TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- MISCHGEBIET (MI)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- III — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN; HIER: ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- o — OFFENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
- OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: NIEDERSPANNUNGSKABEL
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ABRISS DES GEBÄUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND; HIER: ALTLASTVERDÄCHTIGER ALTSTANDORT (KENNZEICHNUNG)
- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: WALDABSTANDSFLÄCHE (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME); SCHUTZSTREIFEN DER OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND BAUWEISE
- ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 UND 6 BAUNVO

Siehe Plan.

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

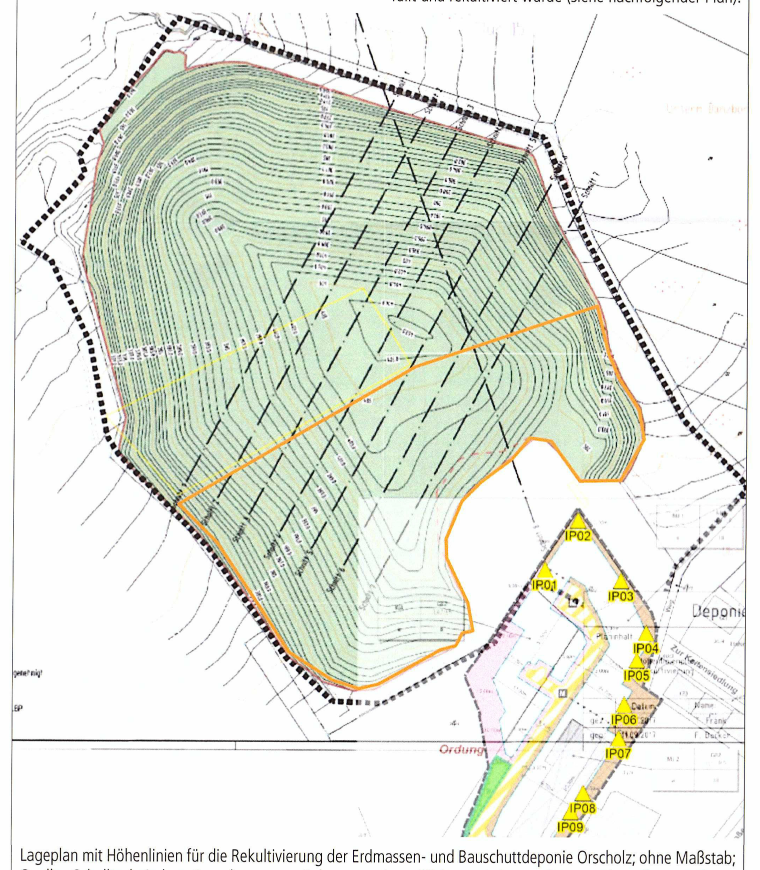
Gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DER ALTLASTVERDACHTSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB

Im Bereich der Altlastverdachtsflächen sind die Vorhaben und Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Abschluss einer Bodensanierungsmaßnahme zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen aus-zuschließen ist oder der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt ist. Tiefbaumaßnahmen sind durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland / VSU in der derzeit gültigen Fassung (www.resymesa.de) zu begleiten, mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Gemäß § 4 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz vorzulegen. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT IM BEREICH DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES BIS ZUR REKULTIVIERUNG DER ERDMASSEN- UND BAUSCHUTTDEPONIE
GEM. § 9 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB belegt. Eine Nutzung der Gebäude nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ist demnach erst zulässig, wenn zur Einhaltung der tags im Plangebiet gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte der südöstliche Bereich der Erdmassen- und Bauschuttdeponie bis zu einer Entfernung von ca. 130 m zum Baufenster im nördlichen Bereich und ca. 190 m zum Baufenster im westlichen Bereich des Plangebietes bereits vollständig verfüllt und rekultiviert wurde (siehe nachfolgender Plan).



Lageplan mit Höhenlinien für die Rekultivierung der Erdmassen- und Bauschuttdeponie Orscholz; ohne Maßstab; Quelle: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland" in der Gemeinde Mettlach, Gemarkung Weiten; SGS-TÜV Saar GmbH

1.2 MISCHGEBIET

Gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

Gem. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für das Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Mischgebiet darf die GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie den Mischgebieten MI 1 und MI 3 eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf höchstens 25 m betragen. Die Gebäudelänge in den Mischgebiete MI 1 und MI 3 darf höchstens 50 m betragen.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Mischgebiet MI 2 eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugrenzen definierten Standorte zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

Gleiches gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND TIEFGARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig. Ladestationen für Elektromobilität sind vorzuhalten. Stellplätze sind auch zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze zulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze vorzuhalten.

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten und Lüftungsschächte sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN BZW. FLÄCHEN DIE NUR EINGESCHRÄNKT BEBAUBAR SIND; HIER: SCHUTZSTREIFEN DER OBERIRDISCHEN VERSORGUNGSLEITUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.
Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich ein Niederspannungskabel der Energis-Netzgesellschaft mbH. Der Schutzstreifen beträgt 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Leitungsachse).

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

8. OBERIRDISCHE VERSORGUNGSLEITUNG; HIER: NIEDERSPANNUNGSKABEL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Siehe Plan.

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

10. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Walrdrand-Ruderalsaum als Ausgleichsfläche für die Spanische Flagge (Euplagia quadripunctaria) zu entwickeln. Hierfür soll das Schnittgut aus dem aktuellen Vorkommensbereich auf der Fläche aufgetragen werden. Zudem ist eine zusätzliche Ansaat mit Wasserdost, als eine der Hauptnektarpflanzen der Art, durchzuführen. Darüber hinaus ist die Fläche mehrjährig zu begutachten und hinsichtlich ihrer Funktionalität zu überprüfen. Gegebenenfalls sind pflegerische Eingriffe zum Schutz vor Verbuschung durchzuführen.

Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, 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 oder auf den Stock zu setzen.

Bestandsgebäude sind vor dem Abriss auf Siedlungsfledermäuse und Siedlungsvögel zu untersuchen, um ein Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

In den umliegenden Wald(rand)bereichen besteht ein geeignetes Habitat für die Haselmaus. Geeignete Habitatstrukturen sind im Untersuchungsgebiet nur bedingt vorhanden. Dennoch ist ein Vorkommen der Haselmaus nicht völlig auszuschließen (Eichenwaldbestand). Aus diesem Grund ist aus Vorsorgegründen der spätere Wald(rand)bereich mittels geeigneter Gebüschstrukturen, wie z. B. Vogelbeere, Faulbaum, Waldrebe, Schlehe, Haselnuss, zu bepflanzen, um somit einen unterwuchsreichen Waldrandbereich als geeignetes Habitat für die Art zu schaffen. Dies kann im Randbereich der späteren Bebauung oder innerhalb des Waldrandbereiches geschehen.

Als Vorsorgemaßnahme sind Ersatznistplätze (zehn Ersatznistkästen) für Vögel und Fledermäuse am größeren Büro- / Wohngebäudekomplex im Mischgebiet MI 2 anzubringen.

Der angrenzende Altholzwald ist ein nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Der Waldrand ist während der Bauphase durch einen Bauzaun vor einem weiteren Abriss der Bodenkante zu bewahren und die Bäume vor Beschädigungen zu schützen. Insbesondere der südliche Teil des Erlenwaldes darf bei Räumung der Fläche keine schädigenden Folgen für den angrenzenden Altholzwald haben. Gegebenenfalls sind Hangsicherungsvorkehrungen zu treffen. Anfallende Erdmassen, Wurzelstöcke und Resthölzer sind nicht im angrenzenden Wald abzulagern. Mindestens zweimal im Jahr sowie nach Sturmereignissen ist die Verkehrssicherheit des Waldes durch Fachpersonal zu prüfen.

11. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie / Photovoltaik sowie ggf. weitere bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen (u. a. auch statische Aufwendungen im Dachbereich).

12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.

Zur Eingrünung ist je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Pflanzliste:
Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:
- Ahorn (Acer platanoides / campestre / pseudoplatanus)
- Stiel-/Trauben-Eiche (Quercus robur / petraea)
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Vogelbeere / Eberesche (Sorbus aucuparia),
- Sommer-/Winterlinde (Tilia platyphyllos / cordata),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- hochstämmige Obstbäume.

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken- / hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) (http://rlp.nabu.de/imperia/md/images/rlp/umwelt/streuobst.pdf), in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des Ministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe. Bei beengten Platzverhältnissen sind klein- oder schmalkronige Sorten zu verwenden.

Es sind gebietseinheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) handelt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30° sind mit einer Substratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

13. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Siehe Plan.
Die entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume (Eichen) sind zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist auf einen strengen Schutz zu achten. Im Bedarfsfall sind einschlägige Schutzmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Stammschutz gegen Anfahrschäden, Wurzelschutz durch Verbot der Abgrabung und des Befahrens im projizierten Kronenbereich zzgl. Sicherheitsabstand). Wenn dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein sollte, müssen pro gefälltem Baum zwei Fledermauskästen (Höhlenkästen) im nahe gelegenen Umfeld fachgerecht ausgebracht werden.

14. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Durch die Planung kommt es zu einer Umwandlung von Wald in einer Größe von 0,55 ha nach LWaldG. Der forstliche Ausgleich mit einer Größe von 0,55 ha ist nachzuweisen (Erstaufforstung an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

Bäume, die sich innerhalb der Abstandsflächen befinden, wurden hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht begutachtet. Das Gutachten wurde der zuständigen Forstbehörde vorgelegt.

15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

KENNZEICHNUNG GEM. § 9 ABS. 5 BAUGB

- Im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes besteht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Eintrag zu einem altlastverdächtigen Altstandort unter der Kennziffer MET_22528 mit der Bezeichnung „Ehem. Schreinerei" (Reiland-Gelände). Konkrete Boden- / Grundwasseruntersuchungen und / oder Informationen hinsichtlich Boden- / Grundwasserverunreinigungen zu dem betroffenen Grundstück liegen nicht vor, sind jedoch aufgrund der Vornutzung nicht generell auszuschließen.
- Darüber hinaus tangiert das Plangebiet nördlich eine Teilfläche einer Deponie, die sich in der abfallrechtlichen Nachsorgephase befindet. Es handelt sich um die Deponie Orscholz 3 (MET_19013), die erst nach Beendigung der abfallrechtlichen Nachsorgephase in das Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes gemäß Bodenschutzgesetz übernommen wird.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Waldabstandsfläche (i.V.m. § 14 Abs. 3 LWaldG)

Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beläuft sich der einzuhaltende Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes aufgrund der topografischen Gegebenheiten sowie in Abstimmung mit der Forstbehörde auf mindestens 10 m.

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet überschneidet sich entlang der südwestlichen und nordwestlichen Grenze mit dem Landschaftsschutzgebiet „Saarschleife und Leukbachtal". Gemäß § 4 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes sind bestimmte Handlungen und Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. Das Verfahren zur Ausgliederung des Landschaftsschutzgebietes wurde eingeleitet; im Anschluss an den Satzungsbeschluss soll die Ausgliederung vollzogen und im Amtsblatt des Saarlandes veröffentlicht werden.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN

Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Das anfallende Schmutzwasser ist über das öffentliche Kanalsystem abzuleiten.
- Das unbelastete Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück anfällt, ist möglichst innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zisterne, Dachbegrünung etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.
- Die Errichtung von Speichern (z. B. Zisternen) ist weiterhin zur Brauchwassernutzung zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO)

- Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie / Photovoltaik auf den Dachflächen ist zulässig.
- Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Fassaden können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden.
- Die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.
- Je Wohneinheit sind gem. § 47 LBO mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Auffahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Splittfugenpflaster oder offenporige Wabenfugenpflaster) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) sind im Bereich dieser Freiflächen unzulässig.
- Einfriedungen (z. B. Zäune, Hecken) sind innerhalb des Plangebietes bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten. Entlang der Straße sind lediglich Hecken bis 2,00 m sowie Mauern und Zäune bis 1,00 m Höhe zulässig.

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. 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 § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mettlach ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Der Bebauungsplan „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberst Danzemergewann" von 1994.

Altlasten
- Sind im Plangebiet weitere 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 in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Bodenschutz
- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird verwiesen.

Denkmalschutz
- 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. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Hochwasser / Starkregen
- 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.

Lärmschutz (gemäß Lärmgutachten)
- Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgte für repräsentative Immissionsorte auf den Baugrenzen des Bebauungsplanes. Die berechneten Geräuschimmissionen wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005-1 bzw. mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Die Schallausbreitungsrechnungen wurden nach DIN ISO 9613-2 durchgeführt.
- Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die zur Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes erforderlichen Lärmminderungsmaßnahmen ermittelt. Zur Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen nachts sind folgende Maßnahmen zur Verminderung der von dem Betrieb des geplanten Fachmarktzentrums ausgehende Geräuschimmissionen erforderlich:
  - Begrenzung der Geräuschimmissionen der zwei Außengeräte des geplanten Fachmarktes Drogerie (am Standort Nordwestfassade) auf einen Schallleistungspegel von maximal L_{WA}=70 dB(A) je Gerät
  - Begrenzung der Geräuschimmissionen der zwei Außengeräte des geplanten Fachmarktes Zoo (am Standort Nordwestfassade) auf einen Schallleistungspegel von maximal L_{WA}=70 dB(A) je Gerät
- Die zulässigen Schallleistungspegel sind jeweils 5 dB(A) geringer als die dem schalltechnischen Gutachten entnommenen Werte. Ggf. können ersatzweise auch die geplanten Geräte in Verbindung mit baulichen Schutzmaßnahmen, z. B. Abschirmwänden, installiert werden, sofern die Pegelminderung durch diese Maßnahmen an den Immissionsorten mindestens 5 dB(A) beträgt.
- Die genannten Schallleistungspegel müssen ohne Toleranz im Beurteilungszentrum Nacht der TA Lärm eingehalten werden. Im Tagzeitraum sind höhere Geräuschemissionen zulässig. Sollten sich im Rahmen der Detailplanung andere Standorte für die geplanten Außengeräte des geplanten Fachmarktzentrums ergeben, als in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt, können sich auch andere zulässige Schallleistungspegel für die Außengeräte ergeben.
- Die Einhaltung der zulässigen Geräuschimmissionen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes im Bereich des Fachmarktzentrums ist über einen Vertrag, der von beiden Vorhabenträgern unterschrieben ist, sichergestellt. Dabei hat sich der Fachmarkt verbindlich zur Einhaltung der niedrigeren Schallleistungspegel der Kühler (maximal L_{WA}= 70 dB(A) je Gerät) verpflichtet.
- Des Weiteren ist über einen Vertrag mit der Terrag GmbH sichergestellt, dass auf der Grünschnittannahmestelle in Orscholz zukünftig kein Shredder zur Zerkleinerung des Grünschnitts mehr eingesetzt wird.

Erneuerbare Energien
- Es wird das Konzept eines CO_2-neutralen Neubaugebietes verfolgt.

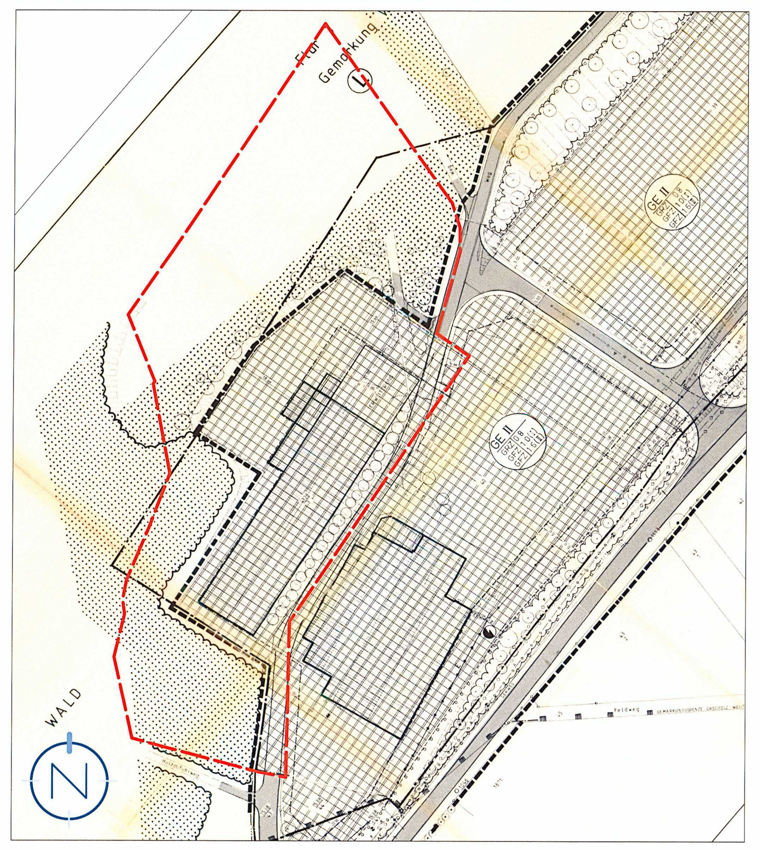
Telekommunikationsanlagen
- Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung bei der zentralen Stelle einzufordern (Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr., planauskunft.suedwest@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Energis-Netzgesellschaft mbH
- Am nördlichen Rand des Planbereiches befindet sich ein Hausanschlusskabel. Das vorhandene Niederspannungskabel dient der Versorgung der Deponie. Nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite bei Kabeln und Leitungen beträgt 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Kabel und Leitungstrasse). Kabel- und Leitungstrassen dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der Energis-Netzgesellschaft mbH. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtung vor Baubeginn mit der Energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich deshalb vor Baubeginn an die jeweilige Organisationseinheit (B SN-MZG, Tel. 06814030-3366 oder bzs-strom-mzg@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen bzw. B RN-West, Tel. 06814030-3201 oder bzs-rohrnetz-west@energis-netzgesellschaft.de für Gasleitungen) wenden. Entsprechende Einweisungspläne zu den Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden (leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de).

Trinkwasserverordnung
- Die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 sind in der aktuell gültigen Fassung zu beachten.

Normen, Richtlinien, Gesetze
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und Gesetze sowie in das zugrunde liegende Schalltechnische Gutachten ist im Bauamt der Gemeinde Mettlach möglich.

AUSZUG 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „OBERST DANZEMERGEWANN" VON 1994



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. I S. 2393).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. 1977, S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2022 (Amtsbl. I S. 1296).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 13.07.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 21.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat in seiner Sitzung am 13.07.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 21.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.07.2022 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 02.09.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 16.05.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 16.05.2023 den Bebauungsplan „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der Bebauungsplan „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

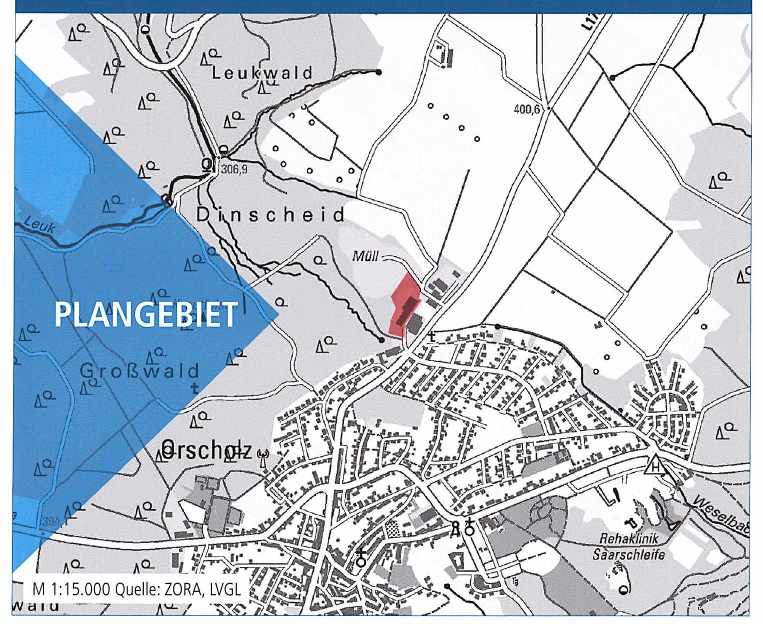
Mettlach, den 19.12.2023
Daniel Kiefer
Der Bürgermeister
(Siegel: Gemeinde Mettlach – 11 –)

- Der Satzungsbeschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mettlach, den 03.01.2024
Daniel Kiefer
Der Bürgermeister
(Siegel: Gemeinde Mettlach – 11 –)

„Wohnen. Leben. Arbeiten. Ehemaliges Gelände Reiland"

Bebauungsplan in der Gemeinde Mettlach, Gemarkung Weiten



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Mettlach
Freiherr-vom-Stein-Straße 64
66693 Mettlach

Stand der Planung: 05.04.2023
SATZUNG

Maßstab 1:1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab
0 10 50 100

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern

KERN PLAN