

SATZUNG

für den Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Wahlschied - Östlich der A 1"

im Ortsteil Wahlschied der Gemeinde Heusweiler

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichnerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 32), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466) und der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes 1988, Nr. 57, S. 1373).

A. PLANUNG/RECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND §§ 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE1)

1.1.1 Das Gewerbegebiet 1 dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

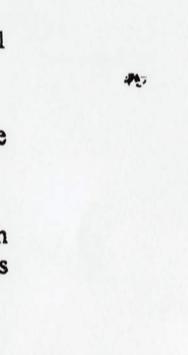
1.1.2 Im Gewerbegebiet 1 sind gem. § 8 Abs.2 Nr.2 in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO Geschäftsgebäude sowie gem. § 8 Abs.2 Nr. 3 und 4 in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Ausstellungs- bzw. Geschäftsräume, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs.2 Nr.2 in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO Geschäftsgebäude sowie gem. § 8 Abs.2 Nr. 3 und 4 in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Ausstellungs- bzw. Geschäftsräume, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



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

2.1 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 (Traufhöhe, Firsthöhe) in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe gilt der Höhenunterschied zwischen Oberkante (Straßenkrone) der Göttelborner Straße und der Traufe, bzw. der Straßenkrone der Erschließungsstraße und der Traufe. Die Höhen sind in der Planzeichnung angegeben. Entsprechendes gilt für die Firsthöhen.

Maßgebend ist der Wert für die Mitte der der Bezugsstraße zugewandten Wand-/Dachfläche.

Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten wie Sheds, Lüftungsanlagen u.ä. ausnahmsweise überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlagen der baulichen Anlagen werden örtlich angegeben.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Auf dem Schutzstreifen S 1 sind Hochbauten jeder Art unzulässig. Er beinhaltet die Bauverbotszone von 40,00 m gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 des Bundesfernstraßengesetzes. Die Nutzung als Lagerfläche ist zulässig.

6.2 Auf dem Schutzstreifen S 2 sind Hochbauten jeder Art unzulässig. Er umfasst den Sicherheitsabstand von 210,00 m zum vorhandenen Antennenträger des Saarländischen Rundfunks.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Auf den in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind auf einer Breite von ca. 8 - 9 m Versickerungsmulden festgesetzt. Sie dienen der Aufnahme von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet.

7.2 Auf den in der Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Flächen ist die vorhandene Strauchgruppe entsprechend Pflanzliste 2 zu ergänzen. Die den südwestlich gelegenen Feldgehölzen vorgelagerte Brachfläche ist der Sukzession zu überlassen.

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind mit Bäumen der Pflanzliste 1 in einem Abstand von 12,0 m zu bepflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich der Versickerungsmulden sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

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

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen; die Zufahrtsbereiche sind gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Baum- und Gehölzgruppen dauerhaft zu erhalten.

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

9. Zuordnungsfestsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen nach Nr. 7 und 8 gelten als Ausgleichsmaßnahmen und werden insgesamt den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 93, ABS. 5 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 93 (1) Nr. 1 LBO)

Gestaltung der Dächer und Fassaden

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 35°.

Die Dacheindeckung ist bei den baulichen Anlagen entsprechend der umgebenden Bebauung in gedeckten Rot- bis Brauntönen zu halten. Als Dacheindeckung sind Wellplatten sowie, wegen der Nähe zum SR-Sender, metallische Materialien unzulässig.

Bei der äußeren Gestaltung der Fassadenflächen sind hochglänzende reflektierende, leucht- bzw. signalfarbene Materialien und Anstriche nicht zulässig.

Hiervon ausgenommen sind verglaste Dächer, verglaste Fassaden und entsprechende Gebäudeteile.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren und nicht als Betriebsflächen dienende Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein einheimischer Laubbbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist auf je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum (Stammdurchmesser 14-16 cm) gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Entlang der neuen Parzellengrenzen ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen gem. Pflanzliste 2 anzulegen.

3. 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. Metallene Einfriedungen sind in Lage und Ausführungsart nur mit Zustimmung des SR zulässig.

4. Stellplätze für Sammelcontainer

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

5. Arbeits- und Lagerflächen

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den freizuhaltenden Schutzstreifen zulässig.

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

6. Grundstückszufahrten

Diese sind in einer Breite von zusammen max. 6,50 m je Grundstück zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Straßenabschnitt der neuen Erschließungsstraße zulässig. Sie dürfen nicht zur Autobahn oder zur L. 266 hin orientiert sein.

Werbeanlagen sind nur für die im jeweiligen Betrieb 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 unzulässig.

Die Werbeanlagen sind in Farbe, Form und Schriftart der Fassade anzupassen, an der sie befestigt werden. Ausgenommen sind geschützte bzw. marktübliche Waren- oder Firmenzeichen bis zu einer Größe von 1,00 m².

C. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS § 9 (7) BAUGB

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

D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 9 (8) BAUGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am 29. August 1991 u. 23. März 1995 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschuß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18. November 1991 u. 15. Mai 1995 durch Veröffentlichung im amtlichen Teil + u. 20. Juni 1996 des Bekanntmachungsblattes ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Offenlegung in der Zeit vom 18. Mai 1995 bis einschl. 19. Juni 1995 durchgeführt worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 26. April 1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01. Juli 1996 bis einschl. 01. August 1996 öffentlich ausgelegt worden. Art und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 20. Juni 1996 im Köllertaler Anzeiger mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 17. Juni 1996 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Anregungen und Bedenken wurden während der Offenlegung nicht vorgebracht.

8. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 19. September 1996 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Heusweiler, den 24. Okt. 1996

I. V.

(Ziebold) Beigeordneter

Der Bürgermeister

u. 09. Mai 1996

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

- - -

15

Anlage 1 - Pflanzliste

Pflanzliste 1 für Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

Bäume 1. Ordnung (über 20 m Höhe)

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung (unter 20 m Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Pflanzliste 2 für Gehölzstreifen und punktuelle Pflanzung

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Frangula alnus	-	Faulbaum
Malnus sylvestris	-	Apfel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus Pyraster	-	Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix aurita	-	Öhrchenweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	-	Blüthartiegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Genista tinctoria	-	Färberginster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes uva-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenhholunder
Viburnum opulus	-	gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 3 Die Pflanzliste 2 kann für Pflanzungen im Bereich der Zufahrten um folgende Arten erweitert werden:

Blütensträucher wie z.B.:

Weigelia	-	Weiglie
Philadelphus coronarius	-	Falscher Jasmin
Viburnum in Arten und Formen	-	Schneeball
Rosen in Arten und Formen	-	

Nadelgehölze sollten nicht verwendet werden.

Stadtverband Saarbrücken
Ortsteil Wahlschied
Gemarkung Wahlschied

Maßstab 1:500

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

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

	GE - Gewerbegebiet
	GE 1 - Gewerbegebiet 1

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

0,8 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

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

Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Elektrizität
	Abwasser

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

	Verkehrsgrün
	öffentliche Grünfläche

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 u. Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
FD	Flachdach
SD	Satteldach
	Firstrichtung

Sonstige Darstellungen

	Höhenlinie
	Flurstücksgrenze

11/5 Parzellenbezeichnung

GEMEINDE HEUSWEILER

ORTSTEIL WAHLSCHIED

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGBIET ÖSTLICH DER A 1"

MASSTAB 1 : 500

Planungsstand : Oktober 1992, September 1994, Dezember 1994, August 1996

Bearbeitet : Preusser, Remmlinger

LEG



Landesentwicklungsgesellschaft Saarland