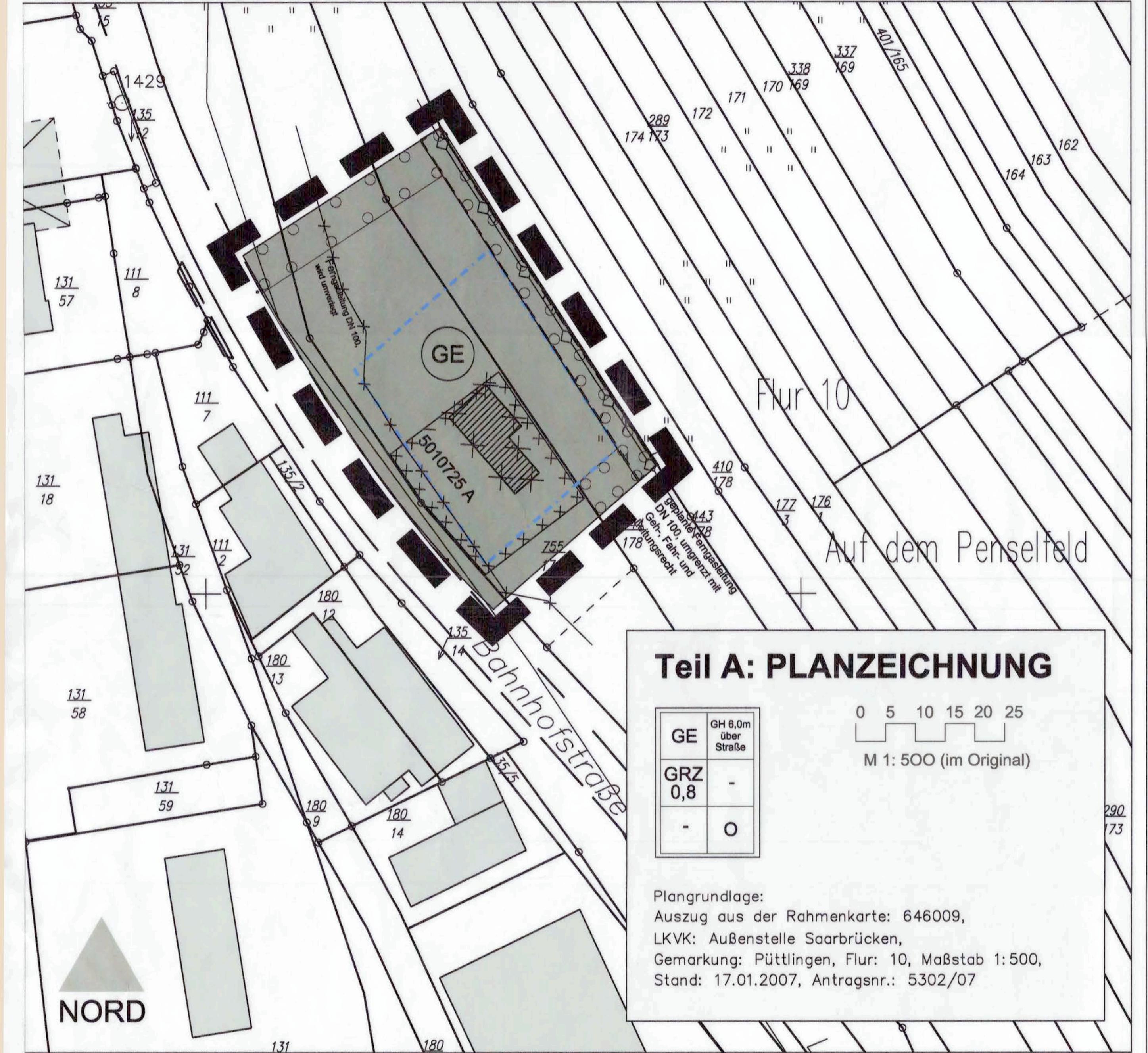


STADT PÜTTLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

"ERWEITERUNG EINES GEWERBEBETRIEBS AM BAHNHOF"



PLANZEICHNERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Gebäudebezirk (§ 8 BauNVO)

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

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Hauptversorgungsleitung

unterirdische Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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. Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abzubreichendes Gebäude / Rückbau SaarFernGas-Leitung

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), hier: Kennzeichnungen von Verdachsfächern gem. Basiskarte der Altaltablagerungen im Stadtverband Saarbrücken und Kataster für Altalablagerungen und Altstandorte des Saarländischen Landesamtes für Umweltschutz.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO, siehe Plan

Allgemein zulässig gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

1. KfZ-Betriebe mit Reparatur und Verkauf,
2. Gewerbe- und Handwerksbetriebe aller Art. Verkaufsflächen sind nur untergeordnet zulässig und müssen dem Betrieb funktional zugeordnet sein.

Nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebeinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sich innerhalb der Betriebsgebäude befinden.
2. Tankstellen
3. offene Schüttgutlager, Schrottplätze,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Anlagen für sportliche Zwecke,
6. Vergnügungsstätten,
7. Einzelhandel, sofern nicht unter 1.1 Nr. 1 und 2 allgemein zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 6,00 m festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt ist die Oberkante der fertigen Straßendecke (Bahnhofstraße) in Höhe der Gebäudemitte.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

5. Nebenanlagen

Gem. § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbständigen Hochbauten aufweisen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe Plan

8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden entsprechend den Untersuchungsergebnissen des Altlastengutachtens durch das Büro WPW Geoconsult folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt:

Wenn im Zuge von Baumaßnahmen die aktuell vorhandene vollständige Versiegelung der Fläche beseitigt oder in den Untergrund eingegraben wird, ist ein Aushub verunreinigter Bodenschichten erforderlich. Massen aus dem Bereich der Zapfsäulen sind dann als gefährlicher Abfall (LAGA Zuordnung > Z 2) zu entsorgen.

Die auf dem Tankstellenareal vorhandenen Schwarzdecken sind stark teerhaltig und müssen als pechhaltiger Straßenaufrüttung ebenfalls als gefährlicher Abfall behandelt werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (siehe Plan)
Anpflanzung von Feldgehölzen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die in den festgesetzten Pflanzflächen vorhandenen standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und in die Neubepflanzung zu integrieren.
Alle nicht überbauten Flächen sind einzugrenzen. Auf diesen Flächen sind je 100 qm mindestens 1 Hochstamm und 5 Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Es sind die Gehölze der nebenstehenden Liste anzupflanzen. Im Leitungsbereich sind Hochstämme unzulässig, sonstige Bepflanzungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird im Bebauungsplan im Bereich der geplanten Gashochdruckleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers festgesetzt.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO (Ortliebe Bauvorschriften)

1. Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Plakatwände und Großflächentafeln, die mit Papierplakaten bestückt werden, sind nicht zulässig.

2. Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer sind zu sammeln und zur Grundstücksbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist ebenfalls zulässig.

III. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich werden Verdachtsflächen, die in der Basiskarte der Altalablagerungen im Stadtverband Saarbrücken und dem Kataster für Altalablagerungen und Altstandorte des Saarländischen Landesamtes für Umweltschutz erfasst sind, gekennzeichnet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

PFLANZLISTE

Strauch: mind. 2x v., H. 60-100 cm

Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm

Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

BAUMARTEN

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Hängebirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Populus tremula (Zitterappel, Espe), Prunus avium (Vogelirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

STRACHARTEN

Comus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffel, Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfeifenstrauch), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera periclymenum (Waldeckerkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Roter Holunder), Viburnum opulus (Gemeine Schneeball)

HINWEISE

Das Oberbergamt für das Saarland weist darauf hin, dass das Plangebiet im Randgebiet einer ehemaligen Eisenerzkonzession liegt. Es wird empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

Das Ministerium für Inneres, Familie, Frauen und Sport weist darauf hin, dass im Planbereich Munitionsreste nicht auszuschließen sind. Es wird eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen. Dessen Anforderungen sollten frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Zu der Saar Fern Gas Leitung ist beiderseits ein Schutzzabstand von je 3 m einzuhalten. Die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Saar Fern Gas Transport GmbH ist zu beachten. Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich ist unter Beifügung von Plänen rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werkstage vor Beginn der Arbeiten bei der Saar Fern Gas Transport GmbH schriftlich zu beantragen.

Die energis GmbH weist darauf hin, dass Baumaßnahmen in der Nähe von Versorgungsanlagen zuvor mit dem Servicebezirk Köllerbach, Tel. 06825 402280 wegen den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen abzustimmen sind.

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, da nicht alle Kampfhandlungen in Form von Luftbildern dokumentiert sind. Hierzu zählen z. B. auch vergraben Kampfmittel.

Das Landesdenkmalamt merkt an, dass Baudenkämäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodendenkmälern gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes, Artikel 1 Saarl. Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 ausdrücklich hingewiesen.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen zu vermeiden sind und jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG über Internet oder beim PTI 11, Klausenstraße 4-6, 66115 Saarbrücken (0681/4026615) über die Lage informieren.

Der EVS macht darauf aufmerksam, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung, hier die §§ 5 und 11 (Amtsblatt des Saarlandes vom 12.01.2006, S. 79) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 27.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung eines Gewerbebetriebes am Bahnhof" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 03.04.2008 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 07.04.2008 bis 21.04.2008 in Form einer Offlange durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Ergebnisse wurden vom Rat der Stadt Püttlingen am 10.09.2008 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2008 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Stadt Püttlingen am 10.12.2008 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit von 26.09.2008 bis einschließlich 27.10.2008 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.09.2008 öffentlich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden wurden mit Schreiben vom 23.09.2008 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Stadt Püttlingen am 10.12.2008 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 16.12.2008 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Püttlingen hat am 10.12.2008 den Bebauungsplan "Erweiterung eines Gewerbebetriebes am Bahnhof" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Erweiterung eines Gewerbebetriebes am Bahnhof" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

11.12.2008
Püttlingen, den
Der Bürgermeister
(Speicher)

08.01.2009
Der Bürgermeister
(Speicher)

09.01.2009
Püttlingen, den
Der Bürgermeister
(Speicher)

09.01.2009
Der Bürgermeister
(Speicher)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)