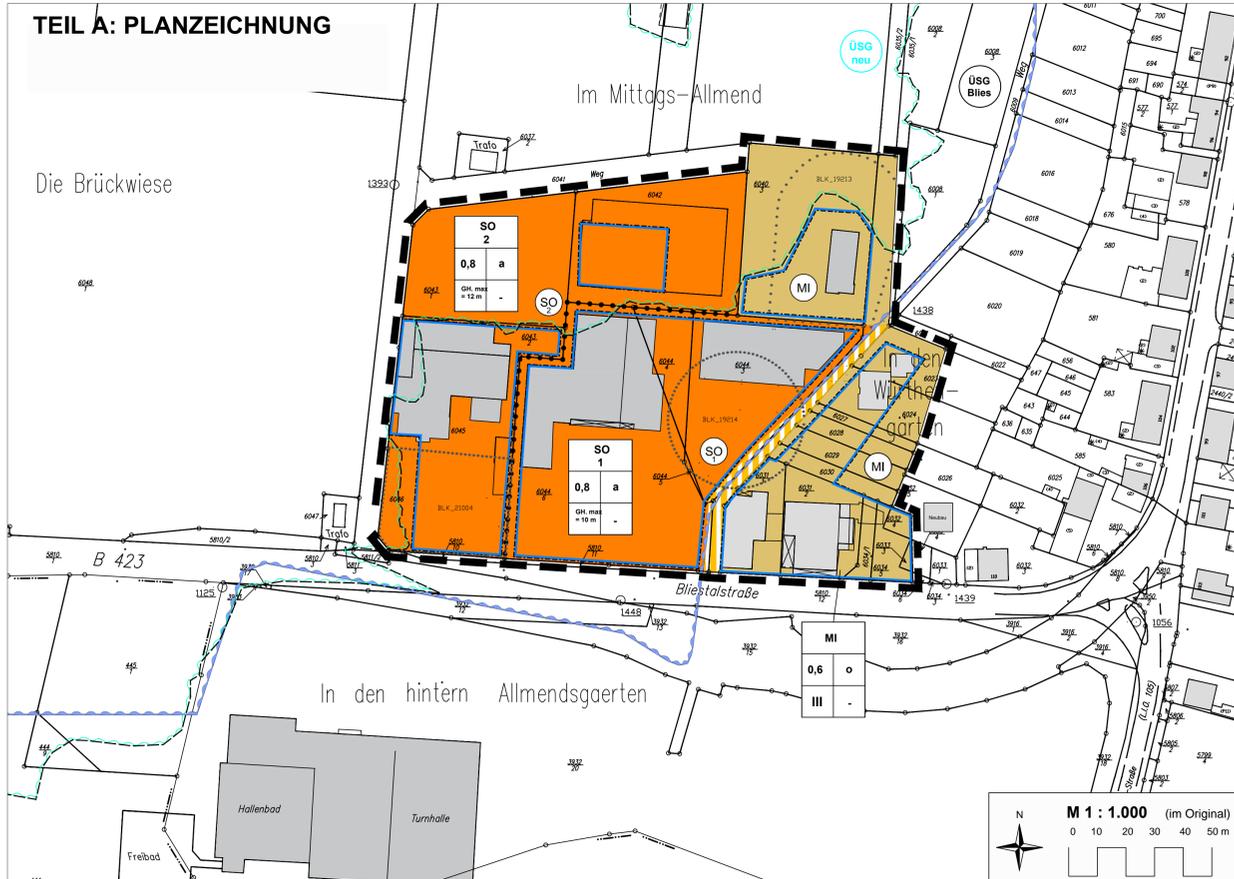


# STADT BLIESKASTEL - STADTTEIL WEBENHEIM: BEBAUUNGSPLAN WH.08.03 „Bliesau II. BA“



## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Es wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in dem MI allgemein zulässig:
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten,
  - Bordelle/bordellartige Betriebe nicht zulässig sind.

- Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet 1 (SO 1) "Nahversorgung" festgesetzt. Zulässig sind:
  - ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm,
  - ein Drogeriemarkt.

- Im SO 1 sind Lagerflächen und Lagerräume, Räume und Gebäude für Verwaltung und Dienstleistungen sowie begleitende Randnutzungen (z.B. Backshop), allgemein zulässig.
- Gem. § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet 2 (SO 2) "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die folgenden Nutzungen:
    - Gewerbe- und Handelsbetriebe des Kfz-Gewerbes mit Reparatur und Verkauf, sowie zugehörige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsräume, Lagerhäuser und Lagerplätze, Werkstätten.

- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
 Folgende Grundflächenzahlen (GRZ) werden festgesetzt:  
 Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.  
 Für das Sondergebiet 1 "Nahversorgung" wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.  
 Für das Sondergebiet 2 "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" wird eine GRZ von 0,8 festgelegt.

- Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**  
 Siehe Plan  
 In SO 1 und SO 2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt ist das Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Straße in Höhe der Gebäudemitte.

- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das MI und das SO 2 eine offene Bauweise festgesetzt.  
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das SO 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.  
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in SO 1 und SO 2 Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Im MI sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- In SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt insbesondere für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

- Im MI sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Grünordnerische Festsetzungen**  
 Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch zu gestalten.

- Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
 Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.

- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
 Der Landesentwicklungsplan Umwelt vom 13.07.2004 weist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (VH) aus. Die Konkretisierung des VHs erfolgt durch das Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Blies von 1998 (siehe Plan).

- HINWEISE**
  - Derzeit erfolgt die Überarbeitung des ÜSG Blies von 1998. Auf Grundlage neuerer Berechnungen der Wasserbehörden fällt das ÜSG deutlich kleiner aus (siehe Plan).
  - Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfundungen gem. § 12 SdschG hingewiesen.

**Zum Trink- und Grundwasserschutz:**  
 Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb der Schutzzone III des mit Verordnung vom 24. August 1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Bliesau" (C 35). Durch die Planung werden keine Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung berührt.

Für die spätere Nutzung des Grundstückes weist das LUA bereits heute auf Folgendes hin:

- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurück zugreifen.
- Im Rahmen der späteren Umsetzung der Baumaßnahme ist deren Vereinbarkeit mit den Anforderungen bzw. den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu überprüfen.
- Erst nach Vorlage der baureifen Planunterlagen können die eventuell erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.
- Bei Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
- In der Zone III ist die Errichtung sowie die Erweiterung von oberirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdischen Anlagen der Gefährdungsstufe C und D verboten.
- Unbeschadet des vorhergesagten, dürfen in der Zone III nur Anlagen verwendet werden, die mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Die Rückhalteeinrichtung muss das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen aufnehmen können.
- Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in einem Überschwemmungsgebiet liegt, ergeben sich weitere Regelungen nach § 50 Abs. 1 AwSV und § 78 WHG, wonach Anlagen so aufgestellt oder eingebaut sein müssen, dass sie beim höchstmöglichen Wasserstand ihre Lage nicht verändern und wassergefährdende Stoffe nicht abschwemmen oder freigesetzt werden oder auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

**Zu den Altlasten:**  
 Eine Überprüfung des Plangebietes mit dem Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALK) hat ergeben, dass der Geltungsbereich im Kataster zwei Verdachtsflächen sowie eine archivierte Fläche aufweist (siehe Plan):  
 BLK\_19213 Bauunternehmung Wolf & Speicher, KV  
 BLK\_19214 Fa. Pressmann, Metallgießerei, KV  
 BLK\_21004 Aral, saniert, gelöscht und archiviert

• Sollten weitere Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Blieskastel hat am 02.02.2017 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes WH.08.00 "Bliesau II. BA" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss des Bebauungsplans zu ändern, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umwelprüfung am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die Ergebnisse wurden vom Stadtrat am xx.xx.xxxx in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.xxxx von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Blieskastel am xx.xx.xxxx geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom xx.xx.xxxx mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**Satzungsbeschluss:**  
 Der Rat der Stadt Blieskastel hat in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes WH.08.00 "Bliesau II. BA" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

**Ausfertigung:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Blieskastel, den xx.xx.xxxx  
 Die Bürgermeisterin  
 Annelie Faber-Wegener

**Bekanntmachung:**  
 Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan WH.08.03 "Bliesau II. BA" rechtskräftig.

Blieskastel, den xx.xx.xxxx  
 Die Bürgermeisterin  
 Annelie Faber-Wegener



**Bebauungsplan  
 WH.08.03 "Bliesau II. BA"**

Planungsstand:  
 Entwurf für die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
 und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**M 1:1.000**

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

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

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Art. 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

**Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2771)

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

**Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (Abl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG vom 20. November 2006 (Abl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 3688ff)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

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

**Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)

**Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

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

**Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG)** vom 20. März 2002 (Amtsblatt d. Saarlandes, S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

## LEGENDE

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI Mischgebiet gem. § 11 BauNVO

SO 1 Sondergebiet "Nahversorgung" gem. § 11 BauNVO

SO 2 Sondergebiet "Autohandel mit Kfz-Gewerbe" gem. § 11 BauNVO

### 2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Erschließungsweg

### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### 4. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

**Nutzungsschablonen**

1	1 Baugebiet
2 3	2 Grundflächenzahl
3	3 Bauweise (a-abweichend, o-offen)
4 -	4 Höhe baulicher Anlagen

<b>SO 1</b>	<b>SO 2</b>	<b>MI</b>
0,8 a	0,8 a	0,6 o
GH max = 10 m	GH max = 12 m	III -

### 6. nachrichtliche Übernahmen

ungefähre Lage des rechtskräftigen ÜSG Blies von 1998

### 7. Hinweise

ungefähre Lage des neuen ÜSG

ungefähre Lage der alllastenverdächtigen Flächen