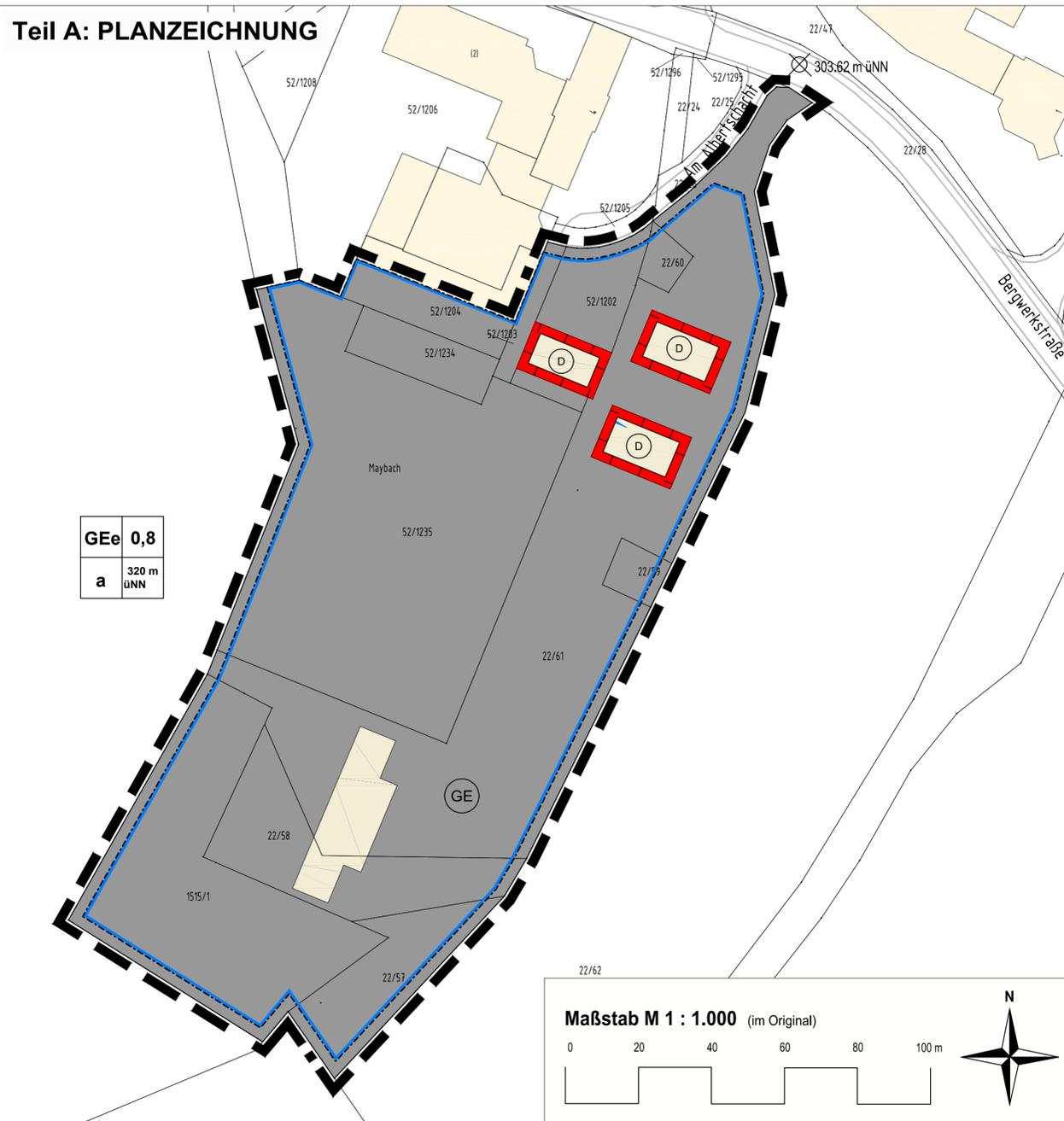


# Stadt Friedrichsthal - 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach"

## Teil A: PLANZEICHNUNG



## LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1, GE2, § 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  

0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
320 m üNN	maximale üNN Höhe
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  

a	Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan  

1	2	1 Baugebiet
2	3	2 Grundflächenzahl
3	4	3 Bauweise
4		4 max. Höhe, FH= Firsthöhe, bei Flachdächern max. GOK

  
 denkmalgeschütztes Gebäude  
 303,62 m üNN, Höhenbezugspunkt

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I, S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986)**, das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328) geändert worden ist
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 211)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtsbl. I, S. 208)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
**1.1 "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GE)** gem. § 8 BauNVO, siehe Plan. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.  
 Zulässig sind 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.  
 Zulässig sind ferner interne Erschließungsflächen.  
 Ausnahmsweise können zugelassen werden  
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,  
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 Es wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.  
 Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet nur die das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig sind.  
 Bordelle und bordellartige Betriebe mit sexuellem Hintergrund sind ebenfalls vom Bebauungsplan ausgeschlossen.  
 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 BImSchG bedürfen und der Störfallverordnung nach BImSchG bzw. der EU-Richtlinie RL 96/82/EG, Seveso-Richtlinie unterliegen, vom Bebauungsplan ausgeschlossen sind.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - Grundflächenzahl**  
 Für das Gewerbegebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
    - Höhe baulicher Anlagen**  
 Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Höhe von 320 m üNN festgesetzt. Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.
  - Bauweise, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig. Des Weiteren ist eine Grenzbebauung zulässig.
  - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
  - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  - Artenschutz**
    - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Im Randbereich des südlichen Geltungsbereiches sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestandsfördernde Habitatelemente, wie Stein-/Sandhaufen bzw. Gabionenmauern für die Zieltart Mauereidechse zu errichten. Stein- und Sandhaufen dienen auch der Zieltart Wechselkröte als Habitatelement.  
 Außerdem werden zur Förderung des Artenschutzes 5 Fledermauskästen und 5 Nisthilfen für Vögel im angrenzenden Baumbestand bzw. an Gebäuden aufgehängt.  
 Zur nächtlichen Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
    - Grünordnerische Festsetzungen**
      - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Es wird außerdem festgesetzt, dass bei größeren zusammenhängenden Stellplatzflächen je 6 neu angelegter Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.  
 Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches in den Randbereichen zur angrenzenden freien Landschaft sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.  
**Pflanzenliste (nicht abschließend):**  
 Bäume (empfohlener StU: 16-18 cm) und Heister (2 x v, H. 150-200):  
 Acer platanoides (Spitzahorn), für Stellplätze: Sorten „Columnare“ bzw. „Olmstedt“, Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), für Stellplätze: Sorte „Fatigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).  
 Bei der Herstellung der Baumruben sind die Vorgaben der FLL-Richtlinien (versickerungsfähige Oberfläche / Beetgröße von 6 qm, durchwurzelbarer Raum von 12 cbm) sowie die einschlägigen DIN-Normen DIN 18915 bis 18920 zu beachten.  
 Beim Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen, insektenfreundliche blühende Pflanzen zu verwenden.
      - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
 Durchgeführte Pflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bäume und Sträucher, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen sind zu erhalten.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
 Die Im Plangebiet vorhandenen Denkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend geschützt.

III. **FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

IV. **Hinweise**

- Es wird auf § 14 Abs. 3 LWaldG hingewiesen.  
 Im Hinblick auf die Unterschreitung des Sicherheitsabstandes zum Wald (30 m) verzichtet der Eigentümer/ Bauherr gegenüber dem Staatsforst als Waldbesitzer auf mögliche Schadensersatzforderungen, die aufgrund des zu geringen Abstandes des Waldes durch denselben an dem geplanten Gebäude entstehen können. Diese Regelungen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanes.

**Artenschutzrechtliche Hinweise**

- Um Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes zu vermeiden, sind die Rodungs- und Rückschnittzeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September aus zwingenden Gründen notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Die teilversiegelten Rohbodenflächen im südlichen Plangebiet sind vor den baulichen Eingriffen der Erschließungsmaßnahme auf Mauereidechsen und Wechselkröten zu untersuchen. Vorgefundene Exemplare sind in die Flächen außerhalb des Baufeldes zu verbringen. Ggf. muss ein Reptilien-/Amphibienzaun entlang der zu erschließenden Flächen aufgestellt werden, um ein erneutes Einwandern in das Baufeld zu vermeiden.
- Außerdem sind Kontrollen der Abrissgebäude rechtzeitig vor dem Abriss durchzuführen, um im Falle des Nachweises streng geschützter Arten, wie Fledermäusen und Gebäudebrütern, entsprechenden Maßnahmen durchführen zu können, die mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

...weitere Hinweise werden im Zuge des Verfahrens ergänzt...

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am \_\_\_\_ 2020 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am \_\_\_\_ 2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen 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 Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Friedrichsthal am \_\_\_\_ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Stadt Friedrichsthal hat am \_\_\_\_ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Friedrichsthal, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden.

Friedrichsthal, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

## STADT FRIEDRICHSTHAL

### 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 462 "Stadtteil Maybach"

Planungsstand:  
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die Stadt Friedrichsthal Volklingen, im Oktober 2020

