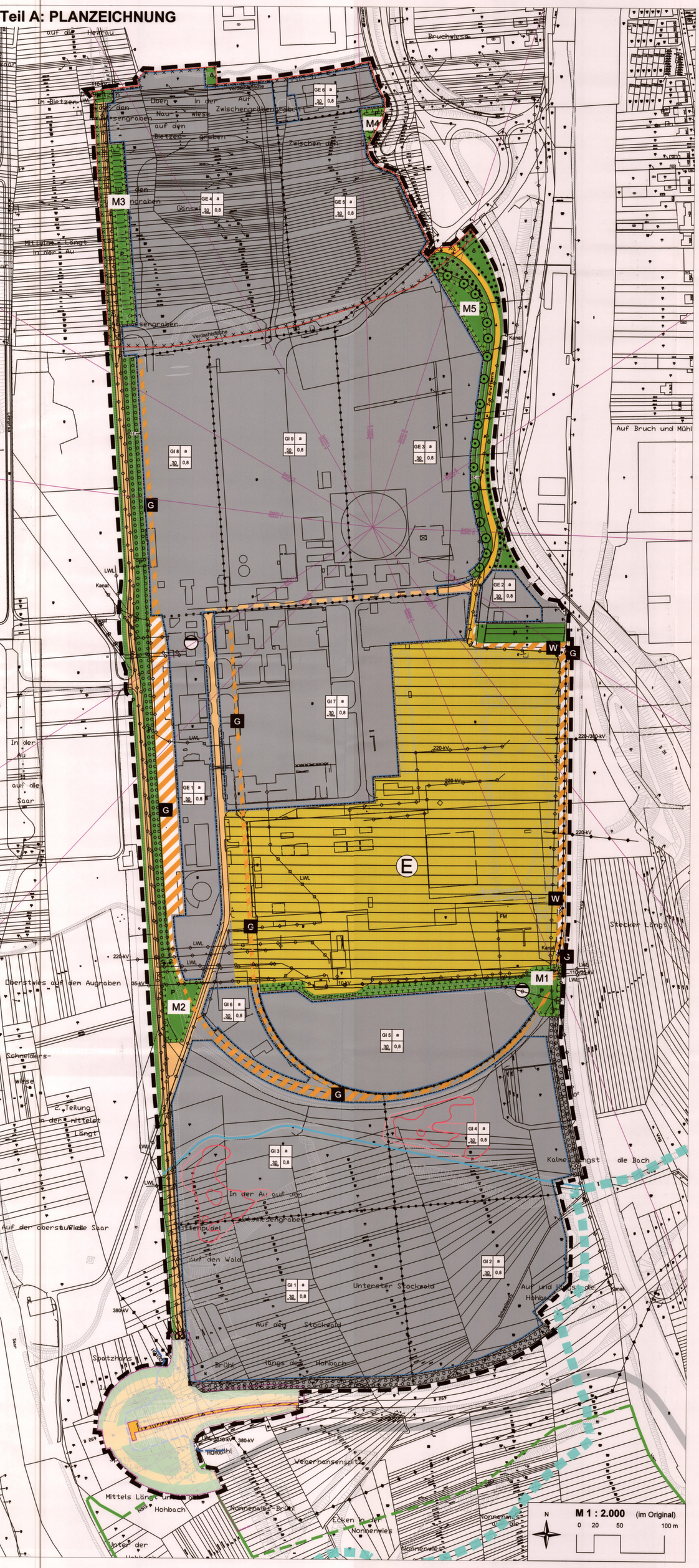
Teil A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete (GE)
Gem. § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Einzelhandel ist nur zulässig, sofern er sich auf das Programm des Gewerbebetriebes beschränkt bzw. das Sortiment aus eigener Herstellung stammt (z.B. Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf, z.B. Autoglaserei, u.ä.) und sich diesem flächenmäßig (Verkaufsfläche < 200 qm) unterordnet.
4. Gaststätten sind als Ergänzungseinheit zur Versorgung des Gewerbegebietes zulässig (z.B. Kantinen, Imbiss, u.ä.).
5. Werkstankstellen / Eigenverbrauchertankstellen und öffentlichen Tankstellen für neue Energieformen (z.B. Elektro, Bioraffinerieprodukte, Wasserstoff, etc.).
Ergänzend wird zur Klarstellung festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete Erschließungsflächen wie Straßen und Wege sowie Gleisanlagen, Stellplätze, usw. allgemein zulässig sind. Zulässig sind ferner Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung und -speicherung aus unterschiedlichen Technologien und Energieträgern, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen. Zulässig sind ferner Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen. Hiervon ausgenommen sind Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen die regelmäßig die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes erfordern würden. Photovoltaikanlagen auf Dach- und Fassadenflächen sind zulässig.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Tankstellen, mit Ausnahme der unter Punkt 5 genannten.
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.
Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe / Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.

1.2 Industriegebiete (GI)
Gem. § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig gem. § 9 Abs. 2 BauNVO
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Einzelhandel ist nur zulässig, sofern er sich auf das Programm des Gewerbebetriebes beschränkt bzw. sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt (z.B. Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf, z.B. Autoglaserei, u.ä.) und sich diesem flächenmäßig (Verkaufsfläche < 200 qm) unterordnet.
3. Gaststätten sind als Ergänzungseinheit zur Versorgung des Industriegebietes zulässig (z.B. Kantinen, Imbiss, u.ä.)
4. Werkstankstellen/ Eigenverbrauchertankstellen und öffentlichen Tankstellen für neue Energieformen (z.B. Elektro, Bioraffinerieprodukte, Wasserstoff, etc.)
Ergänzend wird zur Klarstellung festgesetzt, dass innerhalb der Baugebiete Erschließungsflächen wie Straßen und Wege sowie Gleisanlagen, Stellplätze, usw. allgemein zulässig sind. Zulässig sind ferner Anlagen der Strom- und Wärmeerzeugung und -speicherung aus unterschiedlichen Technologien und Energieträgern. Hiervon ausgenommen sind Windenergieanlagen und Photovoltaikanlagen die regelmäßig die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes erfordern würden. Photovoltaikanlagen auf Dach- und Fassadenflächen sind zulässig. Innerhalb der GI sind Anlagen zur Lagerung und zur Verarbeitung von Biomasse sowie zur Vermarktung und Verteilung der erzeugten Energie zulässig, die nicht der Versorgung des Gebietes dienen. Ferner sind zulässig Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Tankstellen mit Ausnahme der unter Punkt 4 genannten.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ferner wird festgesetzt, dass Bordelle und bordellartige Betriebe / Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO
Für die Gewerbe- und Industriegebiete wird eine maximale Höhe von 30 m über dem Bezugspunkt (siehe Planzeichnung) festgesetzt.
Einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile, die anlage- bzw. technisch bedingt höher sein müssen (z.B. Silos, Schornsteine, techn. Aufbauten, usw.) dürfen diese Höhe überschreiten, sofern die Grundfläche der Anlagenteile mit größerer Höhe 20 % des Planbereiches (Definition siehe Begründung) nicht überschreiten. Dies ist entsprechend zu sichern (z.B. durch Eintragung einer Baulast oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit Rechtsnachfolge). Das Maß möglicher Überschreitungen wird höhenmäßig nicht begrenzt. Bauordnungsrechtliche Reglementierungen bleiben davon unberührt. Vorhandene bauliche Anlagen, die das festgesetzte Höchstmaß baulicher Anlagen überschreiten, genießen einen erweiterten Bestandschutz dergestalt, dass sie bei einer Nutzungsänderung weiter erhalten und genutzt werden können.
Es wird festgesetzt, dass Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen >2m Höhe oder Tiefe und Grundflächen >36m²) innerhalb der Baugebiete zulässig sind.

2.2 Grundfläche gem. § 19 BauNVO
Für die Gewerbe- und Industriegebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass die 20% der nicht baulich zu nutzenden Flächenanteile räumlich nicht zwingend dezentral einzelnen Nutzungseinheiten (z.B. Erbpachtflächen) zugeordnet sein müssen, sondern in den als nicht überbaubar festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches angerechnet werden können. Dies ist entsprechend zu sichern (z.B. durch Eintragung einer Baulast oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit Rechtsnachfolge).

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Gewerbe- und Industriegebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Grenzbebauung sowie eine Gebäudelänge sowohl von ≤ 50 m als auch > 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen können in den Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden. Wo nichts Gegenteiliges festgesetzt wird, hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m von der Geltungsbereichsgrenze bzw. der benachbarten Grünfläche / Verkehrsfläche ein.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Gewerbe- und Industriegebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen gilt § 14 BauNVO. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass außer den in den §§ 2 bis 13 genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO gelten baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden die nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB private (baugebietsinterne) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Ferner wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Feld-/Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann auch zu Zwecken der Naherholung dienen. Die Werksgleise werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Werksgleise festgesetzt.
Zulässig sind neben den Gleisanlagen selbst Be- und Entladeflächen sowie Parkflächen (in Randbereichen der festgesetzten Flächen). Eine Überbauung bzw. Einhausung (z.B. zum Zweck des Immissionsschutzes) der Werksgleise ist zulässig.

7. Versorgungsflächen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Versorgungsfläche "Energie" festgesetzt. Die Abwasseranlagen werden als Entsorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Leitungen werden nachrichtlich übernommen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche und private Grünflächen der Zweckbestimmungen "Straßenbegleitgrün" und "Maßnahmenflächen" festgesetzt. Grünflächen dürfen durch Straßen, Wege und Werksgleise gequert werden.
Grünflächen dürfen durch unter- und oberirdische Leitungstrassen und Zaunanlagen gequert werden. Diese dürfen Grünflächen nicht nur queren sondern auf längeren Abschnitten über- (bzw. unter-)lagern. Die Maßnahmenflächen (s.u.) werden jeweils mit festgesetzten Grünflächen hinterlegt. Grünflächen, die von Maßnahmenflächen überlagert werden, dürfen dann von Wegen/Zufahrten/Zaunanlagen u.ä. gequert werden, wenn der Schutzzweck bzw. das Entwicklungsziel der überlagernden Maßnahme damit nicht erheblich beeinträchtigt wird.

8.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Folgende Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

M1	Anlage von Ersatzlebensräumen für die Zielart Zauneidechse; weitere Ersatzlebensräume werden östlich des Geltungsbereiches vorgesehen (s.u.)
M2	Anlage von Ersatzlebensräumen für Zaun- und Mauereidechsen; Anlage von Totholzhaufen und Steinriegeln mit vorgelagerten Sandschüttungen (grabbares Substrat)
M3	Erhalt des wasserführenden Grabens (Stillgewässer) und partielle Freistellung von Randbewuchs zur Förderung der Zielart Wechselkröte
M4/M5	Anlage von Kleingewässern zur Förderung der Zielart Wechselkröte.
M6	Nicht verortete Maßnahme: Erhalt von offenen Lebensräumen im Bereich der Schotterstrukturen entlang der Werksgleise zur Förderung der Zielart Mauereidechse.
M7	Nicht verortete Maßnahme: Anwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Folgende Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches) werden festgesetzt:

EM1	Ersatzflächen für in Anspruch genommene Biotopflächen Entwicklung eines Feuchtgebietes westlich des Geltungsbereiches als funktionaler Ersatz für die innerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommenen Biotopflächen; feuchte Hochstaudenfluren, Kleingewässer und Seggenriede; Initialpflanzung durch Verlagerung („Impfung") von entsprechenden Strukturen aus den betroffenen Biotopbereichen
EM2	Ersatzflächen für in Anspruch genommene Biotopflächen Entwicklung eines Feuchtgebietes zwischen DB-Gleisanlage und Bundesstraße als funktionaler Ersatz für die innerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommenen Biotopflächen; feuchte Hochstaudenfluren, Kleingewässer und Seggenriede; Initialpflanzung durch Verlagerung („Impfung") von entsprechenden Strukturen aus den betroffenen Biotopbereichen (siehe Umweltbericht); im Starkregenfall kann die Fläche als Puffer dienen und dabei zusätzlich vernässt werden.
EM3	Schaffung von mosaikartigen Strukturen durch Freistellung von Flächen, die sich mit Flächen mit Hochstaudenfluren oder Gehölzbewuchs abwechseln; Förderung der Zielart Zauneidechse
EM4	Verlegung des Schwalbaches in eine neue Bachtrasse südlich der B269; Verbesserung der Durchgängigkeit des Gewässers, Schaffung zusätzlicher Retentionsbereiche; Förderung von Feuchtgebietsstrukturen und Auwald.
EM5	Entwicklung und Pflege von Flächen zu einem FFH-Lebensraum Typ 6510 (magere Flachlandmähwiesen): maximal 2 mal jährliche Mahd, keine Düngung, Abräumen des Mähgutes zwischen Hochwasserdamm und Betriebsweg WSV; Zielarten Schmetterlinge und Wiesenvögel Zusätzlich Anlage von Heckenstrukturen bzw. Einzelbäumen als Ansitzwarten; Zielart Neuntöter
EM6	Anlage von Kleingewässern mit angrenzendem Hochstaudenbereich nördlich der Schiffsanlegestelle, Zielarten Amphibien und wassergebundene Vogelarten

Die Verortung der externen Ersatzmaßnahmen ist dem Maßnahmenkonzept (siehe Umweltbericht) zu entnehmen.

8.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Festgesetzt werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
Für alle Flächen zum Anpflanzen bzw. Flächen mit Pflanzbindungen gilt, dass sie durch Zuwegungen bzw. Verbindungsabschnitten zwischen benachbarten Baugebieten oder Verkehrsflächen durchquert werden dürfen. Gleiches gilt für die Querung durch unter- und oberirdische Leitungstrassen. Wenn dies funktional erforderlich ist, können die Flächen zum Anpflanzen ausnahmsweise für Erschließungsflächen beanspruncht werden, soweit die Funktion der Anpflanzflächen erhalten bleibt (z.B. Stellplätze unter Hochstämmen).

9. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
Die nachfolgenden Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die jeweiligen Gebiete festgesetzt.

Teilfläche	Nutzbare Fläche in m²	Emissionskontingent in dB(A)/m² $L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE 1	18.665	60	36
GE 2	4.520	61	41
GE 3	11.575	60	41
GE 4	56.045	61	41
GE 5	28.290	59	44
GE 6	6.015	58	36
GI 1	49.545	61	52
GI 2	39.060	66	52
GI 3	38.345	66	52
GI 4	31.785	66	52
GI 5	26.865	65	44
GI 6	6.545	67	45
GI 7	50.750	65	45
GI 8	25.600	66	35
GI 9	43.280	65	45

Es wird festgesetzt, dass sich die Emissionskontigente für die einzelnen Gebiete für die jeweiligen Richtungssektoren mit dem Bezugswert Gauß-Krüger-Koordinatensystem 2556229 (Rechtswert), 5462194 (Hochwert) um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente erhöhen.
Die nachfolgenden Zusatzkontingente werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in Abhängigkeit der Richtungssektoren festgesetzt:

Richtungssektor	Anfangswinkel in Grad [1]	Endwinkel in Grad [1]	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB tagsüber	nachts
A	358	18	6	7
B	18	56	0	0
C	56	92	0	0
D	92	122	4	4
E	122	142	3	2
F	142	157	6	1
G	157	223	7	23
H	223	237	7	7
I	237	277	3	6
J	277	300	0	0
K	300	330	8	10
L	330	358	0	5

[1] Die Nordrichtung entspricht einem Winkel von 0 / 360°, Osten einem Winkel von 90°, Süden 180° und Westen 270°.

Es ist zulässig Lärmkontingente auf einzelne Teilflächen abweichend zu verteilen und zusammenzulegen, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich daraus keine Verschlechterung der Situation an den Immissionsorten ergibt. Dies ist entsprechend zu sichern (z.B. durch Eintragung einer Baulast oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit Rechtsnachfolge). Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
Ausnahmsweise ist zugelassen, dass die in den Baugebieten jeweils zugelassenen Lärmkontingente im Einzelfall überschritten werden dürfen, wenn sichergestellt ist, dass die Gesamt-Lärmemission der Baugebiete nicht überschritten wird.
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Eintragung einer Baulast oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit Rechtsnachfolge).

II. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB
Die im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz enthaltene Verdachtsfläche (Kennziffer ENS_20780 "Saaraushubmassen") wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dessen ungeachtet wird darauf hingewiesen, dass das Wasserschifffahrtsamt bzgl. der Fläche mitgeteilt hat, dass mit "Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die vom Saaraushau stammenden Massen Altlasten beinhalten." Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Umwelttechnische Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass "eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan als Kontaminationsbereich ... nicht explizit erforderlich" ist.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Die Planfeststellungsgrenze für das Projekt „Anbindung des Gewerbegebietes Saarstraße an die B 269" wird nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für die Darstellungen in der Planzeichnung in diesem Bereich. Die Inhalte werden ebenfalls hier nachrichtlich übernommen.

IV. Befristete Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB
In Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung auf den vom derzeitigen Bachlauf belegten Flächen erst erfolgen kann, wenn die für die Schwalbachverlegung erforderlichen Planungs- und Realisierungsschritte die Verlegung und Baufeldfreimachung erlauben.

In Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird ferner festgesetzt, dass eine Inanspruchnahme der aktuell vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope erst für eine bauliche Nutzung zugelassen ist, wenn der diesbezügliche Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG positiv beschieden wurde.

V. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

VI. Hinweise

Die **Amprion GmbH** weist auf Anforderungen im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu hin.

Die **Deutsche Bahn AG** weist darauf hin, dass sich rechts und links der Bahn Kabeltrassen mit Fernmeldekabel der DB Netz AG und der Vodafone GmbH befinden. Gemeint ist die Bahnlinie Saarbrücken-Trier. Im Falle von Baumaßnahmen im östlichen Randbereich ist eine konkrete Betroffenheit der Anlagen zu prüfen. Sofern sich eine Betroffenheit ergeben sollte, gelten die folgenden Hinweise. Die Kabeltrassen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie ist eine örtliche Einweisung notwendig. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke dürfen nicht gefährdet oder gestört werden.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** stellt für den Fall des Ausbaus des Telekommunikationsnetzes bestimmte Anforderungen, über die der Grundstückseigentümer der die Entwicklung der Fläche vornimmt, informiert ist. Es muss eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen werden und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen. Für die rechtzeitige Bereitstellung der TK-Dienstleistungen sowie der Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, dass mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 Kontakt aufgenommen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Planbereich vorhanden sind.

Die **Landeseisenbahnaufsicht** weist darauf hin, dass Änderungen von Bahnanlagen der nicht öffentlichen Anschlussbahn wie das Kraftwerk Ensdorf gemäß § 4 (3) EBOA der Aufsichtsbehörde anzuzeigen sind.

Die **energis Netzgesellschaft mbH** weist darauf hin, dass Baumaßnahmen im Bereich ihrer Anlagen grundsätzlich im Vorfeld abzustimmen sind.

Der **EVS Abwasserwirtschaft**, weist darauf hin, dass es zu Berührungspunkten mit Abwasseranlagen des EVS kommt. Beeinträchtigungen dieser Anlagen sind unbedingt zu vermeiden.

Der **Landesbetrieb für Straßenbau** weist darauf hin, dass alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gem. § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen sind.

Das Landespolizeipräsidium, Abt. **Kampfmittelräumdienst**, weist darauf hin, dass im Planungsbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Für Bereiche, in denen die GOK dem Niveau 1945 entspricht, wird eine Überprüfung (Detektion) auf Kampfmittel vor Bauvorhaben empfohlen. In Auffüllungen die vor dem II.Weltkrieg entstanden sind, können Kampfmittel auch oberflächennah auftreten. Auffüllungen die nach dem II.Weltkrieg entstanden sind, überdecken die Kampfmittel in unterschiedlichen Höhen. Hier muss durch ein Bodengutachten die Höhe der Auffüllungen ermittelt werden. Vor geplanten Bauarbeiten ist im Einzelfall zu entscheiden ob eine Überprüfung auf Kampfmittel sinnvoll erscheint.

Anfragen zu Kampfmitteln sollten so frühzeitig gestellt werden, dass die Beauftragung gewerblicher Firmen zur Detektion der Baufläche rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn erfolgen kann. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Bauherrn / Auftraggebers. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist auch weiterhin für die Beseitigung, Entschärfung, Vernichtung aufgefundener Kampfmittel zuständig.

Die **Praxair Deutschland GmbH** weist darauf hin, dass eine Rohrfernleitung den Geltungsbereich tangiert (Trasse parallel zur Bahnlinie). Vor der Realisierung des Projektes ist eine Detailabstimmung erforderlich. Außerdem sind die Auflagen der "Schutzanweisung der Rohrfernleitungen der Praxair Deutschland GmbH" zu beachten.

Die **Steag New Energies GmbH** weist auf das Vorhandensein von Fernwärmeversorgungsleitungen hin. Es ist darauf zu achten, dass eine örtliche Einweisung erfolgen muss.

Die **Telefonica Germany GmbH & Co. OHG** weist darauf hin, dass das Plangebiet im nördlichen Bereich von Richtfunktrassen gequert wird. Die maximalen Bauhöhen liegen hier je nach Strecke zwischen 50 und 69 m Höhe. Bei Bauteilen die diese Höhe erreichen, ist daher eine zusätzliche Abstimmung im Rahmen nachfolgender Planungsschritte erforderlich. Derzeit sind Richtfunkstrecken im Geltungsbereich vorhanden, die an eine Sendeanlage auf einem der Kraftwerksbestandsgebäude gebunden ist. Eine vertragliche Regelung zwischen Grundstückseigentümer und Telefonica in der u.a. der Fall der Aufgabe des Gebäudes, an der die Funkstation befestigt ist, gemacht ist, wurde bereits getroffen. Eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers einen Ersatzstandort zuzuweisen oder bereit zu stellen besteht demnach nicht.

Die **Vodafone Kabel Deutschland GmbH** weist darauf hin, dass sich Telekommunikationsanlagen im Planbereich befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben wird eine erneute Stellungnahme abgegeben.

Die **VSE Verteilnetz GmbH** weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches von ihr betriebene Versorgungsanlagen befinden. Die Breite der zugehörigen Schutzstreifen beträgt jeweils 2 m (je 1 m beiderseits der Trasse). Vor Beginn jeglicher Arbeiten in Kabelnähe ist eine örtliche Einweisung durch den Kabelnetzmeister erforderlich.

Der Grundstückseigentümer der die Entwicklung des Standortes betreibt ist über weitere Anforderungen zu informieren.

Die **VSE NET GmbH** weist darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches LWL-Erdkabel verlaufen.

Die **Westnetz GmbH Trier** weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Erdkabeltrassen, die auf die Umspannungsanlage zulaufen, befinden. Für diese ist eine 1 m breite Schutzzone zu berücksichtigen, die von Baulichkeiten und Pflanzungen freigehalten werden muss. Die VDE-Bestimmungen und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" ist einzuhalten.

Die **Westnetz GmbH Dortmund** weist auf die oberirdische Hochspannungsfreileitung, die auf die Umspannungsanlage zuläuft, mit einem 2 x 25m breiten Schutzstreifen hin. Folgendes ist zu beachten:

Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Geländenivеauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen der Zustimmung durch die Westnetz GmbH Dortmund. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Das **Landesdenkmalamt** weist auf die römerzeitlichen Fundstellen hin (wahrscheinlich Siedlungsstellen), in deren näherem Umfeld weitere Fundstellen nicht auszuschließen sind. Diese befinden sich deutlich außerhalb des Geltungsbereiches (westlich der B51, südlich der B269). Im Zuge der Schwalbachverlegung wird darauf ein Augenmerk zu richten sein. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 DSchG hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Teile der Baugebiete im nördlichen Teil des Geltungsbereiches im Rahmen des Saarausbaus Aushubmassen aus dem Saarausbau aufgeschüttet wurden, die im Wesentlichen aus Sandsteinkonglomerat, Kies, sandigen Massen, Auenlehm und Hochflutanlandungen bestehen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine gutachterliche Betrachtung der Fläche. Von einer Kennzeichnungspflicht wird danach nicht ausgegangen.

Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung für die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechenden Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.

LEGENDE

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

- GE — Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- GI — Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

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

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Höhe der baulichen Anlagen: hier: maximale Gebäudeoberkante (GOKmax): 30 m über Bezugspunkt

- Bezugspunkt (Bzp)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise: abweichend Bauweise

- Überbaubare Grundstücksfläche, hier: Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebietstyp- und -bezeichnung
2 Bauweise (a = abweichende)
3 maximale Gebäudeoberkante (GOKmax) m üBzp
4 Grundflächenzahl

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- p — private Verkehrsflächen
- ö — öffentliche Verkehrsflächen
- W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschafts- und Feldweg
- G — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Werksgleise

5. Versorgungsfläche/-anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

- E — Energie
- Abwasseranlagen

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- p — private Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Maßnahmenflächen

8. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Sekortenabgrenzungen Zusatzkontigente (Sektor A bis Sektor L)

**9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9