

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur
Freiraumplanung

Umweltplanung
Landschaftsplanung

Dienstleistung
CAD | GIS



Gemeinde Gersheim

Bebauungsplan

"Batteriespeichersystem Herbitzheim

an der L.II.O.231"

mit paralleler Flächennutzungsplanteiländerung

Textliche Festsetzungen (Vorschlag)



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 BAUGB UND §§ 1 - 15 BAUNVO)

1.1.1 Sonstige Sondergebiete, hier: Batteriespeicherwerk (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Batteriespeicherwerke mit den für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Transformatoren, Wechselrichter, Battery Packs inklusive Steuerungssystem, Brandschutzsystem und Kühlsystem, Schaltschränke inklusive Steuerung, Netzsystem, Brandschutzsystem, Schaltanlage und USV-Anlage, Umspannwerke inklusive Schaltanlage, Verteilerzentrale, Netzsystem, Messsystem und USV-Anlage), Abstellflächen für Container, Zufahrten, Wartungsflächen und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m. Weiterhin zulässig sind Beleuchtungsmasten und Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 - 21 BAUNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im Sonstigen Sondergebiet auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GH = 5,5 m

Für einzelne Nebenanlagen (Kameramasten und Beleuchtungsmasten) kann eine maximale Höhe von 8,0 m zugelassen werden.

Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straßenachse der Erfweilerstraße, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

1.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 BAUNVO, §14 ABS. 1 S. 3 BAUNVO I.V.M §23 ABS. 5 BAUNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zaunanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 FESTSETZUNGEN ZUR UMSETZUNG DER VERKEHRSKONZEPTION

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

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

Im Plangebiet wird der Zufahrtsweg als private Erschließungsfläche festgesetzt.

1.6 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

M1: Verwendung von Reptilienschutzzäunen

Eine Einwanderung von artenschutzrechtlich relevanten Arten in die Baufelder muss vermieden werden. Hierzu sind fachgerechte Reptilienschutzzäune aufzustellen. Die genaue Lage der herzustellenden Zäunungen ist im Gelände mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen (abhängig u.a. von Lage der Vorkommen, Topografie, konkreter Planung und deren Umsetzungszeiträumen). Die Zäunung muss um das komplette Baufeld erfolgen. Bereits vorhandene Zäunungen müssen bis zum Abschluss der Bauarbeiten bestehen und funktionstüchtig bleiben. Die Baufelder sind bis zum Baubeginn regelmäßig auf Vorkommen von Reptilien zu kontrollieren. Die Reptilienschutzzäune sind regelmäßig während der Aktivitätszeit (1-mal wöchentlich) auf Funktionsfähigkeit zu untersuchen.

M2: Entwicklung von Reptilienlebensräumen

Innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen des Sondergebietes sind Lebensraumelemente zu entwickeln (z.B Totholz-/Sandsteinhaufen). Die genaue Lage und die Anzahl der herzustellenden Lebensraumelemente ist im Gelände mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

M3: Entwicklung von Wiesenbrachen

Die innerhalb der mit M2 gekennzeichneten vorkommenden Schotterrasen und Ruderalflächen sind durch Mahd und regelmäßigem Rückschnitt aufkommender Gehölze zu Wiesenbrachen zu entwickeln.

1.7 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

P1: Erhalt von Gehölzen

Innerhalb der mit P3 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu schützen. Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht sowie Pflegeschnitte sind zulässig.

Maßnahmen zur Bekämpfung des Japanischen Flügelknöterichs (*Fallopia japonica*) sind zulässig. Hierbei ist zu beachten, dass dessen Grünschnitt und Wurzelwerk bei Entfernung als Restmüll zu entsorgen sind.

1.8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

1.8.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes C 35 Bliestal. Auf die Schutzbestimmung nach § 3 und die Ausnahmen nach § 4 der o.g. Verordnung wird hingewiesen. Die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Richtlinien des DVWG-Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist hinsichtlich der Wärmeversorgung unbedingt auf andere Energieträger als Heizöl und Erdwärmesonden zurückzugreifen.

1.9 HINWEISE

Denkmalschutz

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Rodungsarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.