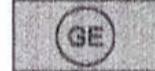


LEGENDE

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



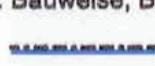
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

1	Baugebiet
2	Grundflächenzahl (GRZ)
3	Trauhöhe
4	Firshöhe
5	Bauweise

Baugebiet (§ 23 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung
Fußweg

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließung

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



private Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

7. Sonstige Planzeichen



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

Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Altlastenverdachtsfläche HEU-5726

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauaufsichtsverordnung (BauNVO) i.d.R. Bekanntn. der Neuf. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2542)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2524)

Raumordnungsgesetz v. 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geänd. durch Art. 9 des Gesetzes v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2858, 2817).

Bundesbaudachutzgesetz (BBodSchG) v. 17. März 1988 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1728)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugef. durch Bekanntm. v. 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geänd. durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes v. 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827, 2839)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPo), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. der Bekanntn. v. 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geänd. durch Art. 17 des Gesetzes v. 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuerordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Baurechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2600), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554)

Saarländer Naturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 05. April 2008 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländer Wassergesetz (BWG) i.d.F. der Bekanntn. v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), geändert durch das Gesetz v. 05. April 2006 (Amtsblatt S. 728), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2588)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (BauRUVpG) i.d.F. v. 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1681 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

der § 12 des Kommunalembstverwaltungsgegesetzes (KEVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsblatt S. 1700)

Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2598); Geltungsbeginn 24.12.2010, Geltungsende 31.12.2020

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gewerbegebiet (GE)

A: Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

B: Ausnahmeweise zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, den dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumsasse untergeordnet sind.

C: Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke

D: Weiterhin wird festgesetzt, dass das Betreiben von sehr lärmintensiven Nutzungen, wie z.B. das Betreiben eines Brechers, unzulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (s. Plan).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Trauhöhe bzw. Firshöhe bezogen auf das fertige Geländeiveau festgesetzt (siehe Plan). Geringfügige Überschreitungen durch technische Aufbauten (z.B. Klimatechnik, u.ä.) sind zulässig.

2.3 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Länge von 50 m überschritten werden darf.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt (s. Plan).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen werden. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

5. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung (private Erschließungsstraße) festgesetzt. Weiterhin wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

6. Fläche für Aufschüttungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich Wege und Verweilbereiche.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen zu begrünen sind. Ferner werden im Bereich der Grün- bzw. Gewerbeflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll ein Gehölz entwickelt werden, das die gewöhnlichen Nutzungen zur freien Landschaft hin abgrenzt.

Dieses bis zu ca. 8 m breite Gehölz ist mit naturraumtypischen und standortgerechten Laubgehölzarten anzupflanzen.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Bäume (Hei: H. 150-200cm, Pflanzabstand zu Sträuchern: 2,0m):
Vogelkirsche (Prunus avium), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior); Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher (H: 60-100cm, Pflanzabstand: 1,5m x 1,5m)

Feldahorn (Acer campestre), Hasel (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus), Hundrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Rosa spec. (Rosen in Sorten)

Auf der ca. 3.300 qm großen Fläche zum Anpflanzen sind in Abhängigkeit der o.g. Pflanzabstände rd. 800 Gehölze der o.a. Pflanzqualitäten anzupflanzen, wobei der Anteil der Gehölze mit größeren Endwuchs Höhen (Bäume, Großsträucher) 20 % betragen muss, um einen möglichst optimalen Sichtschutz zu gewährleisten.

7.3 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden Flächen zum Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher festgesetzt. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen. Die vorhandenen Gehölzbestände sind soweit möglich zu erhalten und durch weitere Anpflanzungen zu ergänzen.

Rodungen sind nur im notwendigen Umfang durchzuführen. Grundsätzlich sind die Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Rückschnittsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Verkehrsicherung.

Solitäre Rodungen außerhalb der o.a. Zeit notwendig werden, so ist durch eine vorherige Kontrolle der Gehölzbestände sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) berührt sind (z.B. keine besetzten Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten / Nester vorhanden sind).

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutz:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegeben Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

nutzbare Fläche in qm Emissionskontingent in dB(A) / qm

7.980 Lax tags: 66 Lax nachts: 51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2008-12, Abschnitt 5.

Staubschutz:

Sollte eine Siebanlage zum Einsatz kommen, ist bei Trockenwetter eine Bedüfung mit Wasser zur Staubminderung zwingend vorzusehen.