

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juni 2001 (BGBl. I. S. 1149) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundfläche und der maximalen Gebäudehöhe in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe beträgt 11,00 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhe.

Im Bereich der vorhandenen 110 kV-Freileitung ist in einem Abstand von 13,0 m links und rechts der Leitungsachse eine Bebauung mit einer Höhe von max. 4,80 m zulässig. Vor Baubeginn unter der Freileitung ist im Schutzstreifen von 20,00 m rechts und links der Leitungsachse eine Stellungnahme der Saar-Energie erforderlich.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Textliche Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen

5.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

M 1

Die alte Zufahrt zur Haldenfläche und eine Teilfläche der Zufahrt zum bestehenden Gewerbebetrieb werden entsiegelt und anschließend mit Landschaftsrasen eingesät.

M 2

Die Böschungsflächen sind mit einer Saatgutmischung Böschungsintensivrasen einzusäen.

M 3

Zur Einbindung der Böschung im Süden des Gewerbegebietes werden im unteren Böschungsbereich die Flächen mit Gehölzen bepflanzt. Es sind Arten der Artenliste 1 zu pflanzen. Weitere Initialpflanzungen sind für den Übergangsbereich zu den Waldflächen gemäß Artenliste 2 vorzunehmen.

M 4

Die Böschungsflächen sind mit einem Deckungsgrad von 40 % mit Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen.

M 5

Entlang der Böschungsober- und -unterkanten sind dichte Gehölzstreifen (Tiefe 5 m) gemäß Artenliste 3 zu pflanzen.

M 6

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind Ziergehölze auf Hochbeeten zur Gestaltung des Gewerbegebietes gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.

M 7

Die Straßennebenflächen sind mit RSM 11.2 (Saatgutmenge 25 g/m²) einzusäen.

M 8

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind mit RSM 11.2 (Saatgutmenge 25 g/m²) einzusäen.

M 9

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten. Die Arten sind den Artenlisten 1-4 zu entnehmen.

5.2 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Es sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die in der Nutzungsschablone für die jeweilige Teilfläche des Bebauungsplanes angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP in dB(A) für tags bzw. nachts nicht überschreitet.

Tabelle: Flächenbezogener Schalleistungspegel IFSP in dB(A) tags/nachts

Fläche	tags	nachts
Gewerbefläche I	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbefläche II	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbefläche III	55 dB(A)	37 dB(A)
Erweiterung Kapferer	55 dB(A)	37 dB(A)

Diese Festsetzung bedeutet, dass jeder Betrieb Schallschutzmaßnahmen so zu treffen hat, dass die von ihm ausgehenden Geräusche an keinem relevanten Punkt außerhalb des Betriebsgeländes einen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexionen von Gebäuden oder anderen Hindernissen) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Betriebsgrundstückes der Schalleistungspegel entsprechend der jeweiligen Nutzungsschablone in dB(A) abgestrahlt würde.

Unabhängig davon müssen diese Betriebe und Anlagen auch das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm bezüglich Einhaltung des Nachtimmissionsrichtwertes erfüllen; danach darf auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen der Nacht-Immissionsrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) an der benachbarten Wohnbebauung überschritten werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Bei der Errichtung von Betriebswohnungen sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 93 (5) LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB)

Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, Seite 477).

1. Einfriedung

Einfriedungen mit max. 2,20 m Höhe sind nur innerhalb von Gehölzstreifen zulässig. Dabei ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

2. Stellplätze für Sammelcontainer

Stellplätze für Sammelcontainer und sonstige Mülltonnenstellplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

3. Arbeits- und Lagerflächen

Diese dürfen an den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht näher als 5,0 m an die Grundstücksgrenzen heranreichen.

4. Grundstückszufahrten

Diese sind in einer Breite von zusammen max. 15,00 m je Grundstück zulässig.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche;
- ausschließlich für Produkte und Dienstleistungen, die im jeweiligen Betrieb hergestellt oder vertrieben werden;
- mit einer maximalen Fläche von 5,0 m² pro Werbeanlage und 12 m² für die Summe der Werbeanlagen;
- zusätzlich in Form von max. 3 Fahnen je Betrieb;

III. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung beschrieben.

IV. Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 (8) BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- * das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. Juni 2001 (BGBl. I. S. 1149),
- * die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I., S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I., S. 466)
- * die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts ° Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58)
- * die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S.1130)
- * das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I., S. 2081-2102)
- * der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- * das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I., S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 ° BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I. S. 2081)
- * das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- * das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I., S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2001 (BGBl. I. S. 1550)
- * das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz ° WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- * das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306).

Artenliste 1

Wiss. Name	Dt. Name
Salix caprea	Salweide
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Birke
Salix cinerea	Aschweide
Salix fragilis	Bruchweide

Artenliste 2

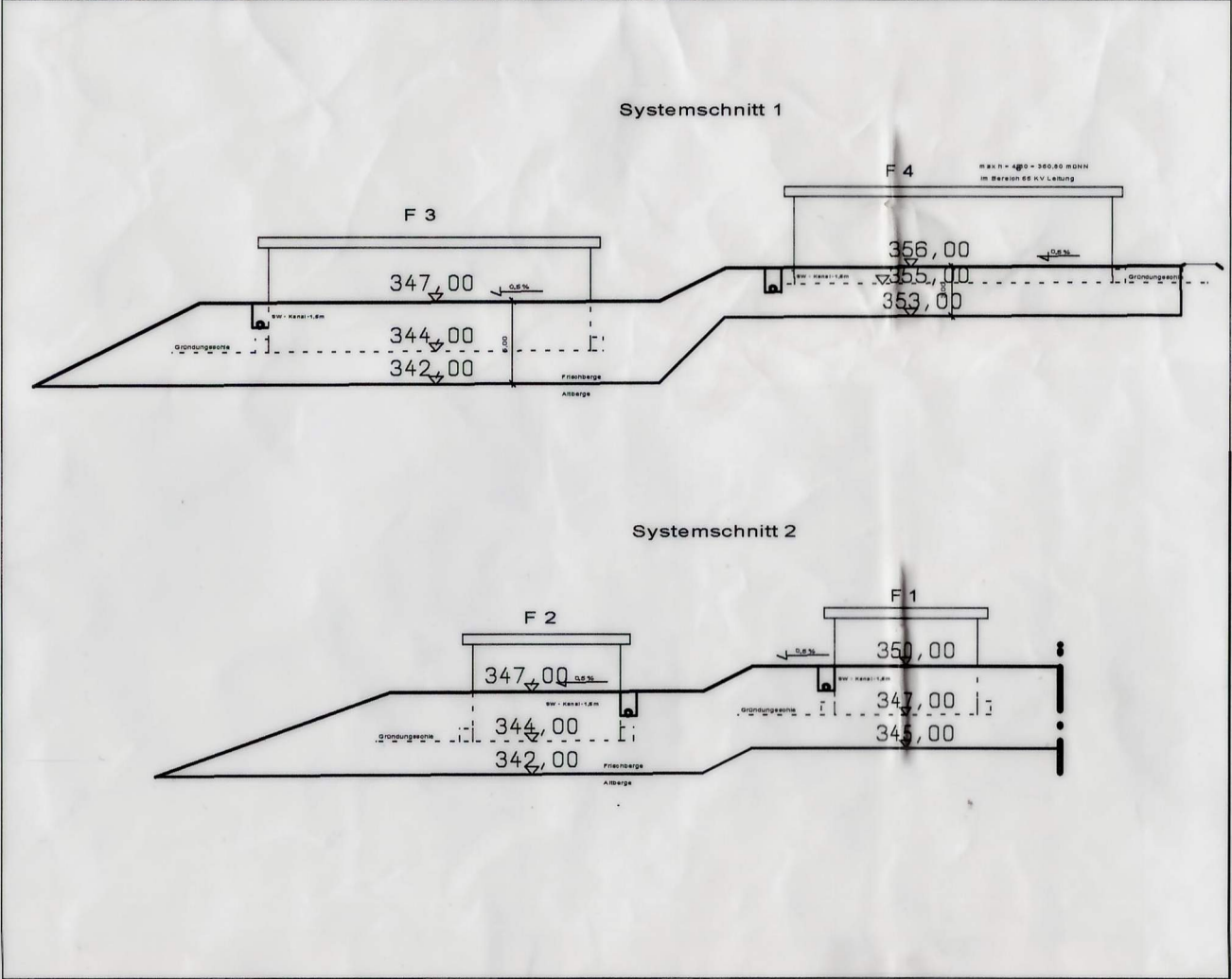
Wiss. Name	Dt. Name
Salix caprea	Salweide
Betula pendula	Birke
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Artenliste 3

Wiss. Name	Dt. Name
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Birke
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Rosa canina	Hundsrose

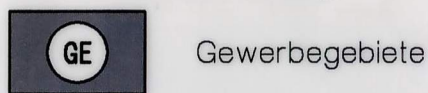
Artenliste 4

Wiss. Name	Dt. Name
Sobus aucuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa carolina	Wiesenrose
Rosa canina	Hundsrose



Legende

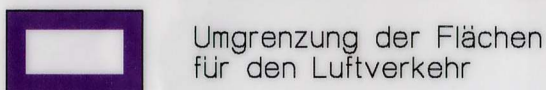
1. Art der baulichen Nutzung



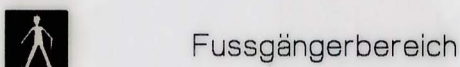
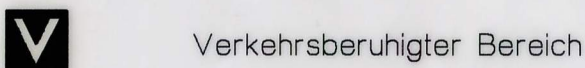
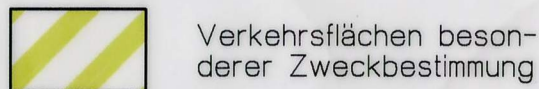
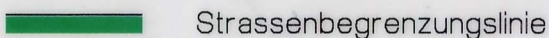
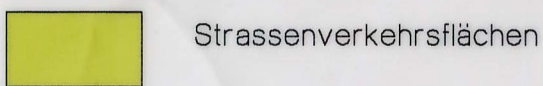
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



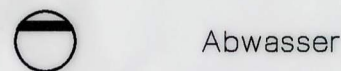
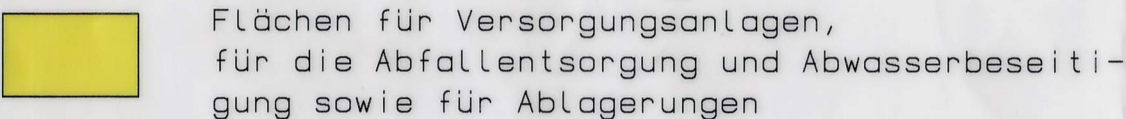
5. Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Verkehrszüge



6. Verkehrsflächen



7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung



8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



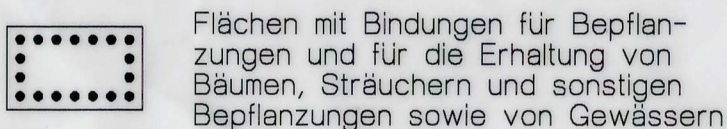
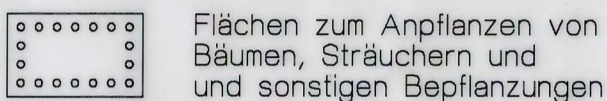
9. Grünflächen



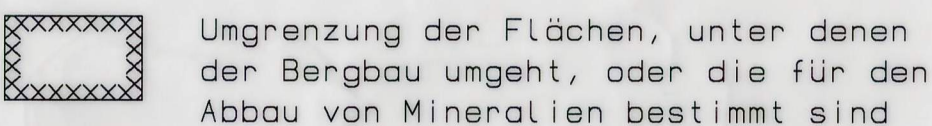
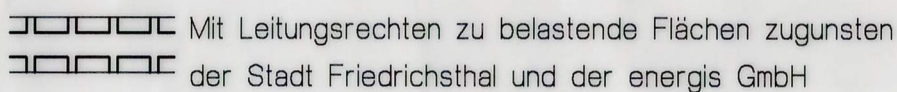
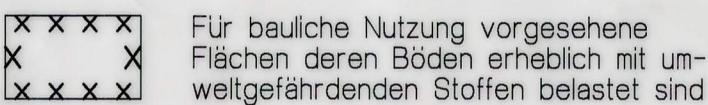
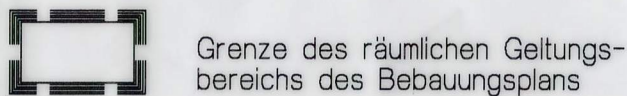
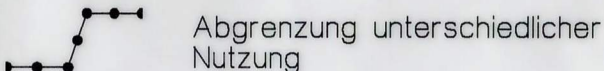
12. Flächen für Landwirtschaft und für Wald



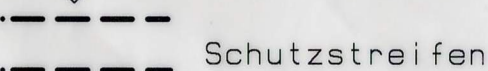
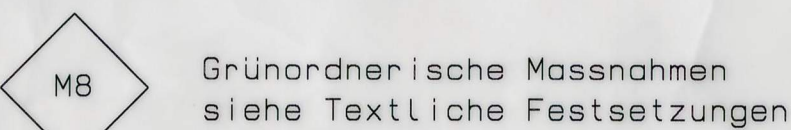
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



15. Sonstige Planzeichen



Sonstige Darstellungen



Verfahrensvermerke

Der Stadtrat von Friedrichsthal hat in seiner Sitzung am 26. 01. 2000 nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Helenenhalde" beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt durchgeführt.

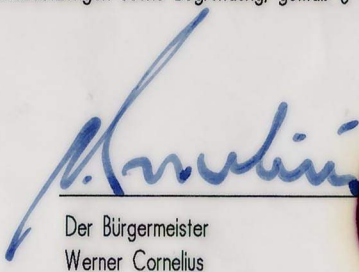
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. 06. 2000 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Offenlegung

Der Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 21. 06. 2000. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist in der Zeit vom 17. 07. 2000 bis einschl. 18. 08. 2000 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Offenlegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt veröffentlicht.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan (Planzeichnung, Textfestsetzungen sowie Begründung) gemäß § 10 Abs. 1 in der Sitzung am 20. 03. 2002 als Satzung beschlossen.

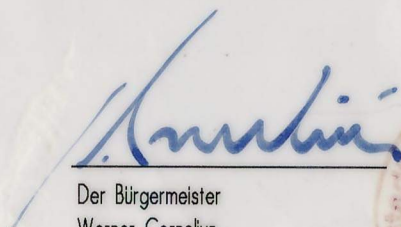
Friedrichsthal, 30.08.2002


Der Bürgermeister
Werner Cornelius



Der Satzungsbeschluss wurde am 23.08.02 gem. § 10 Abs. 3 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 in Kraft.

Friedrichsthal, 30.08.2002


Der Bürgermeister
Werner Cornelius



STADT FRIEDRICHSTHAL BEBAUUNGSPLAN HELENENHALDE

M. 1 : 1000



Aufgestellt: Saarbrücken, im November 2001 Bearbeitet: M. Ritter / P. Remmlinger

LEG Saar

Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland

