



## Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch –BauGB- i. Verb. mit der Baunutzungsverordnung – BauNVO  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO
  - 1.1 Baugebiete**  
§ 1 Abs. 3 BauNVO  
**\* GE, Gewerbegebiete**  
gem. § 8 BauNVO
  - 1.2 Zulässige Anlage**  
Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
    1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
    2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
    3. Tankstellen
    4. Anlagen für sportliche Zwecke
  - 1.3 Ausnahmsweise zulässige Anlagen** keine
  - 1.4 Unzulässige Anlagen**  
Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis § 22 BauNVO
  - 2.1 Zahl der Vollgeschosse**  
§16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird im Gewerbegebiet mit II als Höchstmaß festgesetzt.  
siehe Plan
  - 2.2 Grundflächenzahl GRZ**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO  
§§ 17 und 19 BauNVO  
**Im Gewerbegebiet**  
0,6 als Höchstgrenze  
siehe Plan
  - 2.3 Geschossflächenzahl GFZ**  
§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO  
§§ 17 und 20 BauNVO  
**Im Gewerbegebiet**  
1,2 als Höchstgrenze.  
siehe Plan
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
  - 3.1 Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
geschlossen  
gem. § 22 Abs. 4 BauNVO  
siehe Plan

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>3.2 Überbaubare Grundstücksflächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>   | <p>Baugrenzen<br/>gem. § 23 Abs. 1 BauNVO</p> <p>siehe Plan</p>  |
| <p><b>4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p>                             | <p><b>* Straßenverkehrsflächen</b><br/><b>* Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b><br/>hier: Parkplatz</p> <p>siehe Plan</p>   |
| <p><b>5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB</p>   | <p>* oberirdisch: - 110 KV Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH<br/>Ferngasleitung der Creos GmbH</p> <p>* unterirdisch: - 2 x 35 KV Leitung der KEW Neunkirchen<br/>- 10 KV Leitung der RAG</p>   |
| <p><b>6. Grünflächen</b><br/>§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4<br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</p>                                 | <p>* Grünflächen: öffentlich</p>   |
| <p><b>7. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB</p> | <p>Die bestehenden Grünstrukturen sollen erhalten bleiben. Der Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und bei altersbedingtem Absterben der Gehölze zu ersetzen.</p> <p>Die neuen öffentlichen Grünflächen sind anzulegen, mit standortgerechten Laubgehölzen (vgl. Gehölzliste A) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p> |
| <p><b>8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB</p>                   | <p>siehe Plan</p>  |
| <p><b>9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ,</b><br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB</p>                   | <p>Im gesamten Plangebiet sind Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zulässig.</p>   |

## Hinweise

### Munitionsfunde

Aufgrund der Lage im Bereich des früheren Grubengeländes sind Munitionsfunde nicht grundsätzlich auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung mit aufgenommen.

### Bodendenkmäler

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.

## **Bergbau**

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob Bergbau unterhalb der Vorhabenfläche umgeht ist jedoch nicht bekannt. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten ist.

## **Baufeldfreimachung bzw. die Fällarbeiten von Gehölzen im Winterhalbjahr**

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) muss die Baufeldfreimachung bzw. die Fällarbeiten von Gehölzen im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Zum Schutz der Avifauna sind diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen, so dass eine Tötung von Individuen der Vogelarten sowie damit einhergehende Störungen auf die Avifauna vermieden werden. Die ökologische Funktion und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im Übrigen im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

## **Schutz vorhandener Gehölze**

Im Zuge der Baumaßnahmen sind zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen durchzuführen. Darüber hinaus ist die ZTV Baumpflege – insbesondere Punkt 3.5 zu berücksichtigen.

## **Schutz des Oberbodens (§ 202 BauGB)**

Im Rahmen einer sinnvollen Verwertung von überschüssigen Massen, Vermeidung sekundärer Folgen der Planung durch Flächeninanspruchnahme für Deponierung ist im Baufeld der humose Oberboden, soweit er als unbedenklich eingestuft ist, getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und in einer Oberbodenmiete zwischen zu lagern. Im Zuge der Rekultivierung erfolgt der Wiedereinbau entsprechend der natürlichen Lagerungsverhältnisse. Nicht im Planungsgebiet benötigter Oberboden ist nach Möglichkeit einer Wiederverwertung an anderer Stelle zuzuführen. Die DIN 18320 ist zu berücksichtigen.

## **Kriegsmunition**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kriegsmunition anzutreffen ist.

Evtl. Munitionsfunde sind dem Ordnungsamt der Kreisstadt Neunkirchen, der Polizeidienststelle oder dem Ministerium des Inneren – Kampfmittelräumdienst- zu melden.

## **Denkmalschutz**

Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich der Landesdenkmalbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von sechs Arbeitstagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **Nachrichtliche Übernahme**

### **Fergasleitung der Creos GmbH**

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 m, jeweils 3 m rechts und links der Leitungstrasse. Der Schutzstreifen ist vor jeglicher Überbauung bzw. Bepflanzung freizuhalten bzw. mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

### **110 KV – Hochspannungsleitung**

Hier ist ein Schutzstreifen von 16 m, jeweils rechts und links der Leitungsachse zu berücksichtigen. Alle baul. Maßnahmen bzw. Bepflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen.

### **2 x 35 KV Leitung - unterirdisch der KEW**

Hier ist ein Schutzstreifen von 1,5 m, jeweils rechts und links der Leitungsachse zu berücksichtigen. Alle baul. Maßnahmen bzw. Bepflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen.

### **10 KV Mittelspannungsleitung – unterirdisch der RAG**

Die bestehende, unterirdische 10 KV Leitung der RAG mit den zugehörigen Schutzabständen ist insbesondere im Bereich der privaten Gewerbegebietsfläche zu beachten.

## Telekommunikationsleitungen der Telekom

Seitens der Telekom liegt innerhalb des Plangebietes ein Leitungspaket von 10, teilweise genutzten Leerrohren. Da diese – wie die KEW Leitung – den Bereich der geplanten Stützmauer sowie den Abgrabungsbereich der neuen Einmündung Königsbahnstraße / Saarbrücker Straße kreuzt, ist in diesem Bereich eine Verlegung hinter die neue Stützmauer in den Bereich der KEW Leitung notwendig.

## Rechtsgrundlagen

\***Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

\***Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

\***Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S.1057)

\***Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29 Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 3des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I, S. 2193)

\***Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs.15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)

\***Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

\***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I, S. 2771)

\***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2771)

\***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I, S. 3370)

\***Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I, S. 102), geändert durch Art. 11 Abs. 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2745)

\***Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt I S. 632)

\***Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (SNG)** Art 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790)

\***Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03. Dezember 2013 (Amtsblatt I 2014 S. 2)

\***Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I 2009 S.790)

\***Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (USchadG)** vom 10.05.23007 (BGBl. I S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

\***Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsblatt I S. 840)

**\*Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** Art 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790)

**\*das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt 2002, S. 990), zuletzt geändert durch Art. 10 Abs.3 i. V. m. Art. 14 des Gesetzes Nr. 1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

**\*das Saarländische Nachbarrechtsgesetz** vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2014 (Amtsblatt I S. 632)

**\*Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)**, Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt I S. 790)

**\*Saarländisches Straßengesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt S. 969), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen (Verwaltungsstrukturenreformgesetz VSRG) vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393)

**\*Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

**\*Saarl. Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG)** vom 15. Dezember 1976, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt I S. 306)