

# GEMEINDE METTLACH - ORTSTEIL WEITEN

## BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG GEWERBEGBIET OBERST DANZEMER GEWANN"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



#### LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	GE	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
GE	Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)	Fläche zum Anpflanzen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	FW	Fläche zum Erhalt
Nutzungsschablone		Fläche für Stellplätze
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
Baugrenze (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)		
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Streifen	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: FW Feldweg		
A Fußweg		
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Grünfläche, ö - öffentlich, p - privat	
6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	20 KV- Freileitung, wird verlegt	
mögliche Trasse erdverlegtes 20 KV- Kabel		

### TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
"Gewerbegebiet" (GE1) gem. § 8 BauNVO
- Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauten,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  4. Autowaschanlagen.
- Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für sportliche Zwecke,
  3. Vergnügungsstätten,
  4. Tankstellen.
- Verkaufsstäfen sind nur untergeordnet zulässig und müssen dem Betrieb funktional zugeordnet sein.
- Die zur inneren Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßen, Wege und Plätze sind allgemein zulässig.
- Im **Gewerbegebiet (GE2)** im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes des bestehenden Gewerbegebiets "Oberst Danzemer Gewann" werden die bestehenden Festsetzungen weitgehend übernommen. Nur im Anschlussbereich für den Gehweg entfällt diese Gebietsfestsetzung.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl
- Für das Gewerbegebiet wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf maximal II Vollgeschosse begrenzt.
- Da im GE2 lediglich Stellplätze zulässig sind, entfällt dort die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse.
3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.
4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Gem. § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbstständigen Hochbauten aufweisen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugrenzen mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Darüber hinaus werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:
- Der westlich angrenzende Weg mit der Zweckbestimmung "Feldweg" und die Fußwegebindung zwischen der L 178 und der bestehenden Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg".
7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Die das Plangebiet querende 20-kV- Freileitung wird innerhalb des Geltungsbereiches verlegt. Eine mögliche Kabeltrasse ist in der Planzeichnung dargestellt.
- Die genaue Lage der Hauptver- und entsorgungsleitungen wird im weiteren Verfahren bestimmt.
8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt.
- Darüber hinaus werden entlang der Landstraße L 178 und im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches öffentliche Grünflächen festgesetzt. Ein Fuß- und Radweg ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.
9. Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das unverschmutzte Regenwasser wird gesammelt und soll in einer offenen Mulde am Fuß der geplanten Böschung im westlichen Planbereich nach Süden abgeführt werden. Eine Einleitung erfolgt dann in einen vorhandenen Graben, der bereits das Regenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet aufnimmt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass ein Graben zur Abführung des Regenwassers aus der Erweiterungsfläche in Richtung vorhandener Graben anzulegen ist. Ein Teilbereich dieser Mulde darf verrohrt werden.
10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je 5 neu angelegter Stellplätze 1 Hochstamm gemäß der aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen ist.
- Für Neuanpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.
- Im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Landwirtschaftsflächen zur freien Landschaft hin wird ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Bereich ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste zu begrünen. Es ist darauf zu achten, dass ein stufiger Aufbau erreicht wird.
- Bei der Begründung sind sowohl Bäume als auch Sträucher vorzusehen.
- Außerdem sind die geplanten Böschungsbereiche entlang der L 178 und entlang der privaten Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Darüber hinaus sind die öffentlichen Grünflächen entlang der L 178 mit Feldgehölzen, z.B. Baumallee, in Abhängigkeit der Lage der Leitungstrassen zu bepflanzen.
- Bei flächenhaften Anpflanzungen ist folgende Dichte der Bepflanzung anzustreben:
- Sträucher: Raster 1,50 m x 1,50 m
- Heister/ Hochstämme: Raster 2,00 m x 2,00 m
- Pflanzenqualität:
- Sträucher: mind. 2x v.H. 60-100 cm; Heister: mind. 2x v.H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v. Stu. 12-14 cm
- Pflanzliste (nicht abschließend):
- Bäume: Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Sitzahorn), Aesculus hippocastanum (Rosskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Eichkastanie), Obstbäume i.S., Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
  - Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosas i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball)
- Im südöstlichen Plangebiet wird eine zu erhaltende Gehölzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

- II. **NACHTRICHTLICHE ÜBERNÄHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
- In Verbindung mit § 85 Abs. 1 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen und Werbeautomaten innerhalb gewerblicher Bauflächen übernommen:
- Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsteilen enthalten, wenn sie einheitlich gestaltet sind. Das Anbringen bzw. Aufstellen von Hinweisschildern bedarf einer gesonderten Zustimmung der Gemeinde Mettlach.
  - Werbeanlagen auf Dächern, an Fassaden und freistehende Werbeanlagen sind nur bis max. 8,00 m je Betrieb zulässig.
  - Plakatwände und Großflächenbilder, die mit Papier bestückt werden, sind unzulässig. Für bereits bestehende Plakatwände und Großflächenbilder besteht Bestandschutz.
  - Nicht zulässig sind Werbeanlagen innerhalb von begrenzten Flächen. Ausgenommen hiervon sind Eingangs- und Einfahrtsbereiche der Betriebe.
  - Das Anbringen bzw. Aufstellen von Warenautomaten wie z.B. Zigarettenautomaten oder Getränkeautomaten bedarf einer gesonderten Zustimmung der Gemeinde Mettlach. Sowohl die Warenautomaten an Gebäuden angebracht werden, sind sie in Farbe und Form möglichst weitgehend dem Gebäude anzupassen.
  - Werbeanlagen im Bildnis-, Werbesch- und Lauflichtanlagen oder die Anstrahlung von Werbeanlagen durch sich bewegende Scheinwerfer oder ähnliche Elemente sind nicht zulässig.
  - Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung sind möglich, wenn die Gestaltung oder Funktion der Gebäude dies erforderlich macht und/ oder wenn sie dadurch unterstützt wird. Die Entscheidung über die Zulässigkeit von Ausnahmen obliegt der Gemeinde Mettlach.
- Ergänzend wird festgesetzt, dass eine Werbefalte im Eingangsbereich des Gewerbegebietes zulässig ist, auf der die Betriebe des Gewerbegebietes ihre Hinweisschilder anbringen können.
- III. **FESTSETZUNG gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, s. Plan.
- IV. **FESTSETZUNG gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**
- Die externen Maßnahmen auf der ca. 0,75 ha großen Ersatzfläche in der Gemarkung Tünsdorf, Flur 2, Flurstück 69 - Teilfläche nördlich "Streitwald", wird in Form einer Streuobstwiese erfolgen. Darüber hinaus wird eine extensiv genutzte Wiesenfläche festgesetzt.
- Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind vertraglich zu sichern.
- Die Maßnahmen auf der externen Fläche für Ersatzmaßnahmen werden als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB zugeordnet (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

- V. **HINWEISE**
- Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH macht darauf aufmerksam, dass sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG innerhalb des Plangebietes befinden. Um Planungen und ggf. Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten, wird um eine Zusendung der endgültigen Ausbaupläne mindestens 3 Monate vor der Ausschreibung gebeten.
- Das Landeskriminalamt teilt mit, dass im Plangebiet nicht mit Fundmunition zu rechnen ist, das Vorhandensein von Kampfmitteln jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.
- Das Gesundheitsamt des LK Merzig-Wadern macht darauf aufmerksam, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 3 i.V.m. § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 einzuhalten sind.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat am 15.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet Oberst Danzemer Gewann" im Ortsteil Weiten beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_.2005 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_.2005 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2010 durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Mettlach am 14.09.2010 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 22.07.2010 bis einschließlich 23.08.2010 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2010 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 14.09.2010 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.2010 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 14.09.2010 den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Oberst Danzemer Gewann" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Oberst Danzemer Gewann" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Mettlach, den \_\_\_\_\_.2010

1. Beigeordneter  
Hermann Kiefer, i.V.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Oberst Danzemer Gewann", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung einschließlich Umweltbericht, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Mettlach, den \_\_\_\_\_.2010

1. Beigeordneter  
Hermann Kiefer, i.V.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugf. durch Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 4 des Gesetzes v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2685)  
Bauaufsichtsverordnung (BauNVO) i.d.R. Bekanntmachung 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) i.d.R. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617.)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugfassend durch Gesetz vom 23. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617.)  
Raumordnungsgebot v. 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617.)  
Bundesbodenabschutzes (BBoDschG) v. 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugfassend durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)  
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), neugfassend durch Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723, 2727.)  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugfassend durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 34)  
Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG) neugfassend durch Bekanntmachung v. 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), geänd. durch Art. 2 Abs. 1 des Gesetzes v. 14. August 2009 (BGBl. I S. 287, 289)  
Flurberechtigungsgebot (FlurbG) i.d.R. der Bekanntmachung 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 Neufassung der Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrecht vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 266), geändert durch Gesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt S. 1498), eingearbeitet sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturumformgesetz vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saar. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesaufbaudurchsetzung und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt S. 2400)  
Sa