TEIL A: PLANZEICHNUNG

Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelle Digitalisierung der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine Maßstabstreue und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Detailgrad kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte nach vor der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit in besten Fälle die der gültichen Koordinaten Urkundenlistenkoordinaten entspricht. Auch sonstige Mäße (Quermaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesen Geschrpunkt zu bewerten.

DIE KARSTERKUNDUNGSZONE 327 IST BEI ORIGINAL BEISTRICH.
Stand Katastergrundlage Kerngebiet: 23.07.2020

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GEL TUNGSBEREICH TEILBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GEL TUNGSBEREICH GESAMT
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GE — GEWERBEGEBIET (GE)
(§ 9 ABS 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

GI — INDUSTRIEGEBIET (GI)
(§ 9 ABS 1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)

GOK_{MAX} — HÖHE BAULICHER 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)

BMZ — BAUMASSENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 21 BAUNVO)

a — ABWICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE BUNDESSTRASSE 268 (B 268) / SCHUTZSTREIFEN GASHOCHDRUCKLEITUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE SAARBAHN
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASHOCHDRUCKLEITUNG / MITTELSPANNUNGSKABEL / KANAL
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

ö — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

RÜ — FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES; HIER: ANLAGEN ZUR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS
(§ 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB)

D — EINZELANLAGE, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGT
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)

BEZUGSPUNKT FÜR DIE RICHTUNGSSEKTOREN DER ZUSÄTZKONTINGENTE ($l_{EK,SUM}$)

RICHTUNGSSEKTOREN DER ZUSÄTZKONTINGENTE ($l_{EK,SUM}$)

A - K — SEKTOREN DER ZUSÄTZKONTINGENTE ($l_{EK,SUM}$)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER NUTZUNG

TEILWEISE VERROHRTER BACHLAUF „KREUZBACH"

FAHRBAHNRAND BUNDESSTRASSE 268 (B 268) (AUSSERHALB)

Baugebiet	Höhe baulicher Anlagen
GE / GI	Bauhamstand
Bauweise	

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

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

1.1 GEWERBEGEBIET (GE)

Siehe Plan.
Gem. § 8 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

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

nicht zulässig sind:

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Tankstellen (vom Ausschluss ausgenommen sind betriebseigene unselbständige Tankstellen und Solartankstellen),
3. Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen solcher Verkaufsstätten, die einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten.

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

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

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO Laden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (dazu zählen auch bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

(siehe hierzu auch Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die Hinweise zur Luftreinhaltung)

1.2 INDUSTRIEGEBIET (GI)

Siehe Plan.
Gem. § 9 BauNVO

zulässig sind:

Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

nicht zulässig sind:

Gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Tankstellen (vom Ausschluss ausgenommen sind betriebseigene unselbständige Tankstellen und Solartankstellen),
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(siehe hierzu auch Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und die Hinweise zur Luftreinhaltung)

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante wird auf 287 m ü. NN festgesetzt.

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).

Die zulässige Oberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. zum Betrieb erforderlichen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante durch Dachaufbauten oder ähnliches für die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

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

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

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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.

2.3 BAUMASSENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 21 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Baumassenzahl (BMZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.Vm. § 21 Abs. 1 BauNVO auf 10,0 festgesetzt.
Bauliche Anlagen und Gebäudeteile im Sinne des § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Baumasse unberücksichtigt.

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 Baugenehmigungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gilten Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und 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.

5. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄNKT NUTZBAR SIND; HIER: BAUVERBOTS- UND BAUBESCHRÄNKUNGSZONE BUNDESSTRASSE 268 (B268) / SCHUTZSTREIFEN GASHOCHDRUCKLEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

6. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE SAARBAHN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

8. UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN; HIER: GASHOCHDRUCKLEITUNG / MITTELSPANNUNGSKABEL / KANAL
GEM. § 9 ABS.1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.
Die Verläufe der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden gem. Ihrer Lagen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Siehe Plan.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Mulden-Rigolensysteme allgemein zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage wasserdurchlässiger Fuß- und Radwege zulässig.

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

Siehe Plan.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses dient der Sicherung des vorhandenen Beckens.

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

V. 1: Bauvorbereitung außerhalb der Brut- und Setzzeiten
Zauteidechsen
In Bezug auf den Artenschutz sind die Rodungsfristen n. § 39 BNatSchG grundsätzlich auch innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes zu beachten und auf die Baufeldfreimachung im Bereich der Ackerfläche zu übertragen bzw. es ist darauf zu achten, dass die Ackerfläche im Vorfeld der beginnenden Bauarbeiten weder eingesät wird, noch dass eine Brachvegetation aufkommt, um so eine Brutraumnutzung durch Bodenbrüter (z.B. Feldlerche), zu unterbinden. Für das Saarland sind bei Bodenbrütern keine Folgebruten in der Zeit nach Mitte August bekannt; folglich kann hier die Gestaltungszeit des § 39 BNatSchG auf den Zeitraum ab Mitte August bis Ende Februar erweitert werden. Durch diese Fristenregelung wären auch innerhalb des Geltungsbereiches möglicherweise in Brutnestgebäuden oder -nitzen übertragende Fledermäuse geschützt.

V 2: Schutz der Mauereidechse
Zauteidechsen
Mauereidechse
Die nachfolgende Maßnahme ist für den Fall eines Nachweises:
Innerhalb der Aktivitätszeit (je nach Witterung von März bis Oktober) ist das Baufeld entlang der Bahntrasse der Saarbahn durch einen Reptilienschutzzaun für die Dauer von Bau- bzw. Rückbauarbeiten gegenüber der Bahnböschung zu sichern, um ein Einwandern der Mauereidechse zu vermeiden. Dies betrifft vor allem den Bau des neuen Kraftwerkes sowie spätere Ansiedlungen/Baumaßnahmen im Bereich des ehemaligen Holzlagers.
Die Funktionalität des Schutzzaunes ist regelmäßig zu überprüfen, wobei das gesamte Baufeld durch eine fachkundige Person systematisch nach evtl. vorhandenen Tieren abgesucht und ggfs. gefundene Individuen in den benachbarten Bereich der Bahnböschung verbracht werden. Der Schutzzaun ist mit Übersteigriffen zu versehen, um evtl. übersehenen Individuen eine Rückwanderung in den Bereich der Bahnböschung zu ermöglichen.

V 3: Bodenarbeiten
Relevante Schutzgüter: Boden
Die nachfolgenden Angaben zum Bodenschutz gelten in erster Linie für den Bereich der aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Fläche. Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Einzelfallprüfung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen.
Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.

12. FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

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

Teilfläche	Emissionskontingent in dBA/m²	
	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE	60	45
GI	63	48

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

Die Emissionskontingente für die Teilflächen GE und GI erhöhen sich für die Richtungssektoren A bis K mit dem Bezugswert im Gauß-Krüger-Koordinatensystem 2563617 (Rechtswert), 5470119 (Hochwert) um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente $l_{EK,SUM}$:

Richtungssektor	Anfangswinkel in Grad*	Endwinkel in Grad*	Zusatzkontingente tags und nachts $l_{EK,SUM}$ in dB
A	23	32	5
B	32	47	4
C	47	116	2
D	116	135	4
E	135	154	1
F	154	175	3
G	175	185	2
H	185	193	1
I	193	234	0
J	234	289	1
K	289	23	8

*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 $l_{EK,i} + l_{EK,SUM,i}$ 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 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 transpunctnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuhelfen (z.B. durch Eintragung einer Baulast oder einen öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Sollten Stellplätze neu angelegt werden, dann sind je angefangenen 6 Pkw-Stellplätzen ein Baum in räumlicher Zuordnung so zu pflanzen, dass die Stellplätze größtmeiste überschritt bzw. verschattet werden. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind ebenfalls zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten.
Bei der Auswahl der Pflanzen ist die GALK-Artenliste zu beachten. Für die gepanzten Pflanzungen sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbaumarten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm zu vorzusehen.
Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versiehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.
Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015), Teil 2 Standortverbesserungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.
Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

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

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Reisbachstraße weisen bereits einen Grün- bzw. Gehölzbestand auf, den es zu erhalten gilt. In den aus Stoßbenkern, Graben und nahezu durchgängigen Baumreihen bzw. Gehölzstreifen bestehenden öffentlichen Grünflächen südlich der Reisbachstraße sind daher lediglich Nachpflanzungen in entstehenden Gehölzlücken zu fordern, die sich am Bestand orientieren sollten. Abgehende oder aus Verkehrssicherungsgründen zu fällenden 2er- und Nadelgehölze sind jedoch durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm).
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens am Nordrand des Geltungsbereiches sind die n. § 30 BNatSchG geschützten Röhrichtbestände zu sichern. Egfls. notwendige Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen müssen sich streng am Bedarf orientieren, d.h. nur dann erfolgen, wenn sie zur Aufrechterhaltung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Anlage erforderlich sind. Wiederkehrende Unterhaltungsmaßnahmen am Drossel- und Entlastungsbauwerk und den künstlich angelegten Auskiesungsbauwerken und -rinnen sind unter Schonung der geschützten Biotope und der Gehölze vorzunehmen.

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

Das im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens, für den Teilbereich der Gemeinde Heusweiler, entstehende ökologische Defizit von ca. 200.000 ökologischen Werteinheiten sowie der Funktionalausgleich n. LNatSG kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die für den Teilbereich Heusweiler erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen, wenn möglich innerhalb des Gemeindegebietes erfolgen. Die Konkretisierung der Maßnahmen wird bis zur Auslegung abgeschlossen.

Das im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens für den Teilbereich der Stadt Lebach entstehende ökologische Defizit von ca. 260.000 ökologischen Werteinheiten kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.
Die für den Teilbereich Lebach erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sollen, wenn möglich innerhalb des Stadtgebietes erfolgen. Die Konkretisierung der Maßnahmen wird bis zur Auslegung abgeschlossen.

16. GELTUNGSBEREICH
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)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalsystem zu entsorgen.
- Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Versickerungseignung des Bodens nicht möglich. Niederschlagsabflüsse werden aufgrund des hohen Auslastungsgrades des Kreuzbaches und der Haltungen in der unteren Reisbachstraße in Rückhaltebecken an mehreren Standorten des Plangebietes abgeleitet bevor sie gedrosselt in den Kreuzbach eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen für das größte festgelegte Einzugsgebiet beträgt 3.802 m³ für ein 50-jährliches Regenereignis und 2.363 m³ für ein 10-jährliches Regenereignis.
- Aufgrund der stetigen Befahrung des Geländes mit Schwerverkehr kann von einem erhöhten Verschmutzungsgrad ausgegangen werden. Im Hinblick auf den Gewässerschutz sind daher Behandlungsmaßnahmen in Form von Regenklärbecken geplant, die den Rückhaltebecken vorgeschaltet sind. Für das größte festgelegte Einzugsgebiet ergibt sich hieraus ein Beckenvolumen von 96 m³. Alternativ wäre ebenfalls eine Behandlung über einen Schrägklärer mit Anschluss an die Kläranlage bzw. an den Mischwasserkanal möglich. Dabei sollen bei der Erstlenung Drosselabflüsse von 5 l/s nicht unterschritten werden.
- Details zur Behandlung des Niederschlagswassers sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich ein relevanter Schmutzwasserabfluss von 11,13l/s. Die Schmutzwasserabflüsse können über einen gemeinsamen Kanal an einen Anschlusspunkt in der unteren Reisbachstraße dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt werden.
- Wegen einer Überbelastung des Kreuzbaches bei Niederschlagsereignissen höherer Jährlichkeiten, befindet sich im Norden des Untersuchungsgebietes bereits ein Regenrückhaltebecken. An das Becken sind Einzugsgebietsflächen von insgesamt 64,1 ha angeschlossen. Das Becken besitzt ein Speichervermögen von 2.500 m³. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit und im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist das Becken zu warten und regelmäßig, unter Schonung der geschützten Biotope und der Gehölze, zu unterhalten.
- Die Planungen und die Bauausführung für die Entwässerungsanlagen sind mit dem ZKE-Heusweiler bzw. den Stadtwerken Lebach abzustimmen.

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

- Dachform, Dachneigung: Als Dachform sind nur Flachdächer / Flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird mit 0 - 15° festgesetzt.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solarstrahlen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.
- Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ist bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen. Werbeanlagen in Form von Wandtafeln am Gebäude sind zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone (20 m) zur Bundesstraße 268 (B268) ist nicht zulässig. Innerhalb der Baubeschränkungszone (40m) zur Bundesstraße 268 (B268) bedarf die Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau. Pylonen und Stelen sind mit einer max. Höhe von 10,0 m, gemessen senkrecht zu den angrenzenden Erschließungsstraßen, zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Landschaftsschutzgebiet
Der nördliche Teil (Gemarkung Lebach) des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG-L 3.02.20) „Landschaftsschutzgebiet im Landkreis Saarlouis - im Bereich der Gemeinden Saarwellingen (und Lebach)". Eine Ausgliederung wurde bereits beantragt.

Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler
Am südlichen Ende des Planungsgebietes auf der Gemarkung Eiweiler Flur 6, Flurstück 69/8 befindet sich ein Baudenkmal. Hierbei handelt es sich um die Flugzeughalle, die 1947 für den Flughafen St. Arnual/Saarbrücken errichtet wurde. Nach der Aufgabe des Flugfeldes zu Beginn der 1960-er Jahre wurde die Flughalle 1963 in St. Arnual demontiert und 1964 in Eiweiler wiederaufgebaut. Sie stellt ein herausragendes Zeugnis der frühen Nachkriegszeit des Saarlands von überregionaler Bedeutung dar. Die Eintragung als Einzeldenkmal gemäß §2 SDschG erfolgte im Februar 2021.

HINWEISE

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Gehölzbeständen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Alter Bergbau

- Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Der letzte Abbau hat im Jahre 2004 stattgefunden, so dass Einwirkungen an der Tagesoberfläche erfahrungsgemäß abgeklungen sind.

Altlasten / altlastverdächtige Flächen

- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Baumschutzsatzung

- Die Satzung der Gemeinde Heusweiler zum Schutz von Bäumen ist zu beachten.

Bodenschutz

- Die laufenden Rückbaumaßnahmen werden durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG begleitet. Sollten im Rahmen der Rückbaumaßnahmen weitere Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen auftreten, werden in Abstimmung mit dem LUA, Fachbereich 2.2 weitere Maßnahmen gemäß Bundesbodenschutzverordnung umgesetzt.

Denkmalschutz

- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Immissionschutz (Luftreinhaltung)

- Bei den späteren baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren können je nach Nutzung entsprechende Gutachten betreffend den Emissionen an Luftschadstoffen / Gerüchen erforderlich sein.

Kampfmittel

- Im Planungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Ein Restrisiko bleibt erhalten. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und die Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Starkregen / Hochwasserschutz

- 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 Bauduchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Creos Deutschland GmbH

- 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.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen