

Stadt Neunkirchen

Bebauungsplan

Nr. 129 „Stadtkernerweiterung II“ im Stadt- teil Neunkirchen

Textfestsetzungen

Vorentwurf

Stand: Juni 2019

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Landesbauordnung des Saarlandes (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.02.2004 (Amtsbl. S. 822), zuletzt geändert am 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert am 03.12.2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.06.2018 (Amtsbl. I S. 358).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Saarländisches Bodenschutzgesetz** – SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393).

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet SO1 "Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen" wird als sonstiges Sondergebiet (SO1) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Produktionseinrichtungen sowie von gewerblichen Nutzungen.

1.1.1 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb bestehend aus:

- a. einem SB-Warenhaus mit gastronomischen Einrichtungen und Flächen für die handwerkliche Herstellung von im SB-Warenhaus angebotenen Produkten,
- b. Läden in einer dem SB Warenhaus vorgelagerten Shop-Zone (Mall), wobei die Sortimente „Bekleidung und Lederwaren“ sowie „Schuhe“ innerhalb der Shopzone nicht zulässig sind, sowie
- c. Dienstleistungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen
- d. Schank- und Speisewirtschaften
- e. betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen, wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen

die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus betrieben werden und diesem räumlich untergeordnet sind.

1.1.1.1 Zulässig sind eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 7.800 m² und die nachfolgenden Sortimenten mit den jeweils benannten Verkaufsflächen:

- | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| a. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Wein- und Spirituosen) | bis zu 5.350 m ² |
| b. Getränke | bis zu 920 m ² |
| c. Gesundheits- und Körperpflege | bis zu 1.000 m ² |
| d. Bekleidung | bis zu 330 m ² |
| e. Lederwaren, Taschen und Koffer | bis zu 30 m ² |
| f. Schuhe | bis zu 50 m ² |
| g. Uhren und Schmuck | bis zu 120 m ² |
| h. Optik und Brillen | bis zu 150 m ² |
| i. Hausrat | bis zu 400 m ² |
| j. Haushalts- und Elektrokleingeräte | bis zu 120 m ² |
| k. Bücher | bis zu 125 m ² |
| l. Schreib- und Papierwaren | bis zu 160 m ² |

- | | |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|
| m. Möbel und Einrichtungsgegenstände (inkl. Heimtextilien) | bis zu 100 m ² |
| n. Pflanzen und Blumen | bis zu 55 m ² |
| o. Heimtierfutter | bis zu 215 m ² |
| p. Bau- und Heimwerkerbedarf | bis zu 50 m ² |
| q. KFZ-Zubehör, Fahrräder | bis zu 100 m ² |
| r. Spielwaren und Sportartikel | bis zu 120 m ² |

Hinweis: Die rechnerische Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente ist größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche. Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche ist allerdings nicht zulässig.

2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet SO2 „SB Tankstelle und SB Waschplätze“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 BauNVO)

2.1 Unter Beachtung der Ziffer 12 wird das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „SB Tankstelle und SB Waschplätze“ als sonstiges Sondergebiet (SO2) festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Es dient der Unterbringung einer SB Tankstelle mit SB Waschplätzen sowie SB Saugplätzen.

2.1.1 Zulässig sind:

- a. eine SB-Tankstelle mit bis zu 8 Zapfsäulen,
- b. maximal 5 SB-Waschplätze,
- c. maximal 6 SB-Saugplätze,

3 Art der baulichen Nutzung – Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

3.1 Zulässig sind:

- a. Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- b. Geschäfts-, Büro- sowie Verwaltungsgebäude,
- c. Anlagen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- d. Schank- und Speisewirtschaften

3.2 Nicht zulässig sind:

- a. Lagerhäuser und Lagerplätze,
- b. Öffentliche Betriebe,
- c. Anlagen für kirchliche Zwecke,
- d. Tankstellen
- e. Einzelhandelsnutzungen

- f. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- g. Vergnügungsstätten

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

- a. Für die Sondergebiete SO1 und SO2 sowie das GE sind die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen durch die maximalen Höhen baulicher Anlagen (GHmax) gemäß Planeinschrieb in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Satteldächern durch den First, bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika und bei flachgeneigten Dächern sowie bei Pultdächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert.

Die Bezugspunkte zur Ableitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) sind gemäß Planzeichnung festgesetzt und beziehen sich auf das Geländeniveau im Planzustand (Planhöhen). Die Bezugspunkte (Planhöhen) sind in Metern über Normalnull (ü NN) definiert.

- Für das SO1 ist der Bezugspunkt (Planhöhe) gemäß Planeinschrieb bezeichnet mit: „Höhenbezugspunkt SO1“
 - Für das SO2 ist der Bezugspunkt (Planhöhe) gemäß Planeinschrieb bezeichnet mit: „Höhenbezugspunkt SO2“
 - Für das GE ist der Bezugspunkt (Planhöhe) gemäß Planeinschrieb bezeichnet mit: „Höhenbezugspunkt GE“
- b. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können um bis zu 2,50 m durch untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen überschritten werden.

5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- a. Für das Sondergebiet SO1 und das GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Für das Sondergebiet SO2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- b. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12 und Nr. 14 BauNVO)

- a. Untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- b. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gemäß Planzeichnung mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- c. Innerhalb des Gewerbegebiets GE sind Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- d. Innerhalb der Sondergebiete „SO1“ und „SO2“ sind mindestens 500 Stellplätze herzustellen.

7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a. Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a. Die gemäß Planzeichnung mit „GR“ und „GLR“ festgesetzten Flächen, sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- b. Die gemäß Planzeichnung mit „GFR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- c. Die gemäß Planzeichnung mit „LR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB

- a. Dachbegrünung

Innerhalb des SO1 sind 30% der Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern extensiv mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Dicke und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige technische Aufbauten, die dauerhaft der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, sowie die geplante SB-Tankstelle sind von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

Innerhalb des Sondergebiets SO1 „großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen“ sind die Dachflächen von Flach- und flachgeneigten Dächern von der definierten Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen, sofern diese Dachflächen mit Ausnahme der Fenster, Bei- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstigen technischen Aufbauten gänzlich mit Fotovoltaikanlagen bedeckt sind.

11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- a. Erhalt von Vegetationsbeständen am Heinitzbach sowie Erhalt des Gewässers

Innerhalb der Flächen für Bindungen zur Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind der Heinitzbach in seinem Verlauf sowie die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall oder Verlust von abgehenden Vegetationsstrukturen ist mit gleichartigen Gehölzen nachzupflanzen.

- b. Erhalt von Vegetationsbeständen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind die nicht für Verkehrsanlagen befestigten Flächen als Grünflächen zu erhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

12 Aufschiebend bedingte Festsetzung zum SO2 „SB Tankstelle und SB Waschplätze“ (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 S. 2 BauGB)

- a. Die baulichen Nutzungen und Anlagen in dem unter Ziffer 2 festgesetzten Sondergebiet SO2 „SB Tankstelle und SB Waschplätze“ sind solange unzulässig bis der Betrieb des bestehenden Gasometers eingestellt und der Gasometer zurückgebaut ist.
- b. Bis zum Eintritt dieses Umstandes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 vom 26.11.1990 gemäß Planzeichnung Beikarte 1.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Werbeanlagen

1. In dem SO1 "Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen und gewerblichen Nutzungen" ist die Errichtung eines Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von bis zu 25,00 m zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. KENNZEICHNUNGEN

1 Bodenbelastungen

Gemäß Planzeichnung ist die Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 HQ 100 – Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich ein HQ 100 Gebiet des Heinitzbachs, welches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und der §§ 80, 81 SWG sind zu beachten.

2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem)

Im Geltungsbereich befinden sich hochwassergefährdete Gebiete des Heinitzbachs, die bei nur seltener als einmal alle 100 Jahre auftretenden, extremen Hochwasserereignissen > HQ 100 (= HQ extrem) überflutet werden. Die betroffenen Gebiete sind als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Schutzvorschriften des § 78 WHG und der §§ 80, 81 SWG sind zu beachten.

VI. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Warengruppensystematik

- a. Sortimentsgruppen „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Getränke“
 - Fleischerei (ohne Pferdefleisch)
 - Süßwaren
 - Pferdefleischerei
 - Kaffee, Tee, Kakao
 - Bäckerei, Konditorei
 - Fleisch, Fleischwaren
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
 - Brot, Konditorwaren

- Reformwaren
 - Milch, Milcherzeugnisse, Fettwaren, Eier
 - Fisch, Fischerzeugnisse
 - Wild, Geflügel
 - Kartoffeln, Gemüse, Obst
 - Sonstige Nahrungsmittel
 - Wein, Spirituosen
 - Bier, alkoholfreie Getränke
- b. Sortimentsgruppe „Gesundheits- und Körperpflege“
- Apotheken
 - Parfümerien (Kosmetikartikel, Körperpflege-mittel)
 - Feinseifen
 - Bürsten
 - Medizinisch-Orthopädische Artikel
 - Drogerien (pharmazeutische und chemika-lische Erzeugnisse)
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- c. Sortimentsgruppen „Bekleidung“ und „Lederwaren, Taschen und Koffer“
- Textilien, Bekleidung
 - Damenoberbekleidung, Berufs- und Leder-bekleidung
 - Kürschnerwaren (Pelzfelle, Pelzbeklei-dung)
 - Damenwäsche, Miederwaren
 - Kurzwaren, Schneidereibedarf
 - Meterware für Bekleidung, Haus-, Tisch- und Bettwäschestoff
 - Herrenoberbekleidung, Berufs- und Leder-bekleidung
 - Kinderbegleitung, Bekleidungszubehör für Kinder und Säuglinge
 - Pullover, Strümpfe, Herrenwäsche, Da-menblusen, Bekleidungszubehör
 - Kopfbekleidung, Schirme, Stöcke
 - Handarbeiten, Handarbeitsbedarf
 - Lederwaren, Täschnerwaren (Taschen, Koffer, Mappen, Börsen)
- d. Sortimentsgruppe „Schuhe“
- Straßen- und Hausschuhe
 - Sportschuhe (ohne Spezialsportschuhe wie Berg-, Wanderschuhe)
- e. Sortimentsgruppen „Uhren und Schmuck“ und „Optik und Brillen“
- Optik (Brillen, Mikroskope, Ferngläser, Ba-rometer, Lupen ohne med. Artikel)
 - Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (u.a. Edelmetallbestecke, und –tafelgeräte)
- f. Sortimentsgruppen „Hausrat“ und „Haushalts- und Elektrokleingeräte“
- Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff (nicht elektrische Haushalts- und Küchengeräte, Koch- und Bratgeschirre, Tafelgeschirre, Küchen- und Haushaltsbehälter, Artikel für den Garten, Möbel- und Grillgeräte für Gar-ten und Camping, ohne Öfen und Herde)
 - Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Stein-gut
 - Nah- und Strickmaschinen
 - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, CD, Video (braune Ware)
 - Computer, Telekommunikation, Zubehör
 - Schneidwaren, Bestecke (ohne Edelme-tallwaren wie Silberbestecke)
 - Galanteriewaren, Geschenkartikel (u.a. Raucherzubehör, Kunstblumen, Wandtel-ler, Kerzenständer)
 - Herde, Waschmaschinen, Kühlschränke (weiße Ware)
 - Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Foto-zubehör (braune Ware)
- g. Sortimentsgruppen „Bücher“ und „Schreib- und Papierwaren“
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Bü-roartikel
 - Bücher, Fachzeitschriften

- Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
 - Büromaschinen, Organisationsmittel (u.a. Schreibmaschinen, Diktiergeräte, Ordner, Hefter, aber ohne Büromöbel: anteilig 25 %)
- h. Sortimentsgruppe „Möbel und Einrichtungsgegenstände (inkl. Heimtextilien)“
- Möbel (inkl. Büromöbel)
 - Korb-, Kork und Flechtwaren
 - Antiquitäten, antike Teppiche, Münzen und Edelmetallwaren
 - Kunstgegenstände, Bilder (ohne Antiquitäten)
 - Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Devotionalitäten
 - Gardinen, Dekostoffe, Decken, Stuhlaufgaben, Kissen, Gobelins
 - Teppiche, Läufer, Kelims
 - Bettwaren, Bettdecken, Kopfkissen, Matratzen, Bettfedern, Daunens, Lampen, Leuchten
 - Haus- und Tischwäsche, Handtücher, Tischdecken, Servietten, Bettwäsche
- i. Sortimentsgruppen „Pflanzen und Blumen“, „Heimtierfutter“, „Bau- und Heimwerkerbedarf“
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (aus Umlage)
 - Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel u.ä.
 - Tapeten, Wand- und Deckenbeläge
 - Bodenbeläge (Bahnenware, Fliesen, Kunststoff, Linoleum, ohne Teppiche)
 - Elektrotechnische Erzeugnisse (Drähte, Kabel, Akku, Trafo u.a.)
 - Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Malerpinsel u.a. Zubehör
 - Blumen, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde
 - Heim- und Kleintierfutter, Tiere, Sämereien, Düngemittel
 - Sonstiger Baubedarf (Schnittholz, Kunststoffplatten, Baustoffe, Schleifmittel, technische Gummi- und Lederwaren, Asbest, Gals- und Keramikstoffe)
- j. Sortimentsgruppen „KFZ-Zubehör und Fahrräder“ und „Spielwaren und Sportartikel“
- Sammlerbriefmarken
 - KFZ-Zubehör (Autopflegemittel u.a. anteilig 25 %)
 - Fahrräder, Motorräder und Roller, Mopeds, Zubehör und Reifen
 - Waffen, Munition, Jagdgeräte
 - Spielwaren (Kinderroller, Puppen, Puppenwagen, Spiele, Scherzartikel, Feuerwerkskörper)
 - Sportartikel (Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (einschließlich Motorsportboote und Jachten))
 - Musikinstrumente
 - Musikalien
2. Bei Erdarbeiten ist besonderes Augenmerk auf mögliche Untergrundverunreinigungen zu richten. Hinweise auf eventuelle Untergrundverunreinigungen können z. B. anzutreffende Auffüllungen mit Fremdbestandteilen oder Verfärbungen und Gerüche sein. Bei entsprechenden Auffälligkeiten sind ein Sachverständiger und/oder die untere Bodenschutzbehörde hinzuzuziehen.
3. Bisher sind keine archäologischen Fundstellen/ Grabungsschutzgebiete im Geltungsbereich verzeichnet, dennoch können Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Erschließungsmaßnahmen / Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzei-

tig durch die Baufirmen anzuzeigen. Diese sind durch den Auftraggeber hierzu zu verpflichten. Die ausführenden Baufirmen sind auf die maßgeblichen Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen (Anzeigepflicht und befristetes Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. §12 SDschG). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden und gegen Verlust zu sichern; die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu belassen. Kleindenkmäler, wie z.B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt oder von ihrem historischen Standort entfernt werden.

4. Im Geltungsbereich können Munitionsgefahren durch Kriegseinwirkungen (Bombentrichter, Kampfmittel etc.) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Ein vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor dem Beginn von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ggf. frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu erfolgen.
5. Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen. Die Gas- und Wasserleitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich sein.
6. Versickerung: Auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist in den Heinitzbach einzuleiten. Hierzu ist eine entsprechende Einleitgenehmigung erforderlich.
7. Niederschlagswasserbehandlung: Die Niederschlagswasserbehandlung hat gemäß den Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser" zu erfolgen.
8. Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a festgesetzten Grundstücksbereichen ist unzulässig.

9. Artenschutz

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potentiell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) im Gebiet vorhanden sind. Die Begehung muss in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mitte März bis Ende Oktober, möglichst jedoch vor der Eiablage April/ Mai) erfolgen.

Die im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Baufeldräumung zwingend zu beachten.

Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d.h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

10. Externer Ausgleich

Auf Grund des Ausgleichdefizits nach Anrechnung aller innerhalb des Geltungsbereiches stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.