

TEIL A: Planzeichnung



LEGENDE

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

 Gewerbegebiet
(§ 8 Abs. 2 BauNVO)

 Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

 Baugrenze

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

Nutzungsschablone

1	2
3	4

- 1 Baugebietsart (Art der baulichen Nutzung)
- 2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Maximale Gebäudehöhe
- 4 Bauweise

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

 Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Betriebsgelände mit Ein- und Ausfahrt zur Saarbrückerstraße

Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a , 25b BauGB)

 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 Anpflanzfläche für Streuobstwiese

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 & 5 BauNVO sind folgende gewerbliche Nutzungen zulässig:

1. Lagerhäuser und Lagerplätze.
2. Ein- und Ausfahrten auf das Gelände sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig (siehe Plan). Innerhalb des Gewerbegebietes sind interne Erschließungsanlagen allgemein zulässig.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

1. öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Weiterhin sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen nicht zugelassen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
3. Vergnügungsstätten.

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

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,4.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone auf maximal 7,5 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei als Maximalhöhe der Oberkante der Gebäude in der Senkrechten über der Bezugsebene festgesetzt. Als obere Begrenzung gilt die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der Attikaabschluss. Die Bezugsebene ist die natürliche Geländeoberfläche.

3. Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Zufahrten zu Stellplätzen sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Maßnahmen zum Bodenschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden zum Schutz des Oberbodens Maßnahmen ergriffen. Es wird festgesetzt, dass eine Überdeckung oder Vermischung des Oberbodens mit Erdaushub oder Baumaterialien sowie eine vollständige Versiegelung des Oberbodens für Baustellenfahrzeuge unzulässig ist. Die Lagerung von Schüttgut oder sonstigen Baumaterialien an den Böschungen ist unzulässig.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der gekennzeichneten Grünfläche M1 eine Streuobstwiese im Raster 10x10m anzulegen.

6.3 Erhalt von Gehölzen und Pflanzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Böschungsbereichen sowie entlang der Ein- und Ausfahrt des Geländes sind zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze/Bäume sind während der Bauarbeiten zu erhalten und zu schützen.

II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB

Örtliche Bauvorschriften (§ 85 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Saarland sind Werbeanlagen nur auf den Bauflächen zulässig und dürfen die maximale Höhe von 2m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegenden Anlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nach der Aufgabe der Stätte der Leistung zu entfernen.
- Es ist darauf zu achten, dass die neu anzulegenden Flächen und Baukörper so ausgerichtet werden, dass Niederschlagswasser in der im Geltungsbereich aufgenommen, gespeichert, verdunstet oder versickert werden kann.

IV. Hinweise

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. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

Baumschutz

Zum Schutz der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die einschlägigen Regelwerke (DIN 18920, RAS-LP-4, ZTV-Baumpfleger) zu beachten, um Beschädigungen während der Bauzeit zu vermeiden.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten zwischen 01. Oktober und 28. / 29. Februar durchzuführen.

Hinweise zum Artenschutz

Falls eine Fällung von Höhlenbäumen erforderlich werden sollte, ist unmittelbar vor der Fällung eine Kontrolle auf möglichen Besatz durch Brutvögel oder Fledermäuse durchzuführen; zudem sind die Rodungszeiten nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Die §§ 44 und 45 des BNatSchG sind zu beachten und einzuhalten.