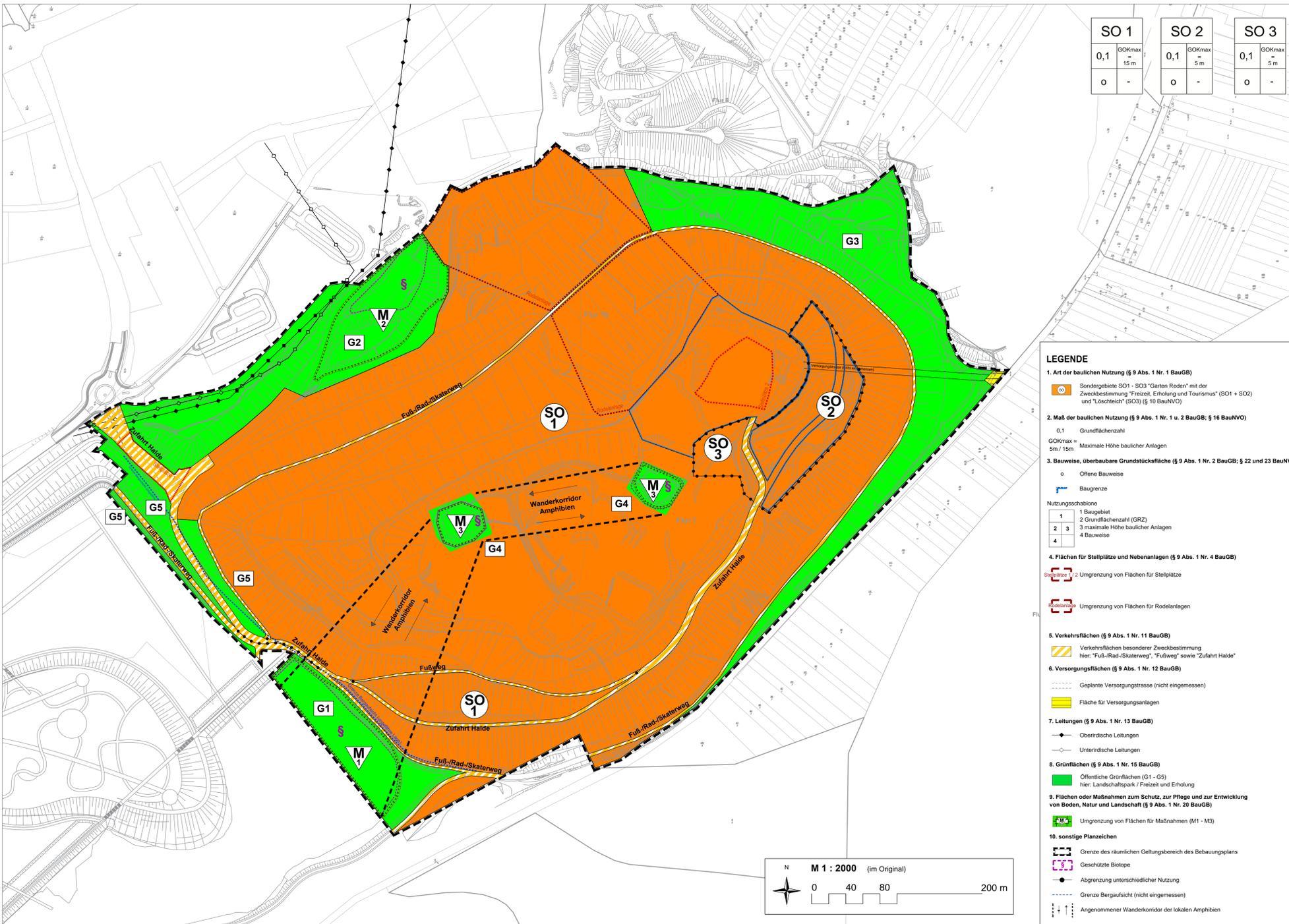


Gemeinde Schiffweiler - Bbauungsplan "Garten Reden, 3. Änderung"



SO 1		SO 2		SO 3	
0,1	GOKmax = 15 m	0,1	GOKmax = 5 m	0,1	GOKmax = 5 m
o	-	o	-	o	-

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Sondergebiete SO1 - SO3 "Garten Reden" mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Erholung und Tourismus" (SO1 + SO2) und "Lochsteich" (SO3) (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB; § 16 BauNVO)**
 - 0,1 Grundflächenzahl
 - GOKmax = 5m/15m Maximale Höhe baulicher Anlagen
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise
 - Baugenue
- Nutzungsbeschlebe**
 - 1 Baugeteil
 - 2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3 maximale Höhe baulicher Anlagen
 - 4 Bauweise
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung hier: "Fuß-/Rad-/Skaterweg", "Fußweg" sowie "Zufahrt Halde"
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
 - Geplante Versorgungsstrasse (nicht eingemessen)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
- Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - Oberirdische Leitungen
 - Unterirdische Leitungen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen (G1 - G5) hier: Landschaftspark / Freizeit und Erholung
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen (M1 - M3)
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Geschützte Biotope
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze Bergaufsicht (nicht eingemessen)
 - Angenommener Wanderkorridor der lokalen Amphibien

- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO**

Sondergebiete "Garten Reden" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Im Bebauungsplan werden Sondergebiete "Garten Reden" (SO1, SO2 und SO3) festgesetzt.

Die Sondergebiete SO1 und SO2 werden mit der Zweckbestimmung "Freizeit/Erholung/Tourismus" festgesetzt. Für das SO1 gilt:
(Erlaubnischutz) (Zielarten: Vögel)
Anlagen und Einrichtungen, die der Freizeit und Erholung dienen, die Errichtung einer Rodelbahn ist nur auf der nordwestlichen Haldefläche zulässig.
- Sportstätten und kulturelle Zwecke dienende Anlagen und Anlagen.
- Gastronomische Einrichtungen (nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen).
- Zeit-/Hüttenlager.
- Ausschussum/Monument.
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien (Windenergieanlagen, Solarkollektoren).

Bei der Errichtung von Windenergieanlagen sind vorzugsweise vertikal rotierende Turbinen zu verwenden, Rotoranlagen sind nur dann zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigung mittels Einzelanfrage nachgewiesen wurde, dass eine Nichtberührung geschützter Vogel- und Fledermausarten vorliegt.
Zulässig sind ferner alle zur inneren Erschließung des Gebietes erforderliche Wege, Platz- und Spielbereiche und sonstigen Erschließungselemente (Schlugaufzug, u.a.).
Die Errichtung von Anlagen oder Einrichtung von Flächen zur Naherholungszielsetzung ist unzulässig. Ein fest eingetragener und dauerhaft betriebener Gastronomiebetrieb im "Ausschussum/Monument" ist unzulässig.

Für das SO2 gilt:
Allgemein zulässig sind:
- Zeit-/Hüttenlager
- Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes, hier: feststehende Hütten, Glampingeinheiten.

Zulässig sind ferner alle zur inneren Erschließung des Gebietes erforderliche Wege und Platzbereiche und sonstigen Erschließungselemente. Die Zuwegung zu den Hütten und Glampingeinheiten erfolgt über unbefestigte Pfade. Fahrschließung sowie Stellplätze sind in den Hanglagen (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) nicht zulässig. Rettungswegen sowie Behelfszufahrten während der Bauphase sind davon ausgenommen.
Die Errichtung von Anlagen oder Einrichtung von Flächen zur Naherholungszielsetzung ist unzulässig.

Des weiteren wird ein Sondergebiet (SO3) mit der Zweckbestimmung "Lochsteich" festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Grundflächenzahl
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17, 19 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet mit 0,1 festgesetzt. Für die gastronomischen Einrichtungen wird eine maximale Grundfläche von 800 qm festgesetzt.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächen von Anlagen für die Gewinnung von Windenergie und Solarenergie ebenso wie Anlagewege, Sport- und Spielanlagen außerhalb von Gebäuden nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen sind.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen in Form von Hundst- überbaut werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Für das SO1 wird eine maximale Gebäudeoberkante von 15 m festgesetzt.
Der Ausmass / das Monument darf eine maximale Gebäudehöhe von 50 m nicht überschreiten.
Anlagen zur Gewinnung von Windenergie dürfen eine maximale Höhe von 20 m nicht überschreiten.
Für die Gebäude innerhalb des SO2 wird eine maximale Gebäudeoberkante von 5 m festgesetzt.
- Bauweise**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden für die Sondergebiete eine offene Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die mit Hochbauten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugenehmigung festgesetzt. Nebenanlagen, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien, Windenergieanlagen, Anlagen für Freizeit, Sport und Spiel und liegende Bauten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen und Stellplätze**
Innerhalb der Baugenehmigung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein zulässig. Ausgenommen sind die Nebenanlagen Rodelbahn, Ziprider und Schrägaufzug. Diese sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Nebenanlagen ("Rodelanlage") zulässig.
Die Errichtung eines Mastes, hier: sonstige Masten, im Bereich des SO2 zulässig. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im SO3 ist ein Lochsteich vorhanden und zulässig.
Stellplätze sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der eigens dafür vorgesehenen Flächen (siehe Plan) unzulässig. Innerhalb der Fläche "Stellplätze 2" sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO maximal 75 Stellplätze zulässig.
- Verkehrflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan Verkehrflächen der besonderen Zweckbestimmung "Fuß-/Rad-/Skaterweg", "Fußweg" sowie "Zufahrt Halde" festgesetzt. Ein Anliehen des angrenzenden Photovoltaik-Parks zu Wartungszwecken ist über den "Fuß-/Rad-/Skaterweg" in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer zulässig. Auf der Fläche "Zufahrt Halde" sind Fuß- und Radwege zulässig.
- Grünflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung Landschaftspark / Freizeit und Erholung festgesetzt.
Innerhalb der Grünflächen sind Fuß-/Radwege, sonstige Anlagewege, Aufenthaltsflächen, Sport- und Spielflächen, Anlagen zur landschaftsbezogenen Erholung und Freizeitgestaltung allgemein zulässig. Stege und Aussichtspunkte sind in Randlage zulässig. Die Erzeugung von Nahrungsmitteln im Bereich der Grünflächen ist zulässig. In Einzelnen werden folgende Grünflächen festgesetzt:
G1: Der Bereich G1 ist als naturnahe Fläche mit Feuchtbereichen/Wasserrflächen zu gestalten. Die Anlage von 3 Holzstegen in Wegebereiche, die maximal 3 m in den Bereich der Maßnahmenfläche M1 hineinragen und die ausschließlich der Naturbeobachtung dienen, sind in Randlage zulässig. Anlagewege sind ebenfalls nur in Randlage zulässig und dürfen das Bösch- nicht beeinträchtigen. Die Maßnahmen sind mit der Obersten Naturschutzbehörde abzustimmen.
G2/G3: Die beiden Flächen dienen der Eingrünung und naturnahen Gestaltung. Anlagewege sind zulässig. Vorhandene Strukturen sind zu erhalten.
G4: Die Fläche umfasst die vorhandenen Feuchtbereiche auf dem Haldeplateau.
G5: In der Fläche ist eine begrünte Böschung vorgesehen. Es ist eine Befestigung zulässig, durch die die angrenzende Solanlage nicht verschattet wird. In den Randbereichen der Grünflächen sind Fußwege zur Erholungszwecke zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Flächen für Maßnahmen festgesetzt.
M1: Der Feuchtbereich ist zu schützen und zu entwickeln und durch eine Pufferfläche von der nördlich angrenzenden Fläche M1 vor dem Einlauf nährstoffreicher Oberflächenwasser zu schützen. Insbesondere sind die Wasserflächen mit einer Mindestspannung mit Wasser zu erhalten (Zielarten: Amphibien, Wasservogel). Derzeitige Weideweg (außerhalb der Rotzschflächen ist im Abstand von 3-5 Jahren (außerhalb der Bruf-/Laichzeiten) durch maschinelle Bearbeitung (z.B. Planierarbeiten) in einen frühen Sukzessionszustand zurück zu versetzen, um Schimmelflechten und vegetationsarme Sand-/Kiesbänke zu sichern (Zielarten: Wasservogel, Schmetterlinge).
M2: Der Feuchtbereich innerhalb der Grünfläche G5 (am Nordfuß der Halde) ist zu schützen und zu entwickeln. Vorhandene Totholz-/Steinhaufen sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sollen als Kleinstrukturen in der Fläche verbleiben. Falls in den Rückkaltbereichen Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen, so sind diese ausschließlich außerhalb der Bruf-/Laichperiode durchzuführen.
M3: Die auf dem Haldeplateau vorhandenen Feuchtbereiche werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Feuchtbereiche sind zu schützen. Eine Vernetzung mit der umliegenden Umgebung ist sicherzustellen. Der Feuchtbereich ist durch Niederschlagswasser zu speisen. Der südliche Haldeplateau ist im Abstand von 3-5 Jahren durch maschinelle Bearbeitung (z.B. Planierarbeiten) in einen frühen Sukzessionszustand zurück zu versetzen (Zielart: Wechsellöcher / Geburtshelferklette). Außerdem sind grabbare Strukturen, wie Sandhaufen, Erdmassen, im Umfeld der Gewässer anzuhängen.

- Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz (nicht verortet)**
 - Bei der Beleuchtung von Wegen und Plätzen sollen insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit vorwiegend langwelligem Licht zum Einsatz kommen, die nicht als Lichtquellen z.B. für nachtaktive Insekten dienen (Zielarten: Schmetterlinge / Nachfalter).
 - Wartungs- und Räumungsarbeiten in Gärten und Rückhaltebereichen sind auf die Zeiten außerhalb der Bruf-/Laichzeiten zu beschränken und müssen abschrittweise durchgeführt werden. (Zielarten: Amphibien, Vögel).
 - Erhaltung der Gehölzreize an den Haldeflächen außerhalb der überbaubaren Flächen (Erlaubnischutz) (Zielarten: Vögel).
 - Erhaltung und Sicherung der Offenlandstrukturen (Staudenfluren, Mageren, vegetationsarme Rohbodenbereiche) durch temporäre extensive Beweidung (Schafe / Ziegen, ggf. maschinelle Entfernung) und gezieltem Gehölzausschnitt, z.B. im Bereich der geplanten Gastzweckbereiche am Nordhang (Zielarten: Schmetterlinge, Amphibien, Reptilien, Vögel).
 - Schaffung von Kleinstrukturen, wie Sand-, Steinhaufen, Totholzstrukturen (Zielarten: Amphibien, Reptilien), die gestalterisch mit der touristischen Zielsetzung des Standortes vereinbar sind und auf die Bedürfnisse der Arten ausgelegt sind.
 - Erhaltung von blütenreichen Wegsäumen (Zielarten: Schmetterlinge).
 - Verzicht auf Insekten- und Pilzschutzmittel und Düngemitteln.
 - Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld mit einem mobilen Amphibienzaun einzugrenzen und auf Amphibien zu untersuchen. Diese sind abzusammeln und an geeigneter Stelle außerhalb des Geltungsbereichs wieder abzusetzen.
 - Das Oberbodenmaterial, das im Bereich der Glampinghüttenstandorte abgeschoben wird, soll an anderer Stelle im Plangebiet artenschutzförderlich wieder aufgebracht werden als grabbare Erd-/Steinhaufen.
 - Schnitgut (Astmaterial) der im Bereich der Glampinghüttenstandorte gerodeten Gehölze ist als Totholzhaufen in den Randbereichen aufzuschichten.
 - Vor Beginn von Baumaßnahmen im SO2 ist das Baufeld mit einem mobilen Amphibienzaun einzugrenzen und auf Amphibien zu untersuchen. Diese sind abzusammeln und an geeigneter Stelle außerhalb des Geltungsbereichs wieder abzusetzen.
 - Während der Bauphase ist der Schutz der und die Baufelder angrenzenden Gehölzstände und inaktiven Grünstrukturen mittels Bauzaun, ggf. Einzelbaumschutz durch Brettelmaterial zu gewährleisten.
 - Rechtzeitig sind Rodung / Fällarbeiten sind Bäume mit einem Brustdurchmesser von mehr als 50cm auf bewohnte Baumhöhlen zu untersuchen.
 - Entlang zurückgeschnittener Saumbereiche sind heimische Gehölze zum Aufbau von Saumbäumen zu pflanzen.
 - Bereits vorhandene Tagesverstecke und Winterquartiere von Reptilien außerhalb der Baufelder sind zu erhalten.
 - Wurzelstöcke, sind über die Wintermonate im Boden zu belassen.
 - Kanalbedeckungen sind so herzustellen bzw. nachzubessern, dass keine Fallwirkung für Amphibien besteht.
 - Im Bereich und nahen Umfeldes des angrenzenden Wanderkorridors (s. Plananlage) ist entlang der "Zufahrt Halde" ein Kleintierlebensystem (Reptilien / Amphibien) mit Querungsmöglichkeiten gem. dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht) zu realisieren.
 - Entlang des Leitsystems ist durch regelmäßige Mäh (2x im Jahr) die Förderung der Herpetofauna sicherzustellen.
 - Die Laufflächen entlang des Kleintierleitsystems sind in abschirmender Form herzustellen, um Lichtwirkungen von Fahrzeugen vorzubeugen.
 - Im Bereich des SO3 sind Ausstiegshilfen für Amphibien herzustellen.
 - Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt Halde" sind saisonale Hinweisplakate zum Schutz von Amphibien aufzustellen.
 - Zwischen den als M3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind gem. den Darstellungen des Fachbeitrags Artenschutz, Wanderkorridor für Amphibien zu erneuern und Grabstrukturen auszuräumen.
 - Verkehrflächen und Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
 - Für die Zielart Geburtshelferklette sind entlang der Wanderkorridore Versteckmöglichkeiten in Form von Steinhaufen o.ä. herzustellen oder zu sichern.
 - Durch eine ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass die vorgenannten Maßnahmen während der Bauphase eingehalten und Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden.
 - Im Hinblick auf das nach § 4c BauGB erforderliche Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf die Herpetofauna die Funktion und Wirksamkeit des Leitsystems sowie die Instandhaltung der Feuchtbereiche (Maßnahmenflächen) zu kontrollieren. Näheres zur Durchführung des Monitorings ist dem Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht) zu entnehmen.
 - Ferner wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass die o.a. Maßnahmen zur Gestaltung und zur Eingriffskompensation und damit die Kosten gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135c-4 BauGB den Eigentümern (Baugrundstück) zugerechnet werden. Details sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu regeln.
- Maßnahmen zum Immissionsschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
Für besondere Veranstaltungen mit lauteinstimmenden Musikdarbietungen (Lauteinstimmungen) im Sinne des § 2 der Verordnung zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Musikdarbietungen bei Volksfesten" dürfen an bis zu 18 Tagen eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes stattfinden, wenn sichergestellt wird, dass ein Immissionswert von 55 dB(A) in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr am maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten wird. Zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr gilt hierfür ein Richtwert von 70 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionswerte in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Der bis 22.00 Uhr geltende Immissionswert von 70 dB(A) darf bei besonderen Veranstaltungen in Abstimmung mit der Gemeinde bis 24.00 Uhr zugunsten gelegt werden.
- Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB**
Zur Versorgung des Haldeplateaus wird eine Leitungsstrasse vorgesehen (nicht eingemessen). Diese wird ergänzt durch eine Fläche für Versorgungsanlagen. Auch ein Anschluss an die vorhandene Schutzwasserkanalisation erfolgt über diese Trasse. Darüber hinaus erfolgt der Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Straße Am Nulköpf.
Die Ableitung des Niederschlagswassers des Gebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Entwässerungsgräben entlang der Wege. Das Niederschlagswasser wird den Wassergräben im Bereich des ehemaligen Grubenbehältnisses zugeleitet, von wo es gesammelt dem Klinkenbach zugeleitet wird. Die Versorgungsleitungen, die das Plangebiet nördlich und südlich tangieren, werden in den Bebauungsplan übernommen.
- FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**
 - In Anwendung des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass auf derjenigen Fläche, die sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung unter Bergaufsicht befinden, die jeweiligen Festsetzungen erst dann realisiert werden dürfen, sobald die betreffenden Flächen aus der Bergaufsicht entlassen worden sind. Gegenpartiel ist diese Entlassung aus der Bergaufsicht gesellste Aufgaben bleiben davon unberührt und sind zu erfüllen. Im Bereich der nördlichen Haldefläche ist ein Brandloch vorhanden. Die Sanierung ist bereits abgeschlossen. Nützlingen (z.B. durch fliegende Bauten) sind in diesem Bereich in Abstimmung mit der RAG zulässig, sofern die Zugänglichkeit des Brandherdes jederzeit gewährleistet ist und nicht tiefer als 1 m in die Abdeckung eingegriffen wird. Entsprechende Maßnahmen müssen in Abstimmung mit der RAG erfolgen und sind gutschichtlich zu begleiten. Die Zugänglichkeit zu der noch unter Bergaufsicht stehenden Fläche und der darin befindlichen Vammerechtsbereichsüberwachungspegel muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.
 - STEGAG New Energies GmbH wird festgesetzt, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der STEAG New Energies GmbH befinden. Das Merkblatt über Vorsichtsmaßnahmen bei Erdarbeiten ist zu beachten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden Flächen für Maßnahmen festgesetzt.
M1: Der Feuchtbereich ist zu schützen und zu entwickeln und durch eine Pufferfläche von der nördlich angrenzenden Fläche M1 vor dem Einlauf nährstoffreicher Oberflächenwasser zu schützen. Insbesondere sind die Wasserflächen mit einer Mindestspannung mit Wasser zu erhalten (Zielarten: Amphibien, Wasservogel). Derzeitige Weideweg (außerhalb der Rotzschflächen ist im Abstand von 3-5 Jahren (außerhalb der Bruf-/Laichzeiten) durch maschinelle Bearbeitung (z.B. Planierarbeiten) in einen frühen Sukzessionszustand zurück zu versetzen, um Schimmelflechten und vegetationsarme Sand-/Kiesbänke zu sichern (Zielarten: Wasservogel, Schmetterlinge).
M2: Der Feuchtbereich innerhalb der Grünfläche G5 (am Nordfuß der Halde) ist zu schützen und zu entwickeln. Vorhandene Totholz-/Steinhaufen sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sollen als Kleinstrukturen in der Fläche verbleiben. Falls in den Rückkaltbereichen Wartungsarbeiten durchgeführt werden müssen, so sind diese ausschließlich außerhalb der Bruf-/Laichperiode durchzuführen.
M3: Die auf dem Haldeplateau vorhandenen Feuchtbereiche werden von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Feuchtbereiche sind zu schützen. Eine Vernetzung mit der umliegenden Umgebung ist sicherzustellen. Der Feuchtbereich ist durch Niederschlagswasser zu speisen. Der südliche Haldeplateau ist im Abstand von 3-5 Jahren durch maschinelle Bearbeitung (z.B. Planierarbeiten) in einen frühen Sukzessionszustand zurück zu versetzen (Zielart: Wechsellöcher / Geburtshelferklette). Außerdem sind grabbare Strukturen, wie Sandhaufen, Erdmassen, im Umfeld der Gewässer anzuhängen.

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB**
 - Bergrecht**
Die sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung unter Bergaufsicht befindlichen Flächen (Ehemaliger Absinkeweg) werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (siehe auch Festsetzung unter II.). Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Leitungen der RAG haben Bestandzuschutz.
Gezielte Rodungszeiten (i.V.m. § 39 BNatSchG)
Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzmtriebsplantagen oder Bäume mit geschützten Grundflächen stehen, Heck- und lebende Zäune, Gebüsch und Gebölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind scherende Form- und Pflegearbeiten zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Geschützte Biotope (i.V.m. § 30 BNatSchG)
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich geschützte Biotopstrukturen (Röhricht, Kleingewässer, feuchte Hochstauden). Für rändliche Inanspruchnahme z.B. für kleine Holz-Stege zur Naturbeobachtung ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung gem. § 30 Abs. 5 BNatSchG erforderlich ist.
Gezielte Festsetzungen (i.V.m. § 85 LBO)
Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig und müssen sich grundsätzlich in die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten einfügen. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- Eine Bemalung (Bestrahlung) des Monuments ist zulässig.
- Eine Illuminierung (Bestrahlung) des Monuments ist unzulässig.
- Sonstige Werbeanlagen sind im Gesamtbereich des Bebauungsplans dezent und optisch zu gestalten. Sie sollen insbesondere dem Charakter und der Eigenart des Gebietes entsprechen und angepasst sein.
- Werbeanlagen über 1qm Ansichtfläche sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Darüber hinaus sind anzeigenpflichtige Werbeanlagen nach § 61 Abs. 2 LBO sowie genehmigungsbedürftige Werbeanlagen nach LBO ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig.
- Werbeanlagen am "Ausschussum/Monument" sowie Werbeflyer sind generell unzulässig.
 - HINWEISE**
 - Altlasten:**
Bei der gesamten Fläche des Geltungsbereichs handelt es sich um eine Altlastenfläche.
Zur Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen auf der Halde sind entsprechende statische Untersuchungen erforderlich. Alle Baumaßnahmen sind frühzeitig mit der RAG abzustimmen und ggf. gutschichtlich zu begleiten. Sollten Böschungen angeschnitten oder offen gelassen werden, ist ein Haldeverwahrer zugewiesener Sachverständiger zu ernen (Unterstützung der Sauerstoffzufuhr in den Haldekörper). Das RAG Montan Immobilien GmbH Büro Saar weist auf tagsnahen Abbau 0-30m im südlichen Bereich des überplanten Gebietes und auf eine tagenaher Strecke 0-30m im nordwestlichen Bereich des überplanten Gebietes hin. Im Falle von baulichen Veränderungen im Bereich des Tagenahen Abbau (0-30m), sowie im Bereich der tagenahen Strecke (0-30m) muss ein Baugrunderkundungsprotokoll eingeholt und eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen auf Kosten des Eigentümers durchgeführt werden.
Die RAG Montan Immobilien weist darauf hin, dass alle Sanierungsarbeiten mit einer 0,5 m dicken Dichtschicht versehen. Der Sauerstoffeintrag in den Haldekörper ist so gering wie möglich zu halten. Alle bearbeiteten Flächen sollen aus Brandschutzgründen wieder mit einer Dichtschicht versehen werden. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Standsicherheiten der Böschungen nicht gefährdet wird.
Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass bei der späteren Durchführung der Maßnahmen möglicherweise ein Sachverständiger gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VStU) in der derzeit gültigen Fassung (§ 10 Verordnungsnummer) zugelassen ist, eingeschaltet werden muss, sofern lokal bodenchemische Analysen erforderlich sind.
Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz weist darauf hin, dass bei der späteren Durchführung der Maßnahmen möglicherweise ein Sachverständiger gem. § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der mindestens für ein Sachgebiet von 2 bis 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VStU) in der derzeit gültigen Fassung (§ 10 Verordnungsnummer) zugelassen ist, eingeschaltet werden muss, sofern lokal bodenchemische Analysen erforderlich sind.
Kampfmittel:
Das Landes kriminalamt weist darauf hin, dass Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufschichtungen bzw. Kampfmittelüberprüfung mehr möglich ist. Für den Bereich der Halde wird dies jedoch empfohlen.
Das Landespolizeipräsidium Direktion LPP 1 LPP 125 - Kampfmittelbesichtigungsstelle weist auf Folgendes hin: Sollten wieder Entwarnung Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbesichtigungsstelle unverzüglich zu verständigen.
Abfallwirtschaft:
Die EVS Gesellschaft für Abfallwirtschaft mbH weist darauf hin die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Arbeitsort des Saarländes Nr. 49 vom 07.02.2021, Seite 891 ff.) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
Ver- und Entsorgungsanlagen
Das Gesundheitsamt des Landkreises Neunkirchen weist darauf hin, dass im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Nutzung, die Versorgung mit Trinkwasser, dem allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen ist.
Die Creos Deutschland GmbH weist darauf hin, dass für die im nördlichen Planbereich dargestellte oberirdische Leitung (Hochspannungsfreileitung) ein Schutzstreifen von 50,0 m zu beachten ist. Weiterhin sind folgende Hinweise zu beachten: Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen zu gewährleisten. Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Stromerzeugung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Stromleitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen. Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Freileitungen sowie beim Austausch von Kernen und dem Einsatz von Baggern ist eine Einweisung vor Ort zwingend erforderlich. Die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beteiligung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) ist rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen. Bei der Planung und Bauausführung ist die Anweisung zum Schutz von Erdkabeln und Freileitungen" der Creos Deutschland GmbH in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
Die KEW, Kommunale Energie- und Wasserversorgung AG weist auf Folgendes hin:
- In Bereich der Stellplatzfläche 2 befindet sich der 10kV-Mittelspannungsnetzanschluss (10kV-Kabel und Steuerkabel) der Bergheide.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt ab der Druckverhöhranlage in der Straße Am Nulköpf über eine eigene Wasserversorgungsleitung. Diese private Wasserversorgungsleitung befindet sich ebenfalls im Bereich der Stellplatzfläche 2.
- Eine entsprechende Planaustrahlung ist beim Architekturbüro direkt einzuholen.
- Durch den Ausbau der Verkehrswege dürfen die im Planbereich vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere die KV-Kabel im westlichen Bereich zum Absinkeweg hin, nicht beeinträchtigt werden.
Die Platzwerk Netz AG weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine aktuelle Planskizze über die Online Planskizure der Platzwerk Netz AG einzuholen ist.
Die VSE Verteilnetz GmbH weist darauf hin, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches ein 35kV-bzw. LVW-Erdkabel befinden, die in einem Schutzstreifen mit einer Breite von 2 m (je 1 m beiderseits der Kabeltrasse) verlaufen. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in der Nähe der Kabel sind örtliche Einweisungen erforderlich. Eine Änderung der Kabeltrasse bedarf der vorherigen Zustimmung. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- und Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.
Denkmalschutz
Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 16 Abs. 1 SdschG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SdschG) und auf § 28 SdschG (Ordnungswegverfahren) hin.
Immissionen
Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Region Südwest weist auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall u.a.w.) hin.
Richtfunk
Wenn innerhalb des Geltungsbereiches Masten mit einer Höhe >20 m errichtet werden sollen, ist dies zunächst mit der Bundesnetzagentur abzustimmen.
Die Deutsche Telekom Techno GmbH Technische Planung und Rollout weist darauf hin, dass zwei Richtfunkverbindungen den Geltungsbereich durchqueren. Diese sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.
Artenschutz
Aus gutschichtlicher Sicht wird empfohlen, im Zuge der späteren Bauausführung eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, um die artenschutzrechtlich komplexe Bauausführung zu überwachen. Hinsichtlich des artenschutzrechtlich relevanten und gem. § 4c BauGB verpflichtenden Monitorings wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und im Artenschutzbeitrag verwiesen.

- RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), als zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Bauabzugsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1862) geändert worden ist.

Bundesdenkmalschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2547), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3098) geändert worden ist.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4468) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2002 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2994) geändert worden ist.

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 16. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27 bis 29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 728), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2434), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1984), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

- VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes "Garten Reden, 3. Änderung" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom _____ bis einschl. _____ in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____ an der Aufstellung des Bebauungsplans frühzeitig beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsauslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom _____ an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Schiffweiler am _____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Schiffweiler hat am _____ den Bebauungsplan "Garten Reden, 3. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Der Bebauungsplan "Garten Reden, 3. Änderung" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgestellt.

- Schiffweiler, den _____
- Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Garten Reden, 3. Änderung" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht, in Kraft.
- In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.
- Schiffweiler, den _____
- Der Bürgermeister

Gemeinde Schiffweiler
Ortsteil Landsweiler-Reden

BEBAUUNGSPLAN
"Garten Reden, 3. Änderung"

Planungsstand: Sitzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Schiffweiler im Auftrag der Industrie- und Handelskammer Saar GmbH Völklingen, im Januar 2023