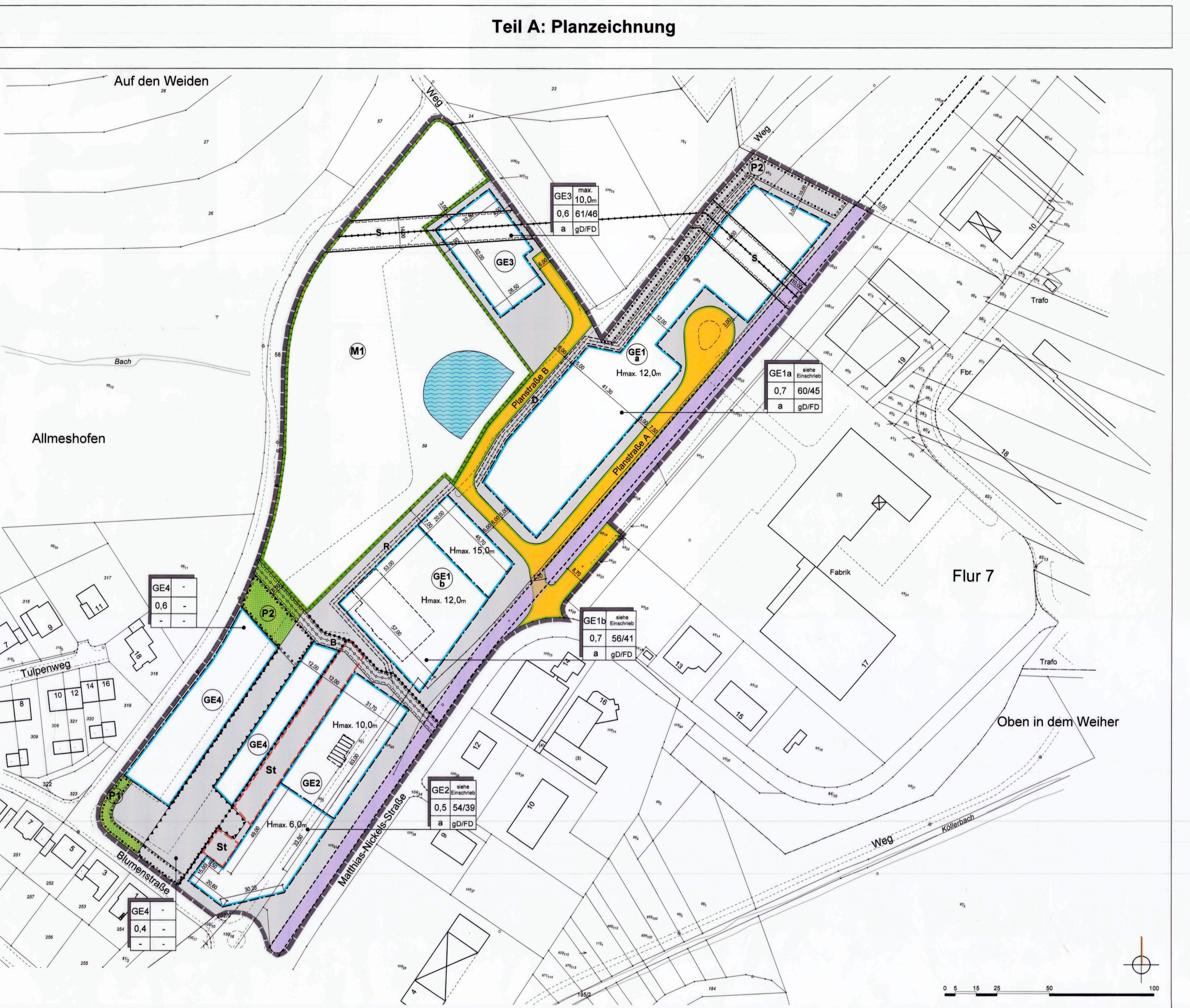


Bebauungsplan "Gewerbegebiet Etzenhofen - Ehemaliges SKF-Gelände / Altwerk"

Stadt Püttlingen / Stadtteil Köllebach



Planzeichnerläuterung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11-12 BauNVO)		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)	
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)			
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 BauNVO)			
0,8	Grundflächenzahl Hmax. 10,0m Höhe baulicher Anlagen, maximal		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)			
a	Abewohnende Baueweise Baugrenze		
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			
Straßenverkehrsflächen			
Bahnübergang			
Bahnanlagen			
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)			
Leitung oberirdisch mit Schutzstreifen Leitung unterirdisch			
B	Bachverrohrung		
D	Drainage		
R	Regenwasserkanal		
S	10 KV-Leitung		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)			
Wasserflächen			
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)			
Grünflächen (öffentliche)			

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO und LBO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	
Art der baulichen Nutzung GE2	Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:
max. 15,0m	gem. § 8 BauNVO. Gewerbegebiet (GE): gewerbegebiete sind das Gewerbegebiet gegliedert:
Hmax. 10,0m	Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE3.
	Allgemein zulässig sind:
	- Gewerbebetriebe der Art, Gewerhäuser, Lagerhäuser, öffentliche Gebäude, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbauten, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.
	Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt:
	- Betriebsanlagen, bei denen die Lagerung von Werkstoffen, Materialien, Rohstoffen, Maschinen u.ä. alleiniger Zweck ist (selbständige Lagerplätze und Lagerhäuser) und im räumlichen Geltungsbereich ist.
	- Einzelhandelsanlagen sind nur als Verkaufsstätten zulässig, die einem Handels- oder Gewerbebetrieb dienen. Sie müssen baulich und funktional untergliedert sind, und eine maximale Verkaufsfläche von 200 m ² nicht überschreiten.
	Im Gewerbegebiet GE2 sind von dieser Beschränkung Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen.
	Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
	- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und deren Nutzung in Grundfläche und Raumhöhe untergliedert sind.
	Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
	- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO). s. Plan: Höhe der baulichen Anlagen: Oberkante Gebäude (§§ 16, 19 BauNVO). a. Plan: Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen der höchsten Gebäudepunkte (Oberkante Gebäude und Oberkante des Bezugsträgers im Endausbau, gemessen senkrecht zur Straßenachse bzw. zu deren Verlängerung).
	Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, unterirdische Anlagen und Betriebsanlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmeweise überschritten werden. Verbaufautoren dürfen die OK maximal 3,50 m überragen.
	Als Bezugsträger werden festgelegt:
	- GE1a: Planstraße A bzw. geradlinige Verlängerung der Straßenachse unter Fortführung der Straßenoberfläche der Oberkante;
	- GE1b: Planstraße B;
	- GE2: Matthias-Nickels-Straße;
	- GE3: geradlinige Verlängerung der Straßenachse der Planstraße B unter Fortführung der Höhe der Oberkante.
	In den Gewerbegebieten GE1a, GE1b, GE2 und GE3 sind die zulässigen Gebäudehöhen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{10} nach DIN 45691 wieder tags noch nachts überschreiten.
	Teilfläche L_{10} in dB(A) je m ² tags (6-22 Uhr) nachts (22-6 Uhr)
GE1a	max. 60 45
GE1b	55 41
GE2	54 39
GE3	61 46
	- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für die unten genannten Immisionsorte gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:	
Immisionsort	Zusatzkontingente L_{10} in dB tags (6-22 Uhr) nachts (22-6 Uhr)
Tulpenweg 8	8 5
Tulpenweg 18	1 1
Blumenstraße 3	1 1
Blumenstraße 5	2 2
	- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (6) und (7) die Immisionsorte j. Lekr. durch Lekr. + Lekr. zu ersetzen ist.
	Gewerbegebiet GE4:
	Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen zulässig.
	Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Ausnahmen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, und deren Nutzung in Grundfläche und Raumhöhe untergliedert sind.
	Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind nur Photovoltaikanlagen als Hauptanlagen zulässig.
	1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:
	- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO). s. Plan: Höhe der baulichen Anlagen: Oberkante Gebäude (§§ 16, 19 BauNVO). a. Plan: Die Gebäudehöhe wird ermittelt über den Abstand zwischen der höchsten Gebäudepunkte (Oberkante Gebäude und Oberkante des Bezugsträgers im Endausbau, gemessen senkrecht zur Straßenachse bzw. zu deren Verlängerung).
	Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, unterirdische Anlagen und Betriebsanlagen, Betriebsvorrichtungen und technischen Aufbauten ausnahmeweise überschritten werden. Verbaufautoren dürfen die OK maximal 3,50 m überragen.
	Als Bezugsträger werden festgelegt:
	- GE1a: Planstraße A bzw. geradlinige Verlängerung der Straßenachse unter Fortführung der Straßenoberfläche der Oberkante;
	- GE1b: Planstraße B;
	- GE2: Matthias-Nickels-Straße;
	- GE3: geradlinige Verlängerung der Straßenachse der Planstraße B unter Fortführung der Höhe der Oberkante.
	In den Gewerbegebieten GE1a, GE1b, GE2 und GE3 sind die zulässigen Gebäudehöhen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{10} nach DIN 45691 wieder tags noch nachts überschreiten.
	Teilfläche L_{10} in dB(A) je m ² tags (6-22 Uhr) nachts (22-6 Uhr)
GE1a	60 45
GE1b	55 41
GE2	54 39
GE3	61 46
	- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
	1.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
	Im Bereich der Schutzstreifen der 10 KV-Freileitung müssen die nachgetroffenen Höhenfestsetzungen die Höhenhöchstgrenzen nach DIN VDE 0110 eingehalten werden.
	Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Für die Baugebiete des Bebauungsplans ist nach Planzeichnung eine abweichende Baugrenze festgesetzt. Die Gebäude können in den Bereichen, in denen die Baugrenzen es zulassen, auf die Grundstücksgrenzen gebaut werden. Für die Baugrenzen gilt keine Längenbeschränkung.

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück abweichende Flächen zu integrieren. Planzeichnung abweichende Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen zu beladen.

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der sich hier befindenden standorttypischen und heimischen Arten sowie die Sicherungsmaßnahmen für angrenzende Grundstücke sowie die Verlegung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen sind zulässig.

Innenhalb der mit P1 gekennzeichneten Flächen sind Gehölze in einem Raster 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Umgehendende Gehölze in vorhandenem Gehölz im Randbereich sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.

Innenhalb der mit P2 gekennzeichneten Flächen (Sicht- und Lärmschutzwall) sind zur auf dem Baugrundstück bestehenden Gehölzen einheitliche, standardisierte Sträucher gem. Blütröte Harttriegel.

Innenhalb der mit P3 gekennzeichneten Flächen und vorhandene Gehölze auf Dauer zu erhalten. Lücken sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu schließen.

Pro sechs privaten Stellplätze ist ein großkörniger Lehmputz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind für Anpflanzungen nur einheimische und standorttypische Arten zu verwenden. Die folgenden Arten stellen eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar:

Planzeile (Beispiele): Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Hainbuche, Winter-Linde, Gemeine Esche, Schleife, Traubeneiche, Walnuss, Gemeiner Schneeball, Sal-Weide, Blütröte Harttriegel

Pflanzmaterial und -qualität:

Zur schnelleren Wirkung der Pflanzmaßnahmen werden folgende Mindestqualitätsstandards an das zu verarbeitende Pflanzmaterial gestellt: Stiel-Eiche: 17-19 cm, Blütröte Harttriegel: 20-22 cm, Heister: 20-25 cm, 100-150 cm Hochstamm 2xv., Stiel-Ulme: 120-125 cm.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Es sind Auspflanzungen auch über 2 m Höhe zulässig.

1.11 Flächen für besondere Anlagen und Verkehrsflächen zum Schutz der schallempfindlichen Umweltbereiche im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung P1 beschränkte öffentliche Parkfläche (gekennzeichnete Verkehrsfläche) ist eine Auspflanzung für die beschriebenen Bepflanzungen zu integrieren.

1.12 Auseinander bedingte Zulässigkeit von Nutzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung P1 beschränkte öffentliche Parkfläche (gekennzeichnete Verkehrsfläche) ist eine Auspflanzung für die beschriebenen Bepflanzungen zu integrieren.

1.13 Räumlicher Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Örtliche