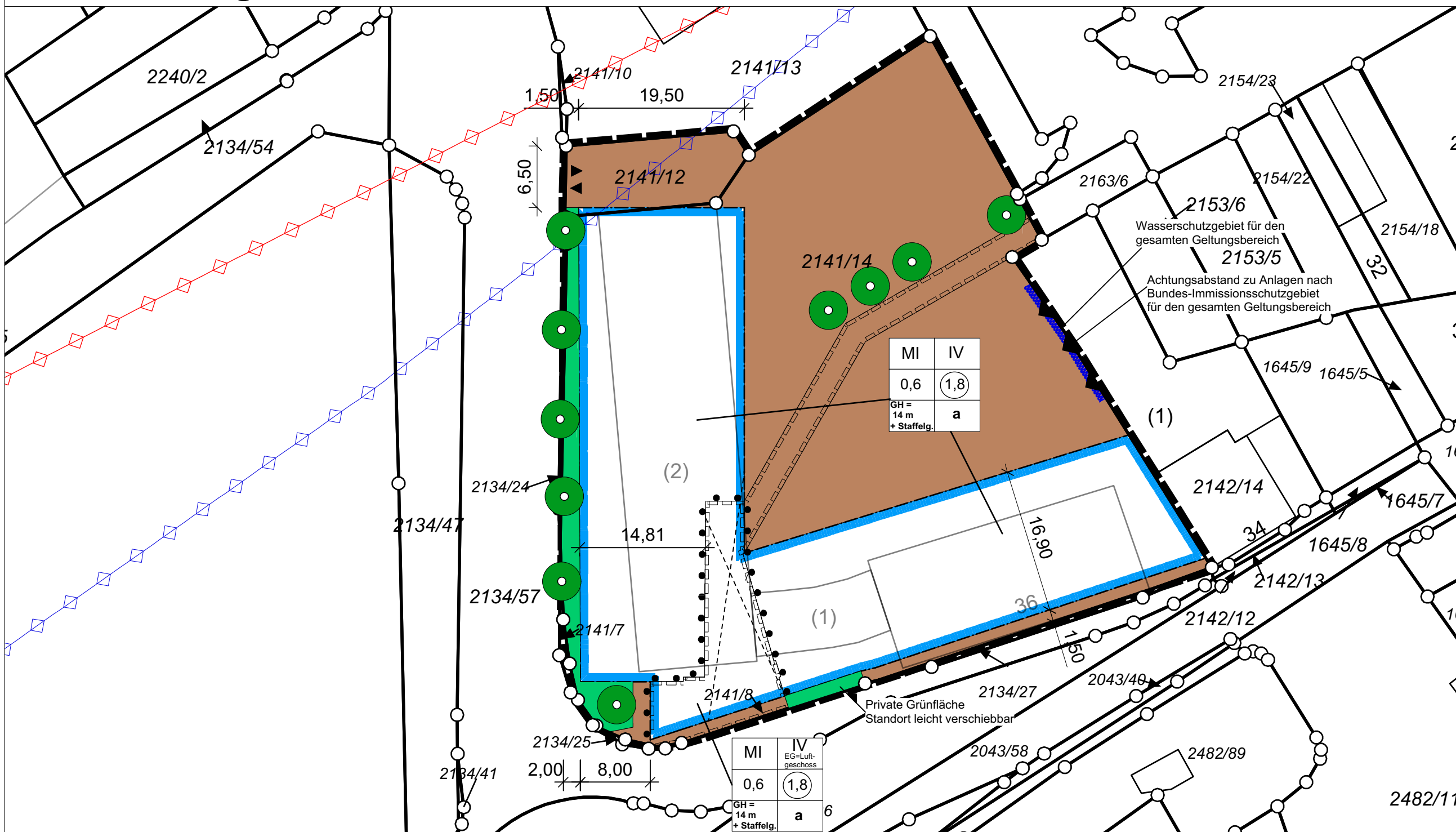


BEBAUUNGSPLAN "Postareal"

1. Änderung



ZEICHENERKLÄRUNG

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

BEISPIEL

MI	IV	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,8	max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
GH = 14 m + Staffelg.	a	max. Gebäudehöhe	Bauweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

1,8 Geschossflächenzahl

IV Zahl der Vollgeschosse

GH = 14 m max. Gebäudehöhe + Staffelg.

a Bauweise abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Einfahrt und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Bexbach, verrohrt
- Kanal DN 1600 SB

Grünflächen

private Grünflächen

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen (Standorte können geringfügig abweichen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (Flächendarstellung kann geringfügig abweichen)

von Bebauung freizuhaltendes Erdgeschoss (Luftgeschoss)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Rechtsgrundlagen

Bundesgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung Bekanntmachung vom 03.November.2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke(Baunutzungsverordnung - BauNVO)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz- BBodSchG)

in der Fassung vom 17.03.1998(BGBl.I.S.502), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 der Verordnung vom 20.07.2017(BGBl.I.S.2808)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009(BGBl.I.S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017(BGBl.I.S.3434)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990(BGBl.I.S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017(BGBl.I S.1057)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung(UVPG),

in der Fassung vom 24.02.2010(BGBl.I.S.94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl.I.S.3370)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009(BGBl.I.S.2585), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Landesgesetze

Landesbauordnung (LBO) Saarland

in der Fassung vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2018 (Amtsblatt I S. 632)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)

vom 18.November 2010 (Amtsblatt S. 2599), zuletzt geändert am 13.10.2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S 682) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.06.2016 (Amtsbl. I S. 840)

Saarländisches Wassergesetz (SWG)

in der Fassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2013 (Amtsblatt I 2014 S. 2)

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)

vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. Nr. 25 vom 05.07.2017 S 358)

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)

Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsbl. S 990), zuletzt geändert am 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393)

Landesentwicklungsplan

Teilabschnitt „Siedlung“ des Saarlandes in der Fassung vom 04. Juli 2006, bekannt gemacht am 14. Juli 2006 (Amtsbl. Nr. 29 vom 14. Juli 2006, S. 963ff)

Landesentwicklungsplan

Teilabschnitt „Umwelt“ (Vorsorge für Flächennutzung, Umweltschutz und Infrastruktur), des Saarlandes vom 13. Juli 2004, (Amtsbl. Nr. 34 vom 29. Juli 2004 S. 1574ff)

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz

in der Fassung vom 28.02.1973 (Amtsbl. des Saarlandes Nr. 73 S. 210) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. S. 632)

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind
- 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.

Nicht zugelassen werden
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, die dem Erotiksektor zugerechnet werden können.
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für das Mischgebiet auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl
Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO für das Mischgebiet auf 1,8 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Vollgeschosse
Im Plangebiet wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf vier festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen
Entlang der straßenseitigen Baugrenze darf die viergeschossige Bebauung incl. Attika eine Höhe von 14 m nicht überschreiten. Die maximale Gebäudehöhe incl. des im Wesentlichen um 5 m von der vorderen Seite des Gebäudes an der Poststraße und der Bahnhofstraße zurückgesetzten Staffelgeschosses darf höchstens 17 m betragen. Bezugspunkt ist das Gelände an dem Grenzpunkt der Straßengrenze Poststraße zwischen den Flurstücken 2141/12 und 2141/13.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen hier über 50 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt.

4. Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro 6 Stellplätze ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mind. 18/20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die im im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Dachbegrünung
Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern ist Dachbegrünung zulässig.

7. öffentliche und private Grünfläche
Im Plan sind private Grünflächen festgesetzt. Die Standorte können geringfügig abweichen.

8. Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 1 Abs. 1 N. 21 BauGB)
Passage
Zwischen den beiden Gebäudeteilen (Bahnhofstraße und Poststraße) entsteht als Verbindungselement eine Passage.
Um eine Durchgängigkeit zu erhalten, ist die Passage im Erdgeschoss von Bebauung freizuhalten (Luftgeschoss). Die Passage und die Wegeverbindung zum Aloy-Nesseler-Platz werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der Freiflächen

Die Freiflächen (private Grünflächen) sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

C. Hinweise und Empfehlungen

Regenwasserbewirtschaftung
Für die Bewirtschaftung des Regenwassers sollen Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von 25l pro m² Dach- bzw. sonstiger befestigter Fläche zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenentwässerung aufgestellt werden. Nicht angerechnet auf das Rückhaltevolumen werden die Flächen der Dachbegrünung.

Munitionsgefahren
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.

Bodenfunde
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 12 Abs. 1 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG). Auf das befristete Verbot in Absatz 2 wird verwiesen.

Altlasten
Das Kataster für Alllasten und alllastverdächtige Flächen weist für den Planbereich keine Einträge aus. Sollten dennoch Flächen angefragt werden, so ist gemäß § 2 Abs. 1 SBoSchG das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Altbergbau
Das Vorhaben befindet sich in einer ehemaligen SteinkohlekonzeSSION. Bei Ausschachtungsarbeiten sollte auf Anzeichen von alten Bergbau geachtet werden. Bei Funden sollte das Oberbergamt informiert werden.

Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Bahnhofempfangsgebäudes, das seit 1989 als Einzeldenkmal eingetragen ist. Nach einer ersten Abstimmung bestehen von seitens des Denkmalamtes keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Bei Planungen sind einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwsSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Naturschutz
Baumfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Januar durchgeführt werden. Vor Abriss der Gebäude sollte ein Artenschutzgutachten bzgl. geschützter Fledermaus- und heimischen Vogelarten erstellt werden.

D. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Bexbach“. Die Vorgaben des ATV Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RISiWag) sowie die Richtlinien des DWG Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstandes von 2.200 m um den Betriebsbereich des Kraftwerkes Bexbach, einer Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 d.G. vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Bexbach hat in der Sitzung vom ... die Änderung des Bebauungsplanes "Postareal" beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am ... in der Wochenzeitschrift "Höcherberg-Nachrichten".

Beteiligung der Behörden

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am ...

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats vom ... bis einschließlich ... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Nachbargemeinden sowie die Naturschutzverbände wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 18 i. V. m. § 63 BNatSchG mit Schreiben vom ... an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich ... abzugeben.

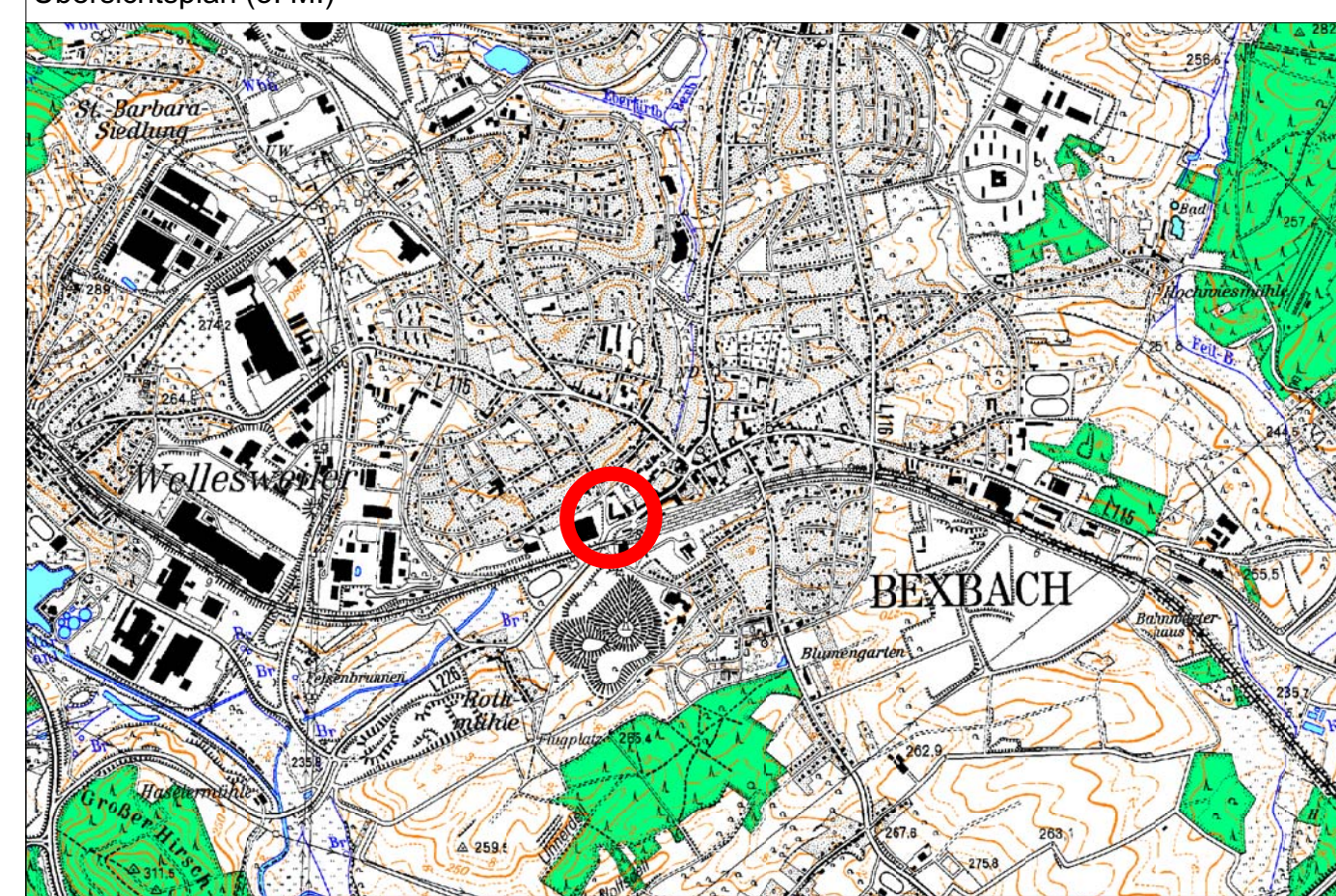
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Stadtrat von Bexbach hat in seiner Sitzung vom ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde unter Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen, sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich aus.

Prüfung der vorgebrachten Anregungen, der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat von Bexbach hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung vom ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Übersichtsplan (o. M.)




Bauherr:  **Stadt Bexbach**

Projekt: Bebauungsplan "Postareal" 1. Änderung

Entwurf

Fassung für die Bürgerbeteiligung nach nach § 3 Abs. 2 und für die Trägerbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

gezeichnet:	LW	Datum:	Plangrundlage:
bearbeitet:	LW	26.11.2018 19.03.2019	
Rechtsverbindlich am _____			
Bexbach, den _____			
(Bürgermeister)			

Bearbeitet: 
Höheischweiler Weg 10, 66989 Nünchweiler
Tel. (06336)9211-0 Fax. (06336)9211-11 E-Mail: info@wonka.de
Horst Wonka