

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

A Fußgängerbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

D Hauptammler unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

0 öffentliche Grünfläche

p private Grünfläche

V Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserrichtung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Bachlauf)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen eines bachbegleitenden Gehölzausma

Anpflanzen von freiwachsenden Hecken

Anpflanzen von Feldgehölzen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Beplanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen

sonstige Beplanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

H Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

XXXXX Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen

Parzellengrenze

25/21 Parzellbezeichnung

Satteldach

18° - 35° mögliche Dachneigung

H Hauptfirstrichtung

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

**Gemeinde Heusweiler
Ortsteil Eiweiler
Gemarkung Eiweiler
Flur 04 und Flur 05**

Maßstab 1:500
Oktober 1994

4. **Stellplätze für Sammelcontainer**
Stellplätze für Sammelcontainer und sonstige Mülltonnenstellplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrenzen.
5. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur für die im jeweiligen Gebäude angebotenen Produkte oder Leistungen zulässig. Sie dürfen zusammen eine Breite von 40 % der Fassadenbreite und eine Höhe von 30 % der Fassadenhöhe nicht überschreiten. Oberhalb der Dachtraufe sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- Die Werbeanlagen sind Farbe, Form und Schnittart der Fassade anzupassen, an die sie befestigt werden. Ausgenommen sind gesetzlich geschützte bzw. marktübliche Waren- oder Firmenzeichen.

A. PLANUNGSECHTLEICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND § 1 - 23 BAUUNFTSVERORDNUNG

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214), BGBl. II/FNA 212-1 und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1990 (BGBl. I, S. 466).

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

1.1 **Gewerbegebiet**
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind selbständige Landwirtschaftsbetriebe in der Planungserlaubnis ausgeschlossen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wiederkäuer für Aufzuchtbetriebe zugelassen, ebenso wie der Betrieb einer Betriebsküche, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, zulässig.

Weitere Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) angegeben. Entsprechendes gilt für die ersten beiden Absätze der BauNVO (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Die zulässigen Höhen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten zur Be- und Entlüftung und Besonnung, max. 2 m²/Aufbau, zus. max. 5 % der Dachfläche, ausnahmsweise über schritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächenflächen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im Geländebereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksf lächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und b BauGB)

5.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen entlang des Kreuz- und Schäferbaches sind an den gekennzeichneten Stellen landschaftstypische und standorttypische Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen (Standortumfang > 14 - 16 cm). Endung des Baches ist die Pflanzungswärmezone 1. Pflanzen 1 zu pflanzen.

Durch die Anordnung soll auf den 6 - 10 breiten Uferbereichen Bäume und Sträucher in unregelmäßiger Anordnung gem. Pflanzliste 2 zu pflanzen. Der Baumstiel soll bei 40 % liegen, wobei mind. 3 verschiedene Baumarten und 4 verschiedene Sträucher zu pflanzen sind.

5.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Anpflanzen von freiwachsenden H ecken“ entlang der B 258 und des Friedhofsweges und Hecken gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

5.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen mit der Zweckbestimmung „Anpflanzen von Feldgehölzen“ entlang der Parzellengrenze zur Flur 4 sind gemäß Pflanzliste 4 Feldgehölze zu pflanzen. Der Baumstiel soll bei 20 % liegen, wobei mind. 4 verschiedene Sträucher und mind. 4 versch. Baumarten zu pflanzen sind.

5.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen sind mit einer kräuterreichen Landoberfläche zu pflanzen.

6. Richtlinien für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Einzelbäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten.

6.2 Alle im Geländebereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.3 Vorberechnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt einwirkungen im Sinne des Bundesministeriums fürs Umwelt, Natur und Reaktorsicherheit sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind nur Betriebe anzusehen, die den gebührenlosen Inmissionsrichtwert von 40 dB(A) während der Nachtzeit nicht übersteigen. Bei Wohnungen von Aufsichts- und Betriebspersonal, Betriebshabern und Betreibern sind Lärmschutzaufnahmen zu treffen, die den Verkehrslärm der B 268 auf das notwendige Maß reduzieren.

8. Ausführungskarte der baulichen Anlagen (Vorkehrungen im Sinne des § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Durch die zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen ist eine gegen Bodenbewegungen wenig empfindliche Baweise auszu führen.

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Nr. 5 werden den Grundstücksf lächen des eingrabschten Gewerbegebietes, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 3, ABS. 4 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geländebereich des Bebauungsplanes (§ 83 (1) Nr. 1 LBO)

Dachneigung/Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung liegt bei 18° - 35°.

Die Dachneigung der baulichen Anlagen ist der umgebenden Bebauung anzupassen. Es sind rote bis braune Töne zu verwenden. Weißlacken sind nicht zulässig. Die maximale Wandfläche darf ohne Versatz höchstens 20 betragen. Der Versatz muss eine Tiefe von mind. 30 cm haben und der Winkel von <45° wird jeweils zwischen Straßenkante im Bereich zu dem Gebäude ausgemessen.

Die Dachneigung ist in seinen Bebauungsmassen 25 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind 10 m breite Fugen konsequent von Unterkante Fundament bis Oberkante Dach zuwenden.

Die einzelnen Baukörper müssen ebenflächig gegründet sein. Baukörper mit unterschiedlichen Grundsteinen sind ihrer Abstandsfesten zu trennen (Fugen wie vor).

Anbauten an die Baukörper sind möglichst an den Baukörper anzu schließen.

Hallen und an Stützpunkten gelieferte zu legen.

Stahlbalken und als Gelenk am Rahmenkonstruktion (Gelenk an den Punktken) auszuführen.

Die Einfüllungen der Hängegauben auszuführen.

Das Maß zwischen Oberkante Kranhahn und Unterkante Dach darf in keinem Punkt 0,50 m unterschreiten.

Maschinen mit mehr als 3 Auflagerpunkten müssen begestellte Einzelfundamente erhalten.

Alle Maschinen und Regale sind hohenregulierbar aufzustellen (Hochregale sind zu vermeiden).

Fußpunktverankerungen bei Stützen und Maschinen müssen mindestens einen 15 cm langen Gewindestabstand über der Verschraubung haben.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksf lächen (§ 83 (1) Nr. 2 LBO)

Alle nicht überbaubaren und nicht als Betriebsboden dienende Grundstücksf lächen als Grünfläche einzurichten und zu unterhalten.

Es ist vorgesehen 200 m nicht überbaubare Grünflächenfläche ist ein einheitlicher Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mind. 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen (siehe Pflanzliste 3).

Durchgehende Pflanzungen als Geh- und Fahrbewege sind nicht zulässig.

Stellplätze sind zu versiegeln, wenn sie weniger als 30 m vom Wasserlauf entfernt sind, sie sind wasserdrücklich zu gestalten, wenn sie mehr als 30 m vom Wasserlauf entfernt sind.

3. Lagerplätze

Lagerplätze sind dem jeweiligen Betrieb zuzuordnen. Sie dürfen max. 20 % der Grundfläche nicht überschreiten.

**SATZUNG
für den Bebauungsplan
"Tiefwiese"
im Ortsteil Eiweiler der Gemeinde Heusweiler**

