Mittelstadt St. Ingbert - Stadtteil Rohrbach Bebauunsplan RO 38.03 Industrie und Technologiepark Rohrbach Süd II

Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

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 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Gem. § 9 Abs. 1 BauNVO dienen GI ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Innerhalb des GI sind gem. § Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Straßen- und Erschließungsflächen

Gem. § 9 Abs. 3 BauNVO können folgende Nutzungen im GI ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im GI ausnahmsweise zulässig:
- Tankstellen, soweit sie einem Betrieb zugeordnet sind (Betriebstankstellen)
- Einzelhandel, nur i.S. von Werksverkäufen arrakiaiger Unternehmen bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 400m²

In Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im GI unzulässig:
- Wohnungen (auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
- Nutzungen der Kategorie A und B der Vergnügungsstättenkonzeption
- Kindergärten
- Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen
- Gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 BauNVO

Gem § 9 Abs. 1 BauNVO dienen GE vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb des GE sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Straßen- und Erschließungsflächen

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO können folgende Nutzungen im GE ausnahmsweise zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

In Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im GE ausnahmsweise zulässig:
- Nutzungen der Kategorie B der Vergnügungsstättenkonzeption
- Tankstellen, soweit sie einem Betrieb zugeordnet sind (Betriebstankstellen)
- Folgende Nutzungen der Kategorie A der Vergnügungsstättenkonzeption: Spiel- und Automatenhallen, Spielsalonos, Spielbanken, Wettbüros

In Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen im GE unzulässig:
- Wohnungen (auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter)
- Kindergärten
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der "Sortimentsliste der Stadt St. Ingbert"
- Nutzungen der Kategorie A der Vergnügungsstättenkonzeption: Tanzlokale, Tanz-Cafés, Nacht- und Tanzbars, Varietés, Striptease und Table-Dance-Lokale, Swinger-Clubs, Sex-Kinos, Lokale mit Videokabinen zur Vorführung von Filmdarbietungen mit sexuellem Charakter
- Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen
- Gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen

1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1 und GEe2) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO

In Anwendung des § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete nur Gewerbebetriebe oder Anlagen solche Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.

Gem. § 8 Abs. 3 BauNVO können folgende Nutzungen in den GEe ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerplätze und Lagerhäuser
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Nutzungen in den GEe unzulässig:
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der "Sortimentsliste der Stadt St. Ingbert"
- Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sowie Wohnungsprostitution
- Gewerbliche Stell- und Parkplatzanlagen
- Nutzungen der Kategorie A und B der Vergnügungsstättenkonzeption

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Für die Baugebiete wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO können geringfügige Überschreitungen ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante (GOK$_{max}$) definiert. Folgende GOKmax wird in Abhängigkeit der Baugebiete festgesetzt:
- GEe1: 10m
- GEe2: 22m
- GE: 16m
- GI: 22m

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als Höhenbezugspunkt die Oberkante der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen orthogonal zur Gebäudemitte. Für Grundstücke, deren Grenze nicht oder nur teilweise an die Straßenbegrenzungslinie angrenzt, wird die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt herangezogen. Diese wird von der jeweiligen Gebäudemitte aus gemessen. Bei Eckgrundstücken gilt die Oberkante der das Grundstück maßgeblich erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche als Höhenbezugspunkt.

3. Bauweise, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass sowohl Gebäudelängen über als auch unter 50m zulässig sind.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß von maximal 1 Meter kann zugelassen werden.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14 BauNVO

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch innerhalb des Grenzabstandes) zulässig.

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den GE und GI Nebenanlagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (auch innerhalb des Grenzabstandes) zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche der Kahlenbergstraße, Hans-Wilhelmi-Straße, Ernst-Heckel-Straße, Parallelstraße und Güterbahnhofstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen einschl. Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" festgesetzt.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Dies ist den Baugebieten von Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden Grünflächen mit dem jeweiligen Zweck Abstandsgrün festgesetzt. Innerhalb des Abstandsgrün und Strukturerhalt festgesetzt.

9. Waldflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Es wird eine Waldfläche festgesetzt. Die Regelungen des Landeswaldgesetzes (insb. zum Waldabstand gem. § 14 Abs. 3 LWaldG) sind zu beachten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt (nicht verortet):

M1: Die Schotterflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

M2: Stellplätze, Zufahrten und Wege sind unter der Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung St. Ingbert vom 29.11.1991 aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, o.ä.) auszuführen.

M3: Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von mind 10 cm zur Bodenkante vorzusehen.

M4: Für Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

Zur Vermeidung der in § 44 (1) BNatSchG formulierten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind durch eine ökologische Baubegleitung insbesondere folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (nicht verortet) sicherzustellen:

M5: (Fledermäuse) Vor der Rodung von Gehölzstrukturen bzw. dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von Fledermausvorkommen zu überprüfen. Bei positiver Feststellung sind wegfallende Quartierpotenziale mittels im Umfeld zeitlich vorgezogen (CEF-Maßnahme) auszubringender Fledermauskästen auszugleichen. Im Rahmen der Überprüfung aufgefundene Individuen sind fachgerecht zu bergen, zu versorgen und ggf. zu überwintern. Je nach räumlicher Inanspruchnahme sind für jeden zu fällenden Baum mit Quartierpotenzial mind. 5 und für jedes Bauwerk / Gebäude mit Quartierpotenzial mind. 10 wartungsfreie Fledermauskästen an nahem Umfeld an gut anzufliegenden Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

M6: (Vogel) Vor der Rodung von Gehölzstrukturen bzw. dem Abriss von Gebäuden sind diese durch eine qualifizierte Fachperson auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten (brb, Turmfalke, Haussperling und Star) bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei positivem Nachweis sind gezielt künstliche Brutplätze an Gebäuden (Turmfalke, Haussperling und Star) aber auch im Umfeld (etwa an Bäumen für den Star) anzubieten. Empfohlen werden an geeigneten Stellen vor Baubeginn artspezifisch ggf. ausgebrachte Falkennistkästen, sog. Koloniekästen für Haussperlinge sowie Einzelnistkästen für den Star (Einflugloch 4,5 - 5,0 cm). Je nach räumlicher Inanspruchnahme durch das Vorhaben und konkretem Verlust einer Fortpflanzungsstätte ist demnach die Zahl auszubringender Nistkasten durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen (für eine verlorengegangene Nistplatte Kompensation mind. 1 : 5).

M7: (Reptilien): Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die für den Bau vorgesehenen Flächen von qualifizierten Fachpersonen auf Reptilienbestand zu überprüfen. Bei positivem Nachweis ist die Fläche vor Aktivitätsbeginn durch einen Reptilienschutzzaun abzusichern und anschließend schonend (z.B. mit dem Freischneider und ähnlichen Kleingeräten) von Vegetation zu befreien. Das Entfernen von Wurzelstöcken kann erst nach erfolgreichem Abfangen der Reptilien erfolgen – ggf. dann auch im Rahmen der ersten Erdarbeiten zur Baumaßnahme. Die Individuen sind abzusammeln und auf Ersatzflächen (Flächenbedarf von z.B. rund 50-60 qm pro adulter Mauereidechse) zu verbringen. Die Ersatzfläche muss ausreichend Strukturen der natürlichen Lebensbedingungen aufzuweisen (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen, Gabionenmauer, etc.). Sollten keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, sind neue Flächen mit möglichst langer Vorlaufzeit zur Entwicklung natürlicher Lebensbedingungen herzustellen. Diese Artenschutzmaßnahmen sind von einem qualifizierten Fachbüro im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

M8: (Amphibien): Im Bereich von Gewässern (hier vorwiegend ursuffällig temporäre Tümpelstandorte, welche im trockenen Jahreszeitraf wieder verschwinden) sind rechtzeitig vor Baubeginn von qualifiziertem Fachpersonal zur Aktivitätszeit auf Amphibien (hier die Kreuzkröte) abzusuchen. Bei positivem Nachweis sind Individuen aus dem Baufeld abzufangen und in sichere Habitate (sonnenexponierte, temporären Klein- und Kleinstgewässern auf Kompensationsflächen) im Umfeld eines Eingriffs zu verbringen. Ein mögliches (Wieder-)Einwandern von Individuen aus dem Umfeld in einen Eingriffsbereich ist durch einen ausreichend hohen Schutzzaun aufwiten der besiedelten Habitate zu vermieden

M9: (Nachtkerzenschwärmer) Bauliche Eingriffe im Bereich von Ruderalstrukturen, Kraufluren, o.ä. sind im Vorjahr des Eingriffs frühzeitig vor Eablage des Nachtkerzenschwärmers ab Frühjahr mit leichtem Gerät (z.B. Motorsense) knapp über dem Boden (bis max. 5 cm) abzumähen und dafür zu sorgen, dass dieser Zustand bis Baubeginn erhalten bleibt (ökologische Baubetreuung).

11. Technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und/oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen (und/oder Solarwärmekollektoren) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

P1: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Laubbaum-Hochstämme (Gehölzqualität: mind. 7 m Kronendurchmesser) (vgl. Pflanzliste 1) in regelmäßigen Abständen, mindestens aber 6 Stück pro ltd. 100 Meter zu pflanzen. Die Anordnung soll in Baumreihen erfolgen.

P2: Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen (vgl. Pflanzliste 3). Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen. Technisch begründete Ausnahmen sind zulässig. Die Dachbegrünung ist mit einem mind. 5cm und max. 15cm starken Substrataufbau zu versehen. Im Bereich von Solaranlagen ist durch eine Mehrwuchshöhe Bepflanzung sicherzustellen, dass der Bewuchs keinen Schattenwurf erzeugt.

P3: Außenwände von Gebäuden deren Fensterabstand mehr als 5m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste 2), je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

P4: Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind.

P5: Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich der vorgenannten Flächen nicht zulässig.

P6: Je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 Laubbaum-Hochstamm (Gehölzqualität: mind. 7 m Kronendurchmesser) zu pflanzen (vgl. Pflanzliste 1). Beispiele in Parkhäusern sind hiervon ausgenommen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass sie die Stellplätze zweckmäßig verschatten.

P7: Für die öffentlichen Grünflächen "Abstandsgrün" und "Strukturerhalt" ist festgesetzt, dass gem. der jeweiligen Zweckbestimmung Strukturentchsten hergestellt und erhalten werden soll, indem Bäume, dicht wachsende Gehölze und Sträucher (z.B. als Hecke), Stauden, bodendeckende Gehölze und Landschaftsrasen zu pflanzen und zu erhalten sind.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind klimaäderate, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzlisten in der Begründung).

13. Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bäume die einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind, sind zu erhalten. Für abgängige Gehölze sind Neupflanzungen vorzusehen.

14. Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Maßgeblicher Außenlärmpegel:

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in B-Plan (Themenkarten 01 und 02 für Tag und Nacht, Abbildungen A05 und A06 des schalltechnischen Gutachtens) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, mit den jeweiligen Anforderungen an die erforderlichen Schalldämm. Maße und in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

- Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:

Im gesamten Plangebiet sind in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlüftung und Luftqualität im Wohnungen") bei Einhaltung der Anforderungen an die Schallabsorbierende Wirkung der Außenbauteile gewährleisten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit in Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Aufenthaltsraumes die Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügt, bei dem der Beurteilungspegel nachts den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: siehe Planzeichnung

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 LBO

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, akustische Werbung sowie Laserwerbung, Sylbeamer oder Ähnliches.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 5 BauGB (Kennzeichnungen)

Im Geltungsbereich befinden sich folgende in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen:
- IGB_2716 Betriebsdeponie Fa. PHB Stahlguss GmbH, Industrie- und Gewerbeabfälle, Status orientierend untersucht
- IGB_20012 PHB Stahlguss, Metallverarbeitung, Status Kontaminationsverdacht
- IGB_4767 Brennstoffhandel Jakob, Status Altlast teilsaniert
- IGB_4768 Dampfkesselfabrik Poenigen & Pfahler, Hölzverarbeitung, Maschinen-, Apparatebau, Stahl-, Metallbau, Status Kontaminationsverdacht
- IGB_19173 Steirbau Oberhauser, Stahlbau, Metallverarbeitung, Status Kontaminationsverdacht

Die unter I.1. festgesetzten Nutzungen sind im Bereich der Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst zulässig, wenn eine Gefährdung empfindlicher Nutzungen auszuschließen ist, der Verdacht gutachterlich durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen ausgeräumt wurde oder eine mit dem LUA abgestimmte Bodensanierungsmaßnahme erfolgreich stattgefunden hat. Bauarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, die mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden sind, sind jederzeit fachgutachterlich zu überwachen. Im Falle des Auftretens von Altlasten sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde ist umgehend zu unterrichten.

V. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB (Kennzeichnungen)

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes (WSG) in der Mittelstadt St. Ingbert (Wasserschutzgebietsverordnung St. Ingbert) vom 29. November 1991 wird nachrichtlich übernommen. Gem. der Lage des Plangebietes in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des WSG sind einschränkend zu den unter I.1. (Art der baulichen Nutzung) die unter § 3 Abs 1 der WSG-Verordnung angegebenen Nutzungen in den Baugebieten unzulässig.

VI. HINWEISE

Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Aktualisierungen einzuhalten.

- Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz empfiehlt: Für Gehölzpflanzungen sollten nur gebietseheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsegener Gehölze" (BMU, Januar 2012) verwendet werden. Für Ansaaten sollten nur zertifizierte gebietseimische Saatgutmischungen, mit der regionalen Herkunft „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (Ursprungs-/Herkunftsgebiet 9), verwendet werden.
- Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsplanung des EVS - hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, Seite 885 ff.) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGUV Information 214-033 der BG Verkehr sind zu beachten.
- Die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 15 Abs. 1 SdSchG), das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG) sowie der § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sind jeweils zu beachten.
- Gem § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Gashochdruckleitung einschl. Schutzstreifen der Creos Deutschland GmbH. Die Leitung darf grundsätzlich überbaut werden. Arbeiten im Umfeld der Leitung bzw. innerhalb des Schutzstreifens sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Bei Bauarbeiten in der Nähe der nördlich des Plangebiet angrenzenden Bahnlinie dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Bei anfallenden Arbeiten an der Bahnlinie und in diesem Bereich ist bereits in der Grundlagenermittlung/Vorplanung eine örtliche Einweisung in die Kabellagen erforderlich. Bei der Errichtung von PV-Anlagen ist zu beachten, dass keine Blendwirkung auf die Gleisanlagen entsteht.
- Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH und der inexioGmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Leitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang jederzeit möglich ist.
- Die Regelungen des FSV Merkblatt "Bäume in Verkehrsbereichen" zu Autobahnen (hier die BABE) sind zu beachten.
- Die Belange der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu berücksichtigen.
- Das DVGW Arbeitsblatt Technische Regeln W 405 und die Fachempfehlung der Berufsfeuerwehren in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. von 04/2018 und die DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. Gebäude mit mehr als 7,00 m Fußbodenhöhe, dürfen nur mit einem 2. baulichen Rettungsweg errichtet werden. Der Bebauungsplanbereich liegt außerhalb des Ausrückeradius der Drehleiter der Feuerwehr St. Ingbert (nach Brandschutzbedarfsplan). Ein zweiter Rettungsweg über tragbare Leitern ist nur bis Gebäudehöhe 3 möglich.
- Der NABU empfiehlt, bei Neuanpflanzungen bevorzugt blühende und fruchttragende Gehölze wie Wießdorn, Wildkirsche oder Eber-Esche zu wählen, da sie Insekten und Vögeln als Nahrungsquelle dienen. Obstbäume sind Zwergobsten vorzuziehen. Statt Rasen sollten Blumenwiesen angelegt und durch eine angepasste Mahd sowie gezielte Düngung erhalten werden. Zudem wird empfohlen, invasive Arten wie Robinien und Spätre Traubenkirschen selektiv zu entfernen, um ihre Ausbreitung zu verhindern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat am 01.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "RO 38.03 Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

St. Ingbert, den __.__._____

_____
Geschäftsbereich 6 Stadtentwicklung, Umwelt und Bauen
Abt. 61 Stadtentwicklung, Demografie und Mobilität (Dell'Ai)

Beteiligungen

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat am 11.05.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 25.05.2023 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 26.05.2023 bis zum 26.06.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2023 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 26.06.2023 gebeten.

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat am 03.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und die Begründung gebilligt

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 14.01.2025 ortsüblich bekanngemacht. Die Auslegung fand vom 15.01.2025 bis zum 17.02.2025 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2025 um Stellungnahme bis zum 17.02.2025 gebeten.

Abwägung und Mitteilung

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Mittelstadt St. Ingbert am 06.05.2025 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss und Ausfertigung

Der Rat der Mittelstadt St. Ingbert hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.05.2025 den Bebauungsplan "RO 38.03 Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" als Satzung beschlossen und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

St. Ingbert, den __.__._____

_____
Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "RO 38.03 Industrie- und Technologiepark Rohrbach Süd II" 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.

St. Ingbert, den __.__._____

_____
Der Oberbürgermeister (Prof. Dr. Meyer)

LEGENDE

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

- GI — Industriegebiet (GI)
- GE — Gewerbegebiete (GE)
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiete (GEe)

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

- 0,8 — Grundflächenzahl
- 10 /16 / 21/ 24 — Höhe baulicher Anlagen in Meter, hier: maximale Gebäudeoberkante (GOK$_{max}$)

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

- a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- VB — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Fuß-/Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen mit Zweckbestimmung Abstandsgrün und Strukturerhalt

6. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Waldfläche

7. Sonstige Planzeichen

- 1 | 2 / 3 | 4 — Nutzungsschablone
  1 Gebietstyp
  2 Grundflächenzahl
  3 Bauweise
  4 Höhe baulicher Anlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ISK 2716 — Altlasten/Altlastenverdachtsfläche mit jeweiliger Kennzeichnung gem. ALKA
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Baugebiete)

Themenkarte 01: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 höchste Anforderung für Büronutzungen, freie Schallausbreitung

Quelle: Konzept dB Plus GmbH

Themenkarte 02: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 höchste Anforderung für Wohnnutzungen, freie Schallausbreitung

Quelle: Konzept dB Plus GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. December