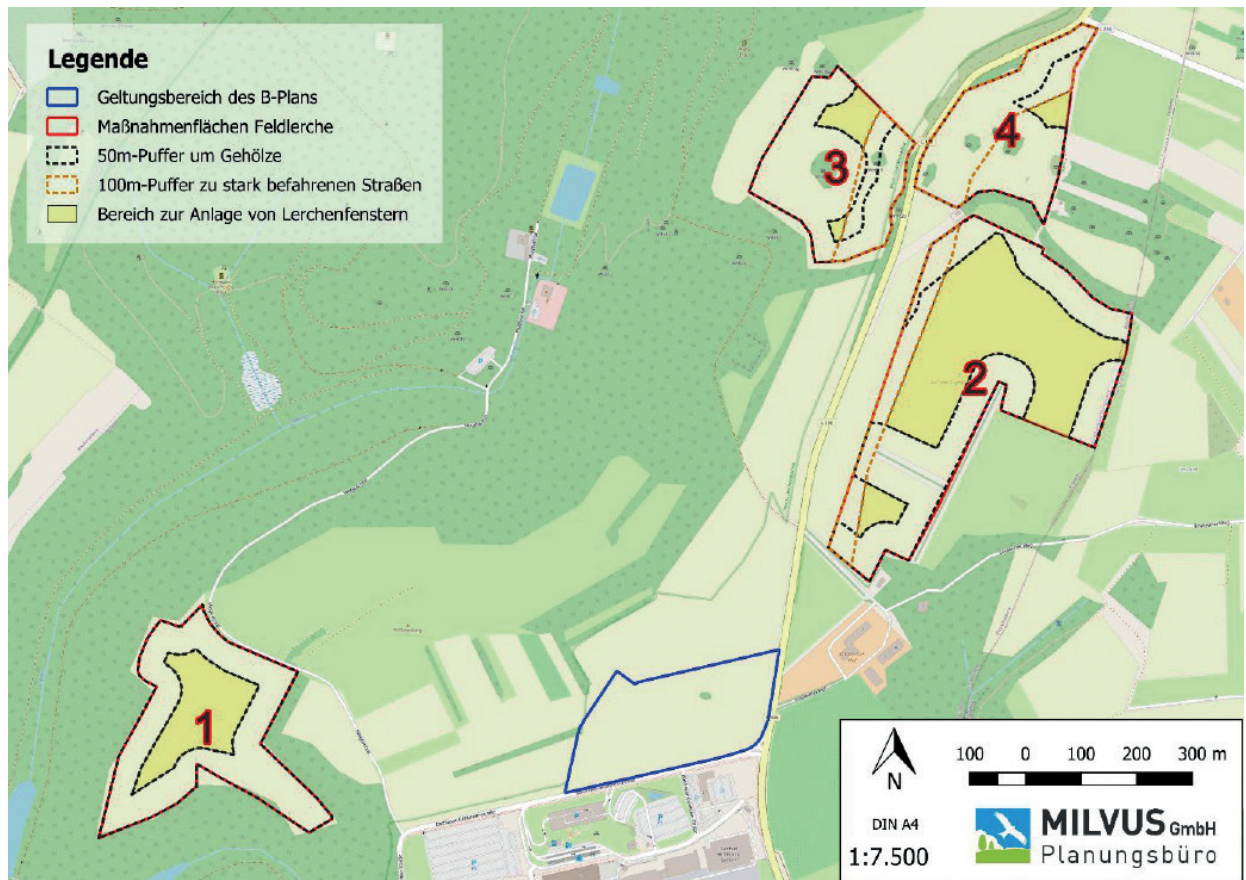


Abb: Maßnahmenflächen inkl. Abstandsradien; Quelle: Umweltbericht zum B-Plan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ Stadtteil Ensheim

Anforderungen an die Feldlerchenfenster:

- nur im Winterweizen, keine Wintergerste, Raps oder Mais aufgrund fehlender Eignung oder zu frühem Erntetermin; in der Regel kein Sommergetreide aufgrund zu geringer Aufwertungseignung
- Anlage der Lerchenfenster durch fehlende Aussaat nach vorangegangenem Umbruch / Eggen, nicht durch Herbizideinsatz
- keine Anlage in genutzten Fahrgassen
- Anzahl Lerchenfenster: 2 - 4 Fenster / ha mit einer Größe von jeweils min. 20 m²
- im Acker Dünger- und Pflanzenschutzmittel (PSM)-Einsatz zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung; Verzicht auf PSM ist jedoch anzustreben (Erhöhung Insektenvorkommen)
- mindestens 25 m Abstand der Lerchenfenster vom Feldrand und unter Berücksichtigung der Abstandsvoraussetzungen zu vertikalen Strukturen
- Rotation möglich: Lage jährlich bis spätestens alle 3 Jahre wechselnd

Die genauen Maßnahmenbeschreibungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

18. 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 für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.
- Das Schmutzwasser wird dem Schmutzwasserkanal im Bereich des Flughafens zugeführt.
- Das Regenwasser wird über eine Regenrückhaltung auf den Abflusswert vor der Erschließung herabgedrosselt und über einen neuen Kanal zum Wog-/Wischbachtal hin abgeleitet.
- Die Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist unter Berücksichtigung der geologischen und hydrologischen Bedingungen nur bedingt möglich. Das Anlegen von Versickerungs- und Verdunstungsmulden ist zulässig. Der Betrieb und die Unterhaltung obliegen dem Grundstückseigentümer.
- Die Leitungstrassen für die durch ZKE zu bauenden Kanäle (Schmutz- und Regenwasser, sowie die Anlage zur Reinigung des Schmutzwassers) sind im Erschließungsgebiet durch den Erschließungsträger zu Gunsten der Landeshauptstadt Saarbrücken dinglich zu sichern.

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

- Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) und Feuerwehrumfahrungen sind als Schotterrasen, Rasenpflaster oder mit ähnlich wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- Werbeanlagen: Im Plangebiet ist ein Pylon, eine Fahne bzw. eine Stele bis zur Höhe der angrenzenden Gebäudeoberkante (GOK) zulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig.
- Sonstiges: Mülltonnen sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften (§ 24 Saarländisches Straßengesetz)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraßen I. Ordnung

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landstraßen I. Ordnung unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Bauschutzbereich Verkehrsflughafen

Das Plangebiet liegt im inneren Bereich des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Saarbrücken Ensheim und ist von § 12 Abs. 2 und § 18 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen. Bauanträge sind daher zur Prüfung und Genehmigung auch der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Bei der Errichtung von Bauwerken, der Aufrichtung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten usw. ist zu beachten, dass diese zum einen Luftfahrthindernisse darstellen und zum anderen Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens stören können.

Die Errichtung von Bauwerken, der Aufrichtung von Kränen oder dem Aufstellen von Anlagen, Masten, Freileitungen usw. darf bei genehmigungspflichtigen Vorhaben die für die Erteilung der Baugenehmigung oder für eine andere Genehmigung zuständige Behörde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erteilen. Sofern aufgrund landesrechtlicher Vorschriften für Bauvorhaben eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist oder für das Aufrichten von Kränen, Aufstellen von Anlagen, Masten usw. eine Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen ist, ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich (§ 12 Abs. 2 Satz 4 und § 15 LuftVG). Zustimmungen bzw. Genehmigungen der Luftfahrtbehörde ergehen auf der Grundlage von ihr bei der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH einzuholender gutachterlicher Stellungnahmen. Hierfür ist eine gesetzliche Frist von zwei Monaten eingeräumt, die ggf. verlängert werden kann (§ 12 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 LuftVG).

Darüber hinaus werden nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, erforderliche Kranaufstellungen sowie Masten, Freileitungen usw. in Anlagenschutzbereiche ziviler Flugsicherungseinrichtungen im Sinne des § 18a LuftVG hineinragen.

In jedem Einzelfall ist dann vorab eine eigenständige Entscheidung des Bundesaufsichtsamts für Flugsicherung (BAF) gemäß § 18a LuftVG aus Flugsicherungsgründen darüber erforderlich, ob diese errichtet werden dürfen bzw. Veränderungen zu dulden sind, damit Störungen unterbleiben. Für die Entscheidung des BAF existiert keine Fristenregelung.

Denkmäler

Baudenkmäler sind von den Planungen nicht direkt betroffen. Angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich das Einzeldenkmal „Ensheimer Hof“.

Im Umfeld des Planungsgebiets, das südlich an einen bereits durch Sondagen untersuchten Bereich anschließt, sind dem Landesdenkmalamt steinzeitliche Funde und römische Kalköfen bekannt.

Daher sind sämtliche Erdarbeiten in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Bauwerke, für deren Errichtung eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv geophysikalische Messungen

vorgenommen werden, deren Ergebnisse im Anschluss durch Sondagen überprüft werden müssen. Sollten sich keine verdächtigen Anomalien zeigen, ist durch Sondagen zu klären, dass sich keine Bodendenkmale im Boden befinden.

Werden Bodendenkmale gefunden, die von den Planungen betroffen sind, sind diese, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, unter Leitung einer Archäologin/eines Archäologen systematisch großflächig auszugraben. Die Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde trägt der Verursacher gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass Erdarbeiten, die vor Erteilung einer Baugenehmigung durchgeführt werden (z.B. Abtrag des Oberbodens) nur nach Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 8 Abs. 2 SDSchG zulässig sind.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
5. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
7. § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).
8. Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).
9. Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
10. 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), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
11. Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. 2004 S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
12. Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 3 des Gesetzes Nr. 1632 vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).
13. Saarländisches Straßengesetz (StrG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsbl. I S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
14. Saarbrücker Baumschutzsatzung – BSchS, Satzung über den Schutz der Bäume in der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 26. September 2017.
15. Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) vom 24. Mai 2022.

HINWEISE

Verfahren

- Der Bebauungsplan Nr. 441.11.04 „Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 441.11.01 „Gewerbegebiet nördlich des Flughafens - Ostteil“ aus dem Jahr 2011.

Gewässerschutz

- Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sofern keine Erlaubnisfreiheit nach § 35 Abs.2 SWG besteht.
- Eine Erlaubnis ist nicht erforderlich für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser, wenn es auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen und sonstigen befestigten Grundstücksflächen in gewerblich genutzten Gebieten, die von ihrer Nutzung und tatsächlichen Belastung her mit Wohngebieten vergleichbar sind, anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll, soweit dies flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone erfolgt (vgl. § 35 Abs. 2 SWG).
- Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), sofern die Einleitung nicht unter § 22 Saarländisches Wassergesetz (SWG) fällt.
- Eine Erlaubnis nach § 10 WHG ist nicht erforderlich, wenn das von befestigten oder bebauten Flächen gesammelt abfließende Wasser aus Niederschlägen in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird, sofern das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist und nicht über gemeinsame Anlage eingeleitet wird (vgl. § 22 SWG).
- Erlaubnisbehörde für Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer oder ins Grundwasser (Versickerung) außerhalb von Wasserschutz- und Quellenschutzgebieten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz.

Hochwasserschutz / Starkregen

- 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. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Die mögliche Betroffenheit und Vorbeugemaßnahmen zur Vermeidung von Schäden und zur Minimierung von Risiken können mit dem Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetrieb (ZKE) abgestimmt werden.
- Das Gefälle des vorhandenen Geländes steigt vom Erschließungsgebiet nach Norden hin an. Bei stärkeren Regenereignissen besteht daher ein erheblicher Zulauf von wild abfließendem Niederschlagswasser vom Norden in Richtung Balthasar-Goldstein-Straße. Dies könnte bei Eintritt eines größeren Regenereignisses zu Überflutung der neuen Bebauung führen. Daher sollte am oberen nördlichen Rand ein Entwässerungsgraben mit einer ausreichend bemessenen Rückhaltung eingeplant werden.
- Die Erdgeschossflächen sollten aufgrund der Überflutungsgefahr höher als die Außenflächen liegen. Die Gebäude sollten baulich so geplant sein, dass alle nach außen gerichteten Gebäudeöffnungen wie z.B. Türen, Lichtschächte und Zufahrten zu eventuellen Tiefgaragen wesentlich höher als die Außenfläche zu liegen kommen. Die umliegenden Flächen außerhalb der Gebäude sowie die zentralen Zufahrtswege sollten so angelegt werden, dass die Abflusskonzentration sich weiter weg von den Gebäuden befindet und der Abflussweg zur Mitte der Fahrflächen hin ausgerichtet ist.

Altlasten

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländi-

sches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Gefahren durch Fundmunition

- In weiten Bereichen des Plangebietes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird geraten, vor Beginn entsprechender Erdarbeiten, den Boden vorsorglich abzusuchen.

Denkmäler

- 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.

Lärm

- Das Amt für Klima- und Umweltschutz empfiehlt aufgrund der Ergebnisse aus der Kartierung der EU-Umgebungslärmrichtlinie, schutzbedürftige Räume oder Aufenthaltsbereiche im Freien, die eine Erholungsfunktion besitzen (Terrassen, Balkone), ohne Sichtverbindung zur L108 zu errichten. Dies kann bewerkstelligt werden, in dem z.B. Produktionshallen oder sonstige Gebäude, die keine Schutzbedürftigkeit besitzen, im östlichen Bereich des Baufeldes angeordnet werden.

Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz

- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten sowie für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält bzw. Material, das der Einbauklasse 1.1 (bei einem Mindestabstand von 1,00 m zwischen Grundwasser und Einbaumaterial) bzw. Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht (https://www.saarland.de/SharedDocs/Downloads/DE/muv/abfall/dl_lagam20_muv.html).
- Aufgrund der Größe der Eingriffsfläche und der evtl. geplanten Verwertung des Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen wird die Einsetzung einer bodenkundlichen Baubegleitung gemäß DIN 19639 angeraten.
- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt, an bzw. in den Fassaden der Gebäude entsprechende Nisthilfen zu installieren und die Architekten rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen zum Artenschutz an den Gebäuden zu informieren.

Baumschutzsatzung

- Die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Saarbrücken ist in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

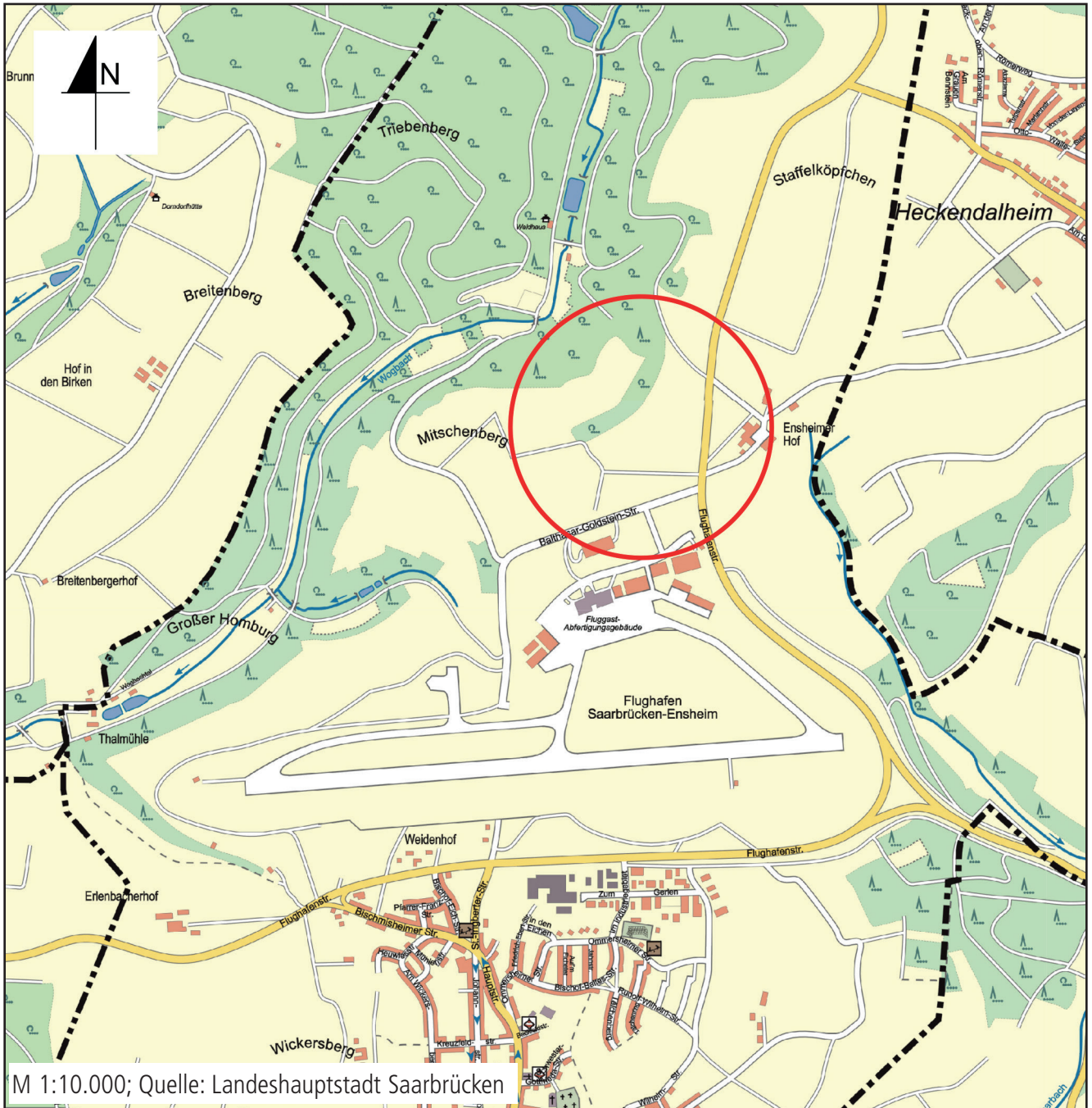
Begrünungssatzung

- Die Satzung über die Gestaltung von Freiflächen sowie Flachdach- und Fassadenflächen in der Landeshauptstadt Saarbrücken (Begrünungssatzung BGrüS) ist zu beachten.

Normen, Richtlinien

- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Saarbrücken möglich.

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

| | |
|--|---|
| <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 15.09.2022.</p> <p>i.A.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p> | <p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p> |
| <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (1) BauGB frühzeitig auf Dauer eines Monats vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p> | <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und Verkehrsgutachten wurde nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p> |
| <p>Der Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung vom __.__.____ diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p> | <p>Der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.</p> <p>i.V.</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Saarbrücken, den __.__.____</p> |
| <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>LANDESHAUPTSTADT SAARBRÜCKEN</p> <p>STADTPLANUNGSAMT</p> </div> </div> | |
| <div style="text-align: center;"> <p>BEBAUUNGSPLAN NR. 441.11.04</p> <p>„Gewerbegebiet nördlich Balthasar-Goldstein-Straße“</p> <p>im Stadtteil Ensheim</p> </div> | |
| <p style="text-align: center;">Verfahrensstand: Entwurf, 10.04.2024</p> | |
| <p style="text-align: center;">Maßstab 1:1.000</p> | |