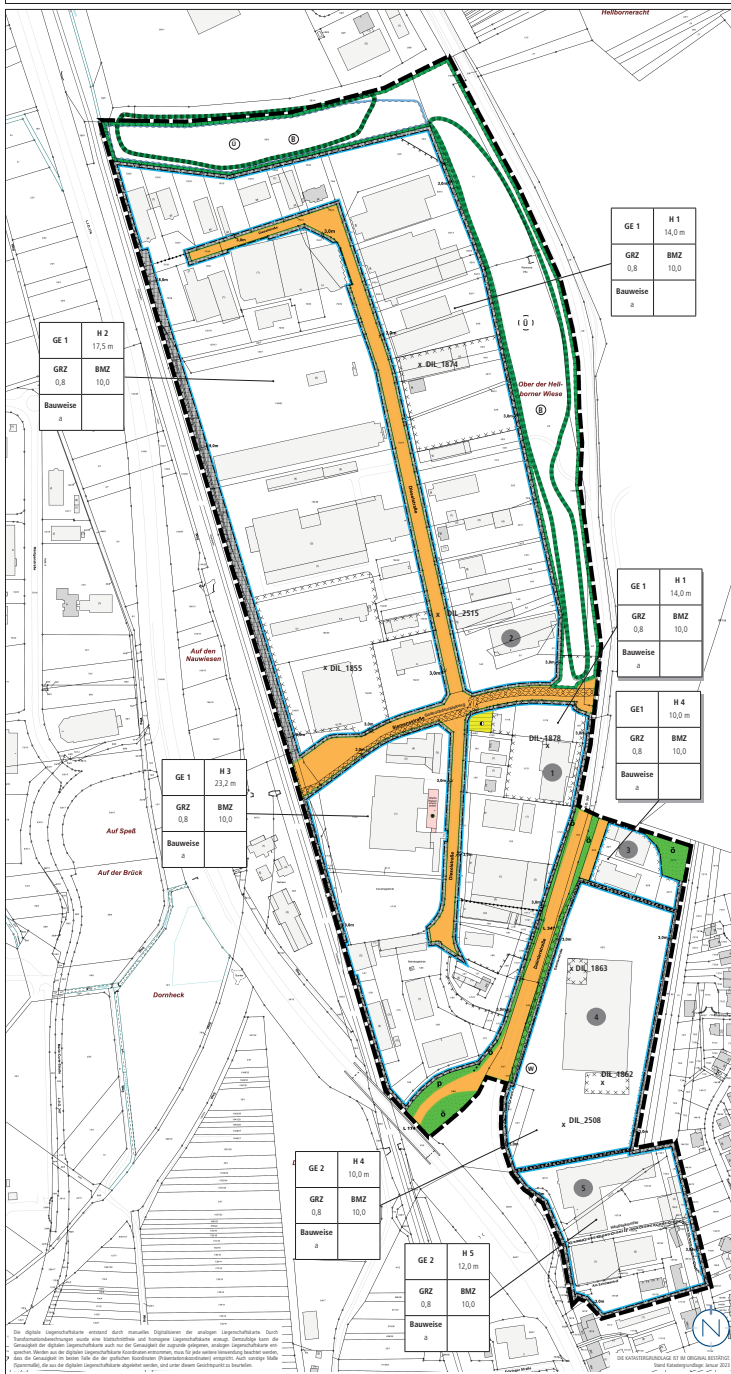


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEUGERLÄUTERUNG

HINWEIS: AN DEN AUSGEZEICHNETEN PLANZEICHNUNGEN IM RAMMEN DER 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11c „GEBWERBEGET DILLINGEN NORD“ IN DER PLANZEICHNUNG KEINE ÄNDERUNGEN VORGEMOMMEN.

- GEWÄSSERBEZIEH** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- GEWERBEGET (GE)** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- BAUMSTREIFEN** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- GRZ** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- H 1** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- a** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- BAUGZEIGE** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- STRASSENVERKEHRSLINIE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- FLÄCHEN FÜR VERKEHRSMITTEL UND FÜR ZWECKBESTIMMUNG** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- UNTERRINGEN HAUPTVERKEHRSLINIE, HAUPTABWASSERLEITUNG, HIER GASLEITUNGSLEITUNG, HAUPTFAHRRADWEI** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- PRIVAT GRÜNLÄCHEN** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- FLÄCHEN FÜR MASSNUMMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS, HIER BÜCKP** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES, HIER MIT DEN ZWISCHENSTRAßEN (ÜBERSCHNITTENDE BELEGTE) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- ÜBERSCHNITTENDE BELEGTE (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERBEHÄLTEN FESTEZEICHEN, HIER: GEFÄHRE SCHUTZGEBIET DES DENKMALSCHUTZRECHTS (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND; HIER: 4 A METER SCHUTZSTAND ZUR GASLEITUNGSLEITUNG UND ZUM BÜCKP (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND; HIER: 4 A METER SCHUTZSTAND ZUR GASLEITUNGSLEITUNG UND ZUM BÜCKP (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- STANDORT DER ANLAGE MIT KENNUNGSMARK** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS- u. B. VON BAUGZEIGEN, DOKUMENTATION DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGZEIGES (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- ABGRENZUNG GRÜNLÄCHEN UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNG (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- ERWEITERTE BEBAUUNGSZEIT (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**
- MIT GEM., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)**

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSCHARAKTERE

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)
- 1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2)** (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG) (S. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG; §§ 1-14 BauVO
- 1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2)** Gem. § 9 BauVO Gewerbegebiet
 - Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerkellern, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Außenbereiche zulässig sind:
 - Wohnung für Auslieferung und Betriebszwecke sowie für Betriebszwecke und Betriebszwecke, die dem Zweckbestimmungen entsprechen und dem Zweckbestimmungen entsprechen und dem Zweckbestimmungen entsprechen
 - Anlagen für öffentliche, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Zwecke,
 - Vergnügungsparks.
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLINIE** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG i.V.M. § 23 Abs. 3 BAUVO
- PRIVAT GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEGRÜNZUNGEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG
- GRZNEZ** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- PRIVAT GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- STRASSENVERKEHRSLINIE** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG i.V.M. § 23 Abs. 3 BAUVO
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- PRIVAT GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEGRÜNZUNGEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG
- GRZNEZ** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauG
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- PRIVAT GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- STRASSENVERKEHRSLINIE** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG i.V.M. § 23 Abs. 3 BAUVO
- ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG
- PRIVAT GRÜNLÄCHEN** Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensbehandlung und die Festsetzungen der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes gehen u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juli 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 271).
- 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 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausgestaltung der Bauweise und die Darstellung der Planblätter (PlanV) vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juni 2022 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2342), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2248).
- Genussmittelgesetz (GenussmG) vom 12. April 1991 (BGBl. I S. 400), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2022 (BGBl. I S. 1762).
- Genussmittelgesetz (GenussmG) vom 12. April 1991 (BGBl. I S. 400), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2022 (BGBl. I S. 1762).
- Genussmittelgesetz (GenussmG) vom 12. April 1991 (BGBl. I S. 400), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2022 (BGBl. I S. 1762).
- Genussmittelgesetz (GenussmG) vom 12. April 1991 (BGBl. I S. 400), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juni 2022 (BGBl. I S. 1762).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat am ... die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen Nord“ beschlossen (S. 9 Abs. 1 BauG).
- Während der elektronischen Beteiligung, Veröffentlichung im Internet / Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgetragenen Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am ... Das Ergebnis wurde demjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 3 Satz 6 BauG).
- Der Stadtrat hat am ... die 1. Teiländerung des Bebauungsplans in Sitzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauG). In der 1. Teiländerung des Bebauungsplans (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 4 BauG und die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 SVOG festgesetzt worden.
- Der Stadtrat hat am ... die 1. Teiländerung des Bebauungsplans in Sitzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauG). In der 1. Teiländerung des Bebauungsplans (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sind die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 4 BauG und die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 SVOG festgesetzt worden.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO)

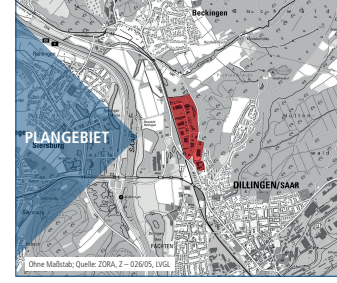
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauG i.V.M. § 95 Abs. 4 LBO)**
- Für das Plangebiet werden bzgl. der Gestaltung der Werbeanlagen folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:
- Werbeanlagen an Gebäuden (mit Ausnahme von Plakativwänden) sind ausschließlich bis zur maximalen Gebäuhöhe zulässig.
- Plakativwände sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone zulässig. Solche keine Erdgeschosszone ausgebaut sein (z. B. bei Hallenbauten) und Plakativwände an der Fassade bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen generell unzulässig.
- Die maximale Höhe von Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Gebäude angebaut sind, darf im GE 1 und GE 2 10,00 m nicht überschreiten.
- Von seitlichen Gebäudeteilen bis hin Werbeanlagen im Mindestabstand von 2,0 m anzubringen.
- Schlitzen, Firmensymbole und Plakativwände dürfen nur in horizontaler Anordnung angebracht werden.
- Unzulässig sind Werbebild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtzeichen sowie zeitweise und sich ständig bewegend Werbeanlagen sowie Skyline.
- Werbeanlagen als digitale Werbebildschirm sind mit Ausnahme von kommunalen Informationsmaterialien unzulässig.
- Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Bewandlung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

HINWEISE

- Verfahren**
 - Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauG teils geändert. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauG eine Umverteilung gemäß § 2 Abs. 4 BauG, von dem Umverteilungsbereich gem. § 2 Abs. 3 BauG, von der Anlage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauG, welche Arten unbegrenzter Informations verfügbar sind, die zusammenfassendes Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauG und gem. § 13 Abs. 2 BauG von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauG abgehoben.
- Stärkeren**
 - Hinweis über klimatische Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächeffekte aufgrund von Starkregenereignissen einem Kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anlagen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung entsprechende Maßnahmen vorzuziehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von frühzeitigen Unterbrechung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauG abgehoben.
- Naturschutz**
 - Die Bildung von Gehäusen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
- Denkmäler**
 - Auf die Anwesenheit von Bodendenkmalen und die Verordnungen (§ 16 Abs. 1 und 2 ShtzG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 ShtzG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Kampfmittel**
 - Seit dem 30.06.2022 erfolgt in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeteiligungsrisikos mehr zur Gefahr von Bauwerken durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsladungen. Dies ist in Folge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufordern oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.
- Normen, Richtlinien**
 - Die Errichte in der verwendeten Normen, Richtlinien sind im Bauman der Stadt Dillingen/Saar möglich.

Nr. 11c „Gewerbegebiet Dillingen Nord“

1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der Stadt Dillingen/Saar



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Dillingen/Saar
Münster Straße 51
66743 Dillingen/Saar
Stand der Planung: 08.03.2024
ENTWURF

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab: 1:2.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab