

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 (Straßenkronen) der Mathias-Nickels-Straße und der Traufe, bzw. der Straßenkronen 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. Die 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 Anthrazitönen 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 Stammumfang von mind. 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Stellplätze sind je nach Benutzungsgrad mit Schotterrassen 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 beigefügter Begründung beschrieben.

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

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

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

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

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

der § 12 des Kommune selbstverwaltungsge 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.Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschafts pflege (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)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830) , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2004 (BGBl. I, S. 1578)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserschutzgesetz – WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel VI vom 06. Januar 2004 (BGBl. I, S. 2)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I, S. 50), Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes – SBodSchG

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944)

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bek. vom 05. September 2001 zuletzt geändert am 18. Juni 2002

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 ortsüblich bekannt gemacht.

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

4. Die von der Planung betroffenen 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 nach § 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.

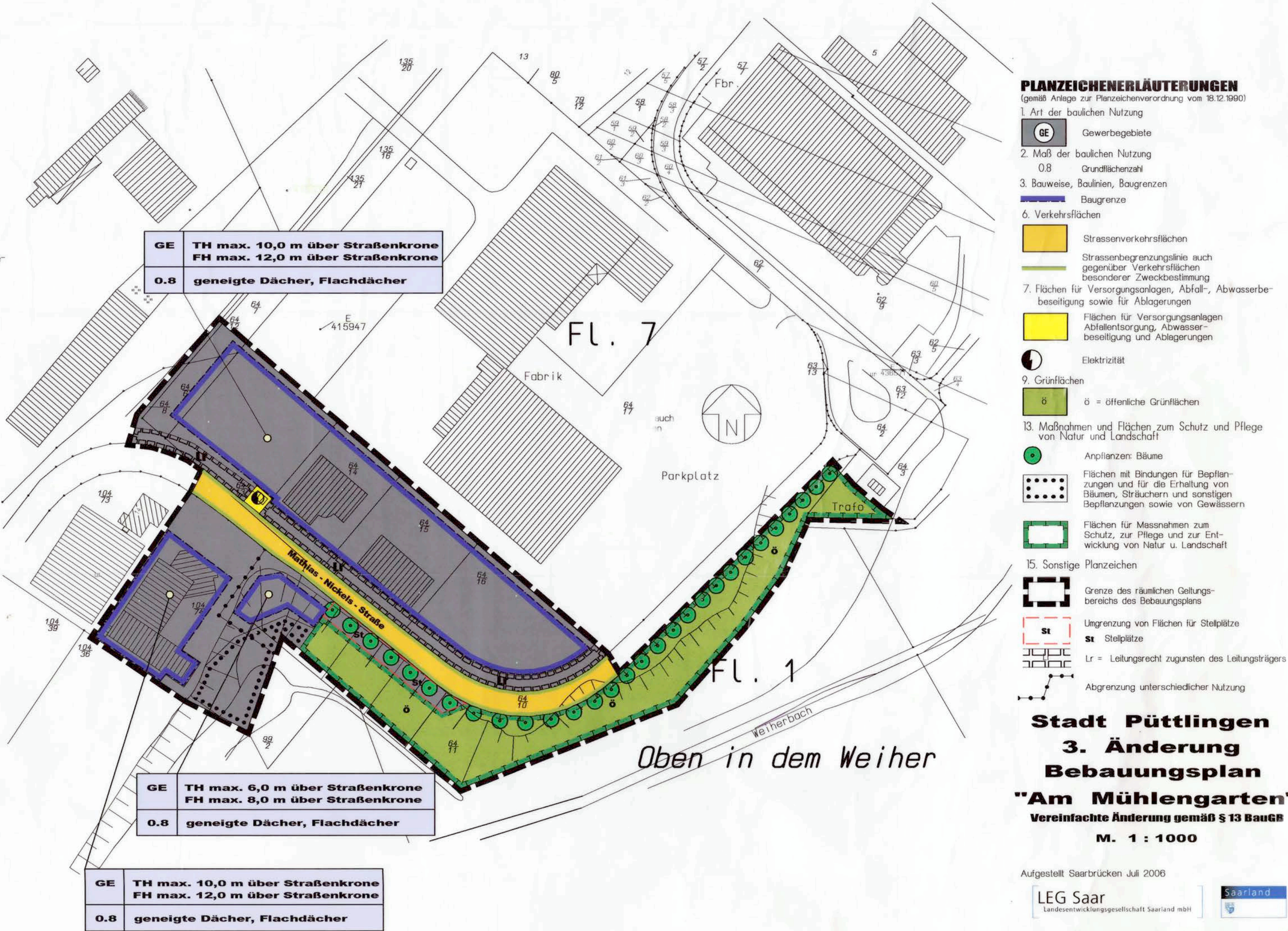
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung am 12.07.2006 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung mit dem dazugehörigen Umweltbericht gebilligt.

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 ausgeteilt.

Püttlingen, den 20. Juli 2006

Der Bürgermeister
Speicher



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 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bebauungsplan mit Begründung liegen seit dem 27.07.2006 zu jedermanns 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 27.07.2006

Der Bürgermeister
Speicher

Stadt Püttlingen
3. Änderung
Bebauungsplan
"Am Mühlengarten"
Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
M. 1 : 1000