

**Stadt Bexbach**



## **Bebauungsplan**

***„Wohngebiet am Schützenhaus“***

## **Textliche Festsetzungen**

**ENTWURF**

16. Dezember 2024

Erarbeitet durch:

---

**Planung1**

Stadtplanung | Beratung

**Dipl.-Ing. Daniel Heßer**  
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich  
info@planung1.de | 06571 177 98 00

---

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	3
1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	4
1.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	4
1.5.	Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude .....	5
1.6.	Verkehrsflächen .....	5
1.7.	Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser .....	5
1.8.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	5
1.9.	Grünflächen .....	6
1.10.	Flächen für Wald .....	6
1.11.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
1.12.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	7
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBO .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Dachgestaltung .....	8
2.2.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke .....	9
2.3.	Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung .....	9
2.4.	Stellplätze .....	9
<b>3.</b>	<b>Artenliste .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Artenliste 1 .....	9
3.2.	Artenliste Parkanlage .....	10
3.3.	Artenliste Waldrand .....	10
<b>4.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>11</b>
4.1.	§ 14 LWaldG Nachbarpflichten und Nachbarschutz .....	11
<b>5.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
5.1.	Werbeanlagen .....	12
5.2.	Stellung der baulichen Anlagen .....	12
5.3.	Baugrund .....	12
5.4.	Lärmschutz .....	12
5.5.	Kraftwerk Bexbach – Störfallbetrieb .....	12
5.6.	Altlasten .....	13
5.7.	Telekommunikation .....	13
5.8.	Denkmalpflege .....	14
5.9.	Versickerung .....	14
5.10.	Brauchwassernutzung .....	14
5.11.	Bodenschutz .....	14
5.12.	Grenzbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen .....	14

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- (2) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (1) Anlagen für sportliche Zwecke
- (2) Anlagen für Verwaltungen
- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundflächen die jeweilige Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um maximal 0,2 überschritten werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der maximalen Trauf- und Firshöhe festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird bestimmt als das Maß der Schnittkante von Außenwand und Dachhaut über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden. Bei Flachdächern gilt die Attika des obersten Vollgeschosses als Traufe.

Die Firsthöhe (FH) wird bestimmt als das ober Maß der Dachhaut und maximale Gebäudehöhe über dem Erdgeschoss-Fertigfußboden.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EGF). Die EGF darf maximal 1,00 m über der das Grundstück erschließenden Straße liegen, gemessen senkrecht in Gebäudemitte in Bezug zur Mitte der erschließenden Fahrbahn. (*Referenzpunkte Straßenausbau Gradientenhöhen sind im Bebauungsplan dargestellt*)

	GRZ	GFZ	TH	FH
<b>WA1</b>	0,4	0,8	7,00 m	10,00 m
<b>WA2</b>	0,4	0,8	7,00 m	10,00 m
<b>WA3</b>	0,4	1,2	7,00 m	10,00 m

Die als Maximum festgesetzten Höhenmaße dürfen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie und durch technische Aufbauten um bis zu 1,00 m sowie durch Antennen überschritten werden.

### 1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gebiet WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Gebiet WA2 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Im Gebiet WA3 sind Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

### 1.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in seitlichen Abstandsflächen zulässig und müssen mit ihrer Vorderkante ein Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

### **1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA1 und WA2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Im WA3 sind maximal acht Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Zu den Wohneinheiten sind auch Ferienwohnungen zu zählen.

### **1.6. Verkehrsflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **1.7. Flächen für Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß Eintrag in der Planzeichnung Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist für mindestens 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche in dezentralen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und zur Verdunstung zu bringen bzw. zu versickern. Zulässig sind offene Teiche bzw. flach angelegte Mulden oder eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf bzw. eine Versickerung über die belebte Bodenzone in flachen Rasenmulden oder Gräben / Mulden mit Schotterbett.

Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses der Zisterne nachzuweisen. Die einzelnen Rückhaltungen erhalten zusätzlich einen Notüberlauf an den örtlichen Kanal, der bei Vollerfüllung der Rückhaltung anspringt.

Das Entwässerungskonzept auf dem privaten Grundstück ist in einem späteren Bauantrag gegenüber dem Fachbereich B darzustellen und das erforderliche Retentionsvolumen nachzuweisen.

### **1.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 20-kV-Mittelspannungsfreileitung wird zugunsten des Betreibers Pfalzwerke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ist die Anpflanzung von Bäumen grundsätzlich unzulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden

Sträuchern und Gehölzen innerhalb der Schutzstreifen ist grundsätzlich zulässig. Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens ausnahmsweise zwingend erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung. Bestehende Anpflanzungen von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung müssen regelmäßig zurückgeschnitten werden, damit die Sicherheitsabstände zu der Freileitung eingehalten werden.

Im Bereich des WA 1 wird zur Absicherung der Trasse des Mischwasserkanals und Errichtung eines Niederschlagswasserkanals eine Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten der Stadtwerke Bexbach festgesetzt.

### **1.9. Grünflächen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung der Bereich öffentlicher und privater Grünflächen festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“.

### **1.10. Flächen für Wald**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

Im Plangebiet wird ein Bereich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes festgesetzt.

### **1.11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Oberflächenbefestigung**

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Fußwegen u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä..

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

##### V1 Bauzeitenbeschränkung

Rodungsmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Winter (Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

Gehölzschnitte von Rodungen sind zeitnah ebenfalls im Winter abzufahren.

Abrissarbeiten dürfen ausschließlich im Winter durchgeführt werden. Alternativ sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vogel- oder Fledermausbesatz zu prüfen.

### V2 Kontrolle auf überwinternde Fledermäuse

Kontrolle von Gebäuden auf das Vorhandensein überwinternder Fledermäuse (z.B. Spaltenquartiere, Rollladenkästen, etc.).

### **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)**

Im Waldbereich sind als Ersatz für den Verlust eines Staren-Brutplatzes drei Nistkästen für Stare (z.B. Starenhöhle 3S oder 3SV der Fa. Schegler) zu installieren und regelmäßig zu warten. Die Wirksamkeit der Maßnahme muss bereits zum Eingriffszeitpunkt gewährleistet sein.

### **1.12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### **Begrünung privater Grundstücksfläche**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je Grundstück ist mindestens einen Laubbaum und fünf Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Pflanzliste (vgl. Kap. 3.1) auszuwählen. Als Sortierung für die Pflanzungen sind mindestens zu verwenden:

Pflanzverwendung:

- Bäume verpflanzte Heister, Höhe 200 cm,
- Verpflanzte Sträucher, 100/150 cm Höhe.

#### **Randliche Eingrünung | A1**

In den Bereichen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je lfd. 1,50 m ist ein Strauch zu pflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Anzupflanzende Arten und Größen siehe oben. Soweit mit der Anlage von Rückhaltemulden vereinbar (siehe Festsetzung Nr. 3) sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Diese können mit den Pflanzverpflichtungen verrechnet werden.

#### **Insektenschonende Beleuchtung**

Außenbeleuchtungen sind in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise zu realisieren. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.

## **Gestaltung der Parkanlage**

Je 200 m<sup>2</sup> sind ein Baum und 2 Solitär-Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste Parkanlage (vgl. Kap. 3.2) auszuwählen. Die Parkflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen.

## **Private Grünfläche (Zweckbestimmung Gehölz) | M1**

Der Gehölzbereich ist extensiv zu pflegen, der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht erlaubt. Durch Lichtstellung ist auf die Entwicklung einer reichen Krautschicht abzielen. Aufkommender Jungwuchs von Fichte und Robinie ist zurückzudrängen. Innerhalb des Bereichs sind 10 Vogel-Nistkästen und 5 Fledermauskästen anzubringen und durch regelmäßige Kontrollen/Säuberungen betriebsbereit zu halten.

## **Waldrandpflanzung | A2**

Der offene Bereich innerhalb der privaten Grünfläche ist mit Laubbaumarten wie Zitterpappel, Birke, Feldahorn, Salweide, Feldulme und Eberesche sowie einem Strauchmantel aus rotem und schwarzem Holunder, roter Heckenkirsche, Hasel, Weißdorn etc. zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind mindestens 15 Bäume und 25 Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzweite beträgt 1,50 m. Die Arten sind aus der Artenliste (vgl. Kap. 3.3) auszuwählen. Auf die gebietstypischen Herkünfte der Gehölze ist zu achten.

## **Waldfläche | W**

Nach Abstimmung mit dem Forstministerium wird der im Plangebiet liegende Bestand als Wald im Sinne des saarländischen Waldgesetzes erhalten. Die derzeitige Bestockung wird aus Gründen der Verkehrssicherheit derart umgewandelt, dass hoch aufwachsende Bäume in den steil abfallenden Hangbereich sowie alle nicht verkehrssicheren Bäume entnommen werden. Im Bereich mit der Kennzeichnung W ist ein gestufter, baumfreier Waldrand zu entwickeln.

Der Abstand zwischen dem Wald und der Baugrenze wird gemäß Vereinbarung mit dem Forstministerium wegen des neu aufzubauenden gestuften Waldrandes von 30 m auf 15 m im südlichen Bereich (WA 1 und WA 2) und auf 10 m im Bereich des WA3 reduziert.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBO**

### **2.1. Dachgestaltung**

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad ist eine extensive Begrünung vorzusehen. Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig.

## 2.2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Die Anlage und Abdeckung von Flächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter o.ä.) ist nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

## 2.3. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

Einfriedungen der Grundstücke zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Für sonstige Einfriedungen gelten die Vorgaben nach LBO.

## 2.4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

# 3. Artenliste

## 3.1. Artenliste 1

### Laubbäume:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Eber-Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

### Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

### 3.2. Artenliste Parkanlage

Rot-Ahorn	Acer rubrum (in Sorten)
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Zier-Apfel	Malus hybrida (in Sorten)
Zier-Kirsche	Prunus serratula (in Sorten)
Trauer-Weide	Salix alba Tristis
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora

### 3.3. Artenliste Waldrand

#### Bäume 2. Ordnung:

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Holz-Birne	Pyrus communis
Sal-Weide	Salix caprea
Eber-Esche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis

#### Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

## 4. Nachrichtliche Übernahmen

### 4.1. § 14 LWaldG Nachbarpflichten und Nachbarschutz

*„(1) Bei der Bewirtschaftung des Waldes hat der Waldbesitzer auf die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen.*

*(2) Bei Gemengelage von Waldbesitz, dessen forstliche Bewirtschaftung nur bei weitgehender Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke möglich ist, sollen die Waldbesitzer ihre Wirtschaftsmaßnahmen entsprechend aufeinander abstimmen. Sie haben insbesondere Maßnahmen zu unterlassen, durch die benachbarte Waldbestände der Gefahr des Windwurfs, der Aushagerung oder des Rindenbrandes ausgesetzt werden.*

*(3) Bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ist ein Abstand von 30 Metern 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 Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn*

- 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks 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.*

*Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.“*

## **5. Hinweise**

### **5.1. Werbeanlagen**

Auf die „Satzung der Stadt Bexbach über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“ in der Fassung der 1. Änderung und die entsprechenden Zulässigkeiten wird verwiesen. Die Satzung ist im Plangebiet anzuwenden.

### **5.2. Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken wird nicht festgelegt. Es wird jedoch empfohlen, zur Nutzung der Sonnenenergie die Gebäude entsprechend auszurichten.

### **5.3. Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 19971 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### **5.4. Lärmschutz**

Die Untersuchung zum Lärmschutz ergab eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Schießanlage um bis zu 17 dB(A). Aufgrund dieser Überschreitung schlägt das schalltechnische Gutachten die vollständige Einhausung (Überdachung) der vorhandenen 25 m-Bahnen vor. Hiermit ist eine Minderung um mindestens 20 dB(A) zu realisieren. Gemäß Gutachter ist dies bereits durch den Einbau einer Dämmung und eines Wellblechs erreichbar. Die Sicherung dieser Schallschutzmaßnahme muss gesondert über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

### **5.5. Kraftwerk Bexbach – Störfallbetrieb**

Der Geltungsbereich der Planung liegt innerhalb des allgemeinen Achtungsabstandes von 2.200 m gemäß § 63 Abs. 1 Satz 2 LBO um den Betriebsbereich des als Störfallanlage eingestuftes Kraftwerks Bexbach. Entsprechend den Vorgaben der Seveso-III-RL greift das Abstandsgebot dann, wenn bei einer städtebaulichen Entwicklung im Umfeld von Störfallanlagen

mit einer mit einer signifikanten Risikoerhöhung in Bezug auf die Entstehung oder die Folgen schwerer Unfälle gerechnet werden muss.

Bei näherer Betrachtung unter Berücksichtigung der im Kraftwerksbetrieb gehandhabten störfallrelevanten Stoffe ergibt sich gemäß dem Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit in Verbindung mit dem Sicherheitsbericht für das Kraftwerk Bexbach ein spezifischer Achtungsabstand von 625 m um den Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG der Kraftwerksanlage.

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb dieses im Geoportal des Saarlandes veröffentlichten Sicherheitsabstandes.

### **5.6. Altlasten**

Im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes ist die Fläche des Plangebietes nicht erfasst. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird ständig aktualisiert.

Sollten sich während der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Boden-schutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

### **5.7. Telekommunikation**

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswegemöglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahme für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugewiesenen Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

### **5.8. Denkmalpflege**

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen.

### **5.9. Versickerung**

Versickerungsmulden für Niederschlagswasser bedürfen auf Privatgrundstücken bei einer Fläche von größer als 36 m<sup>2</sup> einer Baugenehmigung.

### **5.10. Brauchwassernutzung**

Für die Nutzung des Niederschlagswassers sind die Vorschriften des Bundesgesundheitsamtes zum hygienischen Umgang mit Regenwasser (Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und DIN 1988 Teil 4) sowie die Satzungen der hierfür zuständigen Werke zu beachten.

### **5.11. Bodenschutz**

Die Überprüfung des Geltungsbereiches mit dem Kataster für Altlasten und altlastverdächtigen Flächen des Saarlandes hat ergeben, dass dieser derzeit nicht im Kataster erfasst ist. Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird ständig aktualisiert.

Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen im nachgeordneten Verfahren dennoch Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

### **5.12. Grenzbereiche an öffentlichen Verkehrsflächen**

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Entwässerungsmulden etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel

in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Um für die Leuchten den in der RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen) geforderten seitlichen Sicherheitsraum für den Kraftfahrzeugverkehr von 0,75 m (bei Hochborden 0,5 m) zu erreichen, ist es unter Umständen erforderlich, dass die Leuchten auf Privateigentum errichtet werden. Unter Umständen ist es erforderlich Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen zu errichten, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen. Die für die Herstellung und Unterhaltung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB wird hingewiesen.

---

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Wohngebiet am Schützenhaus“ der Stadt Bexbach.

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

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---

### **Ausfertigung**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

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

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

---