

# Teil B: Textteil Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Bexbach, Stadtteil Oberbexbach



Bearbeitet im Auftrag der  
Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG  
Saarpfalz-Park 309  
66450 Bexbach

Stand der Planung: 20.11.2024

### Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Bexbach, den \_\_\_\_.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen

Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70

email: [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN

Gesellschaft für Städtebau  
und Kommunikation mbH

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>1.1. Produktion &amp; Lager</b>	<p>Es wird kein Baugebiet gem. BauNVO festgesetzt. Die Art der vorgesehenen Gebäudenutzung ist durch Gebäudeplanungen bereits hinreichend bestimmt.</p> <p>Dem Baugebiet wird die Zweckbestimmung „Produktion und Lager Tiefkühlprodukte“ zugeordnet. Diese ist Teil der Hauptnutzung des bestehenden Gewerbebetriebes der Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH &amp; Co. KG, die sich auf die Herstellung von Pizza, Pinsa und ähnlichen Tiefkühlprodukten spezialisiert hat.</p> <p>zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetrieb mit Produktionsstraße,</li> <li>- vollautomatisiertes Hochregallager,</li> <li>- Silos,</li> <li>- Stellplätze für LKWs,</li> <li>- Laderampen.</li> </ul>	
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
<b>2.1. Höhe baulicher Anlagen</b>	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (<math>GOK_{max}</math>) wird wie folgt festgesetzt:</p> <p>A = 305,36 m üNN  B = 319,36 m üNN  C = 309,36 m üNN</p> <p>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).</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
<b>2.2. Grundflächenzahl</b>	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 1,0 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,</li> <li>- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,</li> <li>- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,</li> </ul> <p>mitzurechnen.</p> <p>Hinweise: Die privaten Grünflächen bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
<b>3. Bauweise</b>	<p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind in der abweichenden Bauweise auch zulässig.</p> <p>Abstandsflächen dürfen auf Verkehrsflächen nachgewiesen werden, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen 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.</p> <p>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.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
<b>5. Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<p>Die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße fällt im Bereich der Straße „Saarpfalz-Park“ mit der Grenze des Geltungsbereiches zusammen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>7. Versorgungsflächen / -anlagen</b>	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
<b>8. Unterirdische Versorgungsleitungen, hier: Frischwasserkanal, Elektroleitung und Regenwasserkanal</b>	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>9. Private Grünflächen</b>	<p>Siehe Plan.</p> <p>Anlagen zur Regenrückhaltung sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>10.1.</b>	<p><b>Artenschutz:</b> Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen 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.</p>	
<b>10.2.</b>	<p><b>Reduzierung der Versiegelung:</b> Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.</p>	
<b>10.3.</b>	<p><b>Bodenpflege:</b></p>	
<b>10.3.1.</b>	<p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.</p>	
<b>10.3.2.</b>	<p>Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.</p>	

10.3.3.	Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
10.4.	<b>Nisthilfen:</b> Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
10.5.	<b>Insektenfreundliche Beleuchtung:</b> Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
10.6.	<b>Kontrolle auf Fledermäuse:</b> Sollte das bestehende Gebäude längere Zeit leer stehen bevor es neu genutzt wird, ist es vor Neunutzung oder Abriss auf Fledermäuse zu kontrollieren. Je nach Ergebnis werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung, CEF- oder Umsiedlungsmaßnahmen durchgeführt.	
11. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
13. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.</li> <li>- Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die vorhandene öffentliche Kanalisation zu entsorgen.</li> <li>- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal der vorhandenen Regenwasserkanalisation zuzuführen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Vorab ist zu prüfen, ob Regenwasser versickert oder zurückgehalten werden kann.</li> </ul>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
14. Hinweise		
14.1.	<b>Verfahren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bebauungsplan „Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH &amp; Co. KG, Saarpfalz-Park“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</li> </ul>	
14.2.	<b>Denkmalschutz</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.</li> </ul>	

14.3.	<p><b>Altlasten / altlastverdächtige Flächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sind im Plangebiet 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 als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</li> </ul>	
14.4.	<p><b>Starkregen / Hochwasserschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</li> </ul>	
14.5.	<p><b>Erneuerbare Energien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</li> </ul>	
14.6.	<p><b>Kampfmittel / Munitionsfunde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</li> </ul>	
14.7.	<p><b>Normen, Richtlinien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Stadt Bexbach möglich.</li> </ul>	