

SATZUNG

3. vereinfachte Änderung Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Am Mühlengarten“

im Stadtteil Köllerbach der Stadt Püttlingen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH
UND §§ 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO

Tankstellen nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe gilt der Höhenunterschied zwischen Oberkante (Straßenkrone) der Mathias-Nickels-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 Geltungsbereich sind auf den gesamten gewerblich nutzbaren Flächen und in den gesondert dafür ausgewiesenen Bereichen Stellplätze zulässig. Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

Die Höhenlagen der baulichen Anlagen richten sich nach dem bestehenden Straßenkanal.

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

Die in der Planzeichnung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Sie sich hier entwickelnden standorttypischen und heimischen Arten wie Birke, Schlehe, Salweide, Eiche und Brombeere sind dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Parzellen Nr. 64/14, 64/15 und 64/16 werden als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 85, ABS. 1 UND 4 LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Dachneigung/Dachgestaltung

Die Dächer sind als geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung ist bei den baulichen Anlagen entsprechend der umgebenden Bebauung in gedeckten Rot-, Braun- und Anthrazittönen zu halten.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammmfang von mind. 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Stellplätze sind je nach Benutzungsgrad mit Schotterrasen oder wassergebundener Decke anzulegen.
Auf 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (Stammdurchmesser 14-16 cm) zu pflanzen.

3. Stellplätze für Sammelcontainer

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

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

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

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

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigeigfützt.

E. Hinweise

Die Maßnahme liegt im Bereich der ehemaligen Eisenerzkonzession „Geislautern“. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214), ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)

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 Wohnbaukind vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neufassung des saarländischen Bauordnungs- und Bauverbürofes vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)

der § 12 des Kommunalbestverwaltungsge setzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S.682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1532 vom 08.Oktobe 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004, S. 1359)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert am 23. Juni 2004, Amtsblatt des Saarlandes S. 1550)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 14.12.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Mühlengarten“ beschlossen.

2. Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2006 öffentlich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Pläne zur öffentlichen Untericht vom 20.03.2006 bis einschließlich 15.04.2006.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 02.03.2006 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Offenlegung

Der Offenlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 17.05.2006 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht ist noch § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.06.2006 bis einschließlich 12.07.2006 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 01.06.2006 durch die Stadt im „Öffentlichen Anzeiger“ mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 24.05.2006 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2006 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung mit dem dazugehörigen Umweltbericht genehmigt.

8. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

9. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

1. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Am Mühlengarten“ 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht wurde am 27.07.2006 offiziell bekannt gemacht.

2. Bebauungsplan mit Begründung liegen seit dem 27.07.2006 zu jedermann Einsicht bereit.

3. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft [§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB]. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen [§ 25 Abs. 2 BauGB] und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen werden.

Püttlingen, den 27.07.2006

Der Bürgermeister

Hünke
Spiecker



Püttlingen, den 20. Juli 2006

Der Bürgermeister

Hünke



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

(gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
- 3. Bauweise, Baulinen, Baugrenzen
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen
 Strassenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbelastung sowie für Ablagerungen
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Abfallentsorgung, Abwasserbelastigung und Ablagerungen
- 6. Elektrizität
- 7. Grünflächen
 ö öffentliche Grünflächen
- 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 Anpflanzungen: Bäume
- 9. Flächen mit Bindungen für Be pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be pflanzungen sowie von Gewässern
- 10. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- 11. Sonstige
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Stellplätze
Lr = Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Stadt Püttlingen

3. Änderung Bebauungsplan

„Am Mühlengarten“

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

M. 1 : 1000

Aufgestellt Saarbrücken Juli 2006

LEG Saar

Landesentwicklungs gesellschaft Saarland mbH