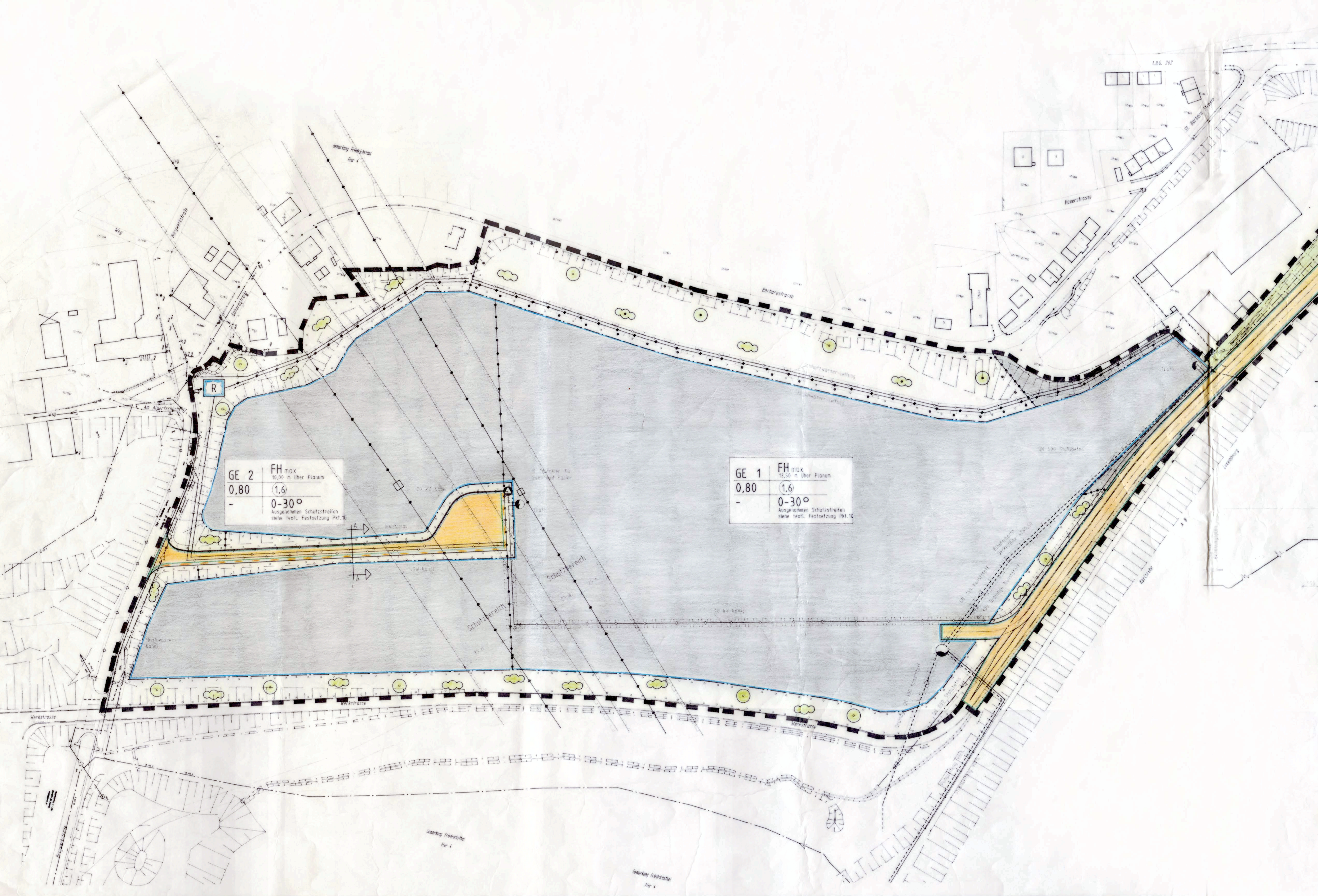

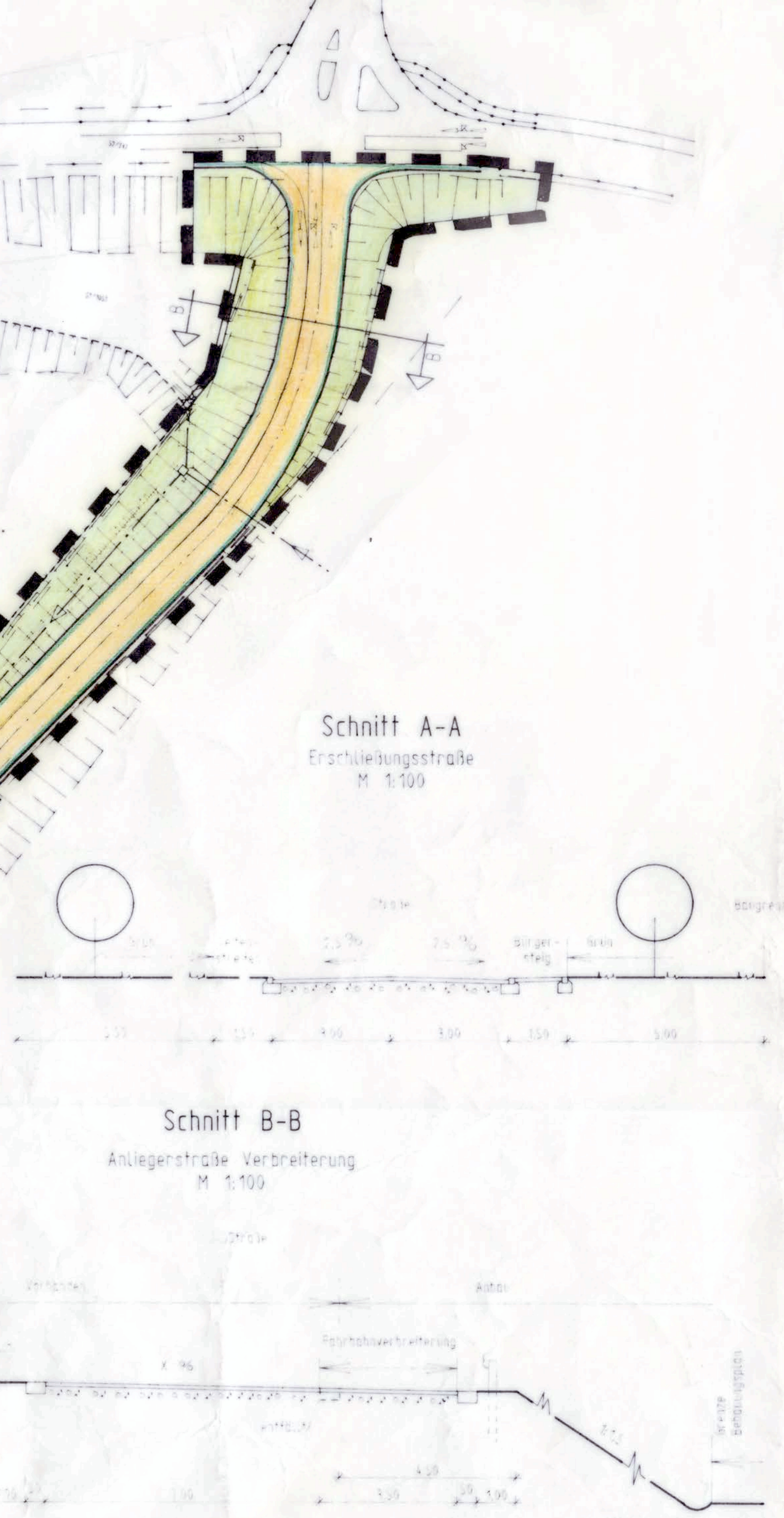

Zeichenerklärung

Festsetzung des Bebauungsplanes

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet
- 0,80 — Grundflächenzahl
- 1,6 — Geschoßflächenzahl
- FH — Maximalhöhe der baulichen Anlage

2. Baulinie und Baugrenze

- Baugrenze

3. Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Fußweg)
- Straßenbegrenzungslinie

4. Grünfläche

- Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Grünfläche - öffentlich -
- Sträucher / Bäume — Anpflanzungen
- Sträucher / Bäume — Erhaltung

5. Weitere Nutzungsarten

- Elektrizität (Trafostation)
- Wasser (Pumpwerk)
- Flächen für Abfall (Glas- und Flaschencontainer)
- R — Hochwasserrückhaltebecken
- Oberirdische Versorgungsleitungen (Strom, Post)
- Unterirdische Versorgungsleitungen (Wasser, Post)
- Mit Leitungsrechten belastete Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

FRIEDRICHSTHAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 463
Mai 1993

GEWERBEGEBIET MAYBACH
2. BAUABSCHNITT

M. 1:1000

Bestandsaufnahme

- Drainage mit Fließrichtung
- vorh. Kanal mit Fließrichtung
- Hochspannungsmast
- Böschung
- Pumpleitung
- Stromleitung

Baugebiet	Baumaß
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Dachneigung

nachr. Übernahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des Paragr. 30 BauGB vom 08.12.1986, BGBL I Seite 2253 gemäß Paragr. 2 (1) dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 17.02.1993 beschlossen.
Friedrichsthal, den 17.02.1993
Der Bürgermeister
i.A.
(Immesberger)
Bauamtsleiter

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß Paragr. 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) wurde in der Zeit vom: 25.03.1993 bis: 30.04.1993 durchgeführt.
Friedrichsthal, den 03.05.1993
Der Bürgermeister
i.A.
(Immesberger)
Bauamtsleiter

Dieser Plan wird gemäß Paragr. 10 BauGB einschließlich örtlicher Bauvorschriften gemäß Paragr. 83 Abs. 4 LBO vom Stadtrat der Stadt Friedrichsthal am 23.06.1993 als Satzung beschlossen.
Friedrichsthal, den 14.07.1993
Der Bürgermeister
(W. Cornelius)

Dieser Plan hat gemäß Paragr. 3 (2) BauGB in der Zeit vom: 25.03.1993 bis: 30.04.1993 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt
Friedrichsthal, den 03.05.1993
Der Bürgermeister
i.A.
(Immesberger)
Bauamtsleiter

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Stadt Friedrichsthal vom 12.7.1993 Az.: - zur Genehmigung vorgelegt. Der Bebauungsplan wurde gemäß Paragr. 11, Abs. 1, BauBG in Verbindung mit Paragr. 83 Abs. 4 genehmigt.
SAARLAND Ministerium für Umwelt
C4-II-6136/93 2/26
Saarbrücken, den 23.8.1993
(Damm)
Ltd. Ministerialrat
Ministerium für Umwelt

Nach Paragr. 12 BauGB wird die Genehmigung des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 07.10.1993 wird dieser Plan rechtsverbindlich.
Friedrichsthal, den 07.10.1993
Der Bürgermeister
(W. Cornelius)

Bebauungsplan Nr. 463 "Gewerbegebiet Maybach"
II. Bauabschnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1BauGB IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 und § 1 - 23 BauNVO IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet GE^1 sind alle Nutzungen des Gebietes GE^1 zulässig, jedoch im Gegensatz zu § 8 Abs. 1 BauNVO ausschließlich solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen im angrenzenden Wohngebiet nicht wesentlich stören. (Ausnahmen siehe 1.3)

1.2 Im Gewerbegebiet GE^2 sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 außer den unter Punkt 1.3 ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen zulässig.

1.3 In allen vorgenannten Gewerbegebietskategorien ist die Zulässigkeit von Lagerplätzen als selbständige Anlage sowie Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das gleiche gilt für Vorhaben, Betriebe und Anlagen, die dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsüberprüfung (UVPG vom 12.02.1990, zuletzt geändert 20.06.1990) gemäß § 15 - 19 UVPG bzw. § 3 Anlage mit namentlicher Bestimmung unterliegen.

1.4 In allen Gewerbegebietskategorien des Plangebietes sind im vorderen zu den öffentlichen Straßen liegende überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Anlagen und Gebäude zulässig, welche als Büro, Verwaltungsgebäude, Ausstellungsräume und Ausstellungsflächen, Kantinen, Ladenflächen und Verkaufsräume sowie die dazugehörigen Nebenräume mit den inneren Erschließungen beinhalten (§ 9 (1) Ziff. 9 BauGB).

Alle sonstigen baulichen Anlagen der zugelassenen Art der Nutzung und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit nicht anders festgesetzt, nur auf den dahinterliegenden, dem öffentlichen Straßenraum abgewandten, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Flächen der zugelassenen Art der Nutzung auch in Gebäudeteilen gemäß Satz 1 Punkt 1.4 zulässig, sofern sie nicht im Eingangsgeschoß (Erdgeschoß) untergebracht sind.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2)

Die baulichen Anlagen der Hauptbaukörper sind parallel zu den öffentlichen Straßenräumen anzuordnen.

Bei der Anordnung mehrerer voneinander losgelöster oder untereinander mit Verbindungsfluren geplanter Baukörper auf den überbaubaren Grundstücksflächen, sind diese so zueinander anzuordnen, daß eine in sich städtebaulich gefaßte Innenhofbildung entstehen kann, soweit andere Bestimmungen nicht dagegen stehen.

3. Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE^1 und GE^2 Gebiet durch die von Baugrenzen umschriebene überbaubare Fläche, in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage, bezogen auf das unmittelbar am Gebäude angrenzende natürliche Terrain (bei unterschiedlicher Geländehöhe = das arithmetische Mittel an allen Gebäudeseiten), definiert.

Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Flachdächern bzw. bei geneigten Dächern der Dachfirst.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, insbesondere auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" nicht zulässig. Das gleiche gilt für Nebenanlagen, im Sinne von § 14 BauNVO, aller Art.
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser notwendigen Nebenanlagen können nach Abstimmung mit dem städtischen Bauamt ausnahmsweise zugelassen werden.
Grundstückszufahrten in ihrer zu diesem Zweck notwendigen Breite sind auf den "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" im Bereich zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und Verkehrfläche zulässig.

5. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Bergwerkstraße, über die inneren Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet, sowie über den zu verbreiternden, noch öffentlich zu widmenden Teil der Werkstraße, die dem LKW-Verkehr für An- und Auslieferung vorbehalten bleibt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Ziffer 23 BauGB

Alle Betriebseinrichtungen sind technisch so auszuführen, daß sie den einschlägigen Bestimmungen der TA-Luft sowie der TA-Lärm genügen. Darüberhinaus ist durch geeignete bauliche Maßnahmen dafür Gewähr zu tragen, daß diese Vorschriften eingehalten werden.

Zum Schutz vor schädlichen, umweltbelastenden Emissionen wie u. a. Rauch, Staub und Ruß dürfen feste und flüssige Brennstoffe (Holz, Kohle und Öl) zur Deckung des Energiebedarfes nur verwendet werden, wenn keine höhere Umweltbelastung entsteht, als bei der Verwendung von Gas, Flüssiggas oder leichtem Heizöl.

7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen. Sie sind in der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.

8. Begründung zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauBG beigefügt.

9. Sonstige Hinweise

- Nach heutigem Kenntnisstand besteht für das gesamte Plangebiet, außer den Waldflächen an der Barbarastraße, Kontaminationsverdacht. Vermutungsgrundlage ist die ursprüngliche, mittlerweile in mehreren Metern Dicke überschüttete ursprüngliche Realnutzung der ehemaligen Nebenanlagen der Grube Maybach.

- Die grundbuchamtlich gesicherten Hochspannungstrassen der Deutschen Bundesbahn (110 kV) und der Saarbergwerke AG (65 kV) werden nachrichtlich übernommen und sind im Plan mit Schutzstreifen festgelegt. Im Schutzstreifen darf die Gesamtgebäudehöhe gem. Planeintragung über den festgesetzten Höhen des Aufschüttungsplanums nicht überschritten werden und die Mindestdachneigung von 15° nicht unterschritten werden. Die im Plan angegebene Bauhöhe gilt nur für Dächer mit Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7.

- Die im Plan dargestellte Leitungstrasse des Kanales im Nordosten westlich der Werkstraße wird nachrichtlich übernommen und wird mit Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Saarbergwerke AG belastet.

- Die im Plan dargestellte Versorgungsanlage "Zweckbestimmung Wasser" wird nachrichtlich übernommen. Die Fläche wird zu Gunsten der Saarbergwerke AG und der Stadt Friedrichsthal bzw. deren Rechtsnachfolgern belastet. (Flächeneigentümer ist zur Zeit der Forst - Landesforstverwaltung - , Betreiber der Zweckverband. Eine endgültige Klärung, wer künftig diese Anlage übernimmt, ist derzeitig offen.)
Die Erschließung dieser, incl. Geh-, Leitungs- und Fahrrecht, erfolgt über die Werkstraße.
- Die im Plan dargestellte Oberflächenentwässerung der Werkstraße (befestigter Trapezgraben bzw. unbefestigte Mulde) im Verbreiterungsbereich wird nachrichtlich übernommen.
- Das gesamte Plangebiet ist mit Bergematerial in einer Dicke von ca. 1 - über 20 m in unterschiedlichen Teilbereichen aufgeschüttet und verdichtet.
Ein bodenmechanisches Gutachten ist einzuholen und die vom Bodengutachter empfohlenen Sicherungsmaßnahmen sind durchzuführen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird Saarberg gemäß Bergschadensrecht Stellung nehmen.

- Die zulässigen Immissionen im Gewerbegebiet betragen für Lärm 65 db(A). Für Schwebstaub betragen die zulässigen Immissionen im Gewerbegebiet 0,30 mg/m3, für Staubniederschlag 0,65 g / (m2d). Die Fenster der baulichen Anlage sind auf der der Werkstraße zugewandten Seite als Schallschutzfenster auszubilden.

Bebauungsplan Nr. 463 "Gewerbegebiet Maybach"
II. Bauabschnitt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (SATZUNG) DER STADT FRIEDRICHSTHAL ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 463 "GEWERBEGEBIET MAYBACH II. BAUABSCHNITT"

Aufgrund des § 12 Kommunalselbstverwaltungsgesetz -KSVG- vom 01.09.78 in Verbindung in der Fassung vom 18.01.89 (Amtsbl. S. 321) und des § 83 Abs. 1., 2 und 4 der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung-LBO) vom 10.11.1988 wird auf Beschluß des Stadtrates vom mit Genehmigung des Ministers für Umwelt vom folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 463 "Gewerbegebiet Maybach II. Bauabschnitt"

§ 2 Zeichnerische Regelungen

Folgende zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes sind gestalterische Anforderungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

- Hauptfirstrichtung
- 0° - 30° Dachneigung gemäß Planeintrag

§ 3 Gestaltungsanforderungen (§ 83 Abs. 1 LBO)

- Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bauliche Anlagen sind darin nicht zulässig.

- Einfriedungen müssen zu den Grünflächen und zur Straße hin in transparenter Bauweise ausgeführt werden. Geschlossene Mauern, Palisaden u.ä. sind unzulässig.

- Dachform
Die Dächer von Nebengebäuden, baulichen Nebenanlagen und Garagen sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dacheindeckungsmaterialien den Hauptbaukörpern anzupassen.
Anbauten sind mit Dachflächen in der Neigung des Hauptdaches zu überdecken.
- Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang durch eine unter Dach angebrachte Antenne nicht gewährleistet, so können ausnahmsweise Antennen oberhalb der Dachhaut zugelassen werden; sie sind in diesem Fall so anzubringen, daß sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen so wenig wie möglich sichtbar sind. Antennen für Funkstationen sind oberhalb der Dachhaut zulässig, jedoch ebenfalls so anzubringen, daß sie von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglichst wenig sichtbar sind.
Ebenso dürfen Leitungen nicht auf der Straßenfassade der Gebäude angebracht werden.

- Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Lagerplätze sind in die baulichen Anlagen einzubeziehen bzw. durch Ummauerung und (Um-)pflanzung der Einsicht zu entziehen.

- Außenfassaden
Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zugelassen:
a) Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe.
b) Undurchsichtige Baustoffe mit spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Solareinrichtungen).
c) Durchscheinende Kunststoffe und Glasbausteine und ähnliche Fassadenelemente, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind und eine Belichtung durch Fenster nicht möglich ist.

§ 4 Besondere Bestimmungen (83 Abs. 2 LBO)

- Im Bereich der Satzung unterliegen genehmigungsfreie Einfriedungen der Genehmigungspflicht (s. § 3 der Satzung).

- Zum Schutz vor Rauch, Staub und Ruß dürfen feste und flüssige Brennstoffe als Heizstoffe nur verwendet werden, wenn keine höhere Umweltbelastung entsteht, als bei Gas, Flüssiggas oder leichtem Heizöl.
- Werbeanlagen
  - (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
    Werbeanlagen mit Werbung für Hersteller oder Zulieferer sollen, wenn sie außerhalb der Betriebsstätte dieser Hersteller oder Zulieferer an Gebäudefassaden angebracht werden, in ihrer räumlichen Zuordnung und in ihrer Gestaltung eine Einheit mit einer auf den Betrieb oder Betriebsinhaber hinweisenden Werbeanlage bilden.

  - (2) Unzulässig sind:
    Werbeanlagen auf, an oder in
    a) Einfriedungen, Vorgärten, Bäumen,
    b) Leitungsmasten, Schornsteinen,
    c) Türen, Toren, Fensterläden,
    d) auf und über Dachflächen und Traufen,
    e) auf Verkehrs-, Grün- und Freiflächen sowie in Vorgärten
    f) und an vom Straßenraum sichtbaren Einfriedungen.

Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen ist unzulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 85 (1 Ziffer 1 LBO) der Bauverordnung für das Saarland kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-- DM belegt werden, wer fahrlässig oder vorsätzlich:

a) Fassaden entgegen § 3 gestaltet,
b) Dächer im Gegensatz zu § 2 und § 3 errichtet,
c) Werbeanlagen entgegen § 4 anbringt,
d) Einfriedungen entgegen § 3 errichtet,
e) Antennenanlagen entgegen § 3 errichtet,
f) Abfallbehälter und Lagerplätze entgegen § 3 errichtet,
g) einer aufgrund dieser Verordnung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwider handelt.

§ 6 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.