

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



KERNGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 7 BAUNVO)

1,00

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 ABS. 1 BAUNVO)

GH: 12 m

TH: 13 m

FH: 6,5 m

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: GEBÄUDEHÖHE, TRAUF- UND FIRSTHÖHE

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)



BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

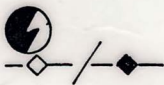


STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

ZUFAHRTSBEREICH

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

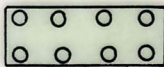


VERSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN

TRAFOSTATION

VSE- LEITUNGEN (UNTER FLUR/ FREILEITUNG)

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)



FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON

BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)



ERHALTUNG VON BÄUMEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

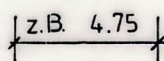


NOTBRUNNEN (SCHUTZFLÄCHE)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE



BEMASSUNG IN METER

TEIL B: TEXTTEIL

FESTGESETZTE MASSNAHMEN

(§7 BAUGB -MASSNAHMENGESETZ I.V.M. BAUGB U. BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Baugebiet

entsprechend § 7 BauNVO (Kerngebiet)
siehe Plan

1.1.1 errichtet wird

entsprechend dem Zulässigkeitskatalog des § 7 Abs. 2 BauNVO

ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit:

1. im Erdgeschoß: Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2300 qm.
2. im 1. Obergeschoß: Schank- und Speisewirtschaft - hier: Restaurant
3. im 1. und 2. Obergeschoß: Betrieb des Beherbergungsgewerbes - hier: Hotel
4. ab dem 1. Obergeschoß: Anlage für kulturelle Zwecke - hier: Stadtsaal
5. im Bereich des Hotels: eine Wohnung für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber des Hotels
6. entlang der Dasbachstraße: Wohnungen und Dienstleistungseinrichtung
7. Stellplätze im 1. Obergeschoß, siehe Plan

2. Mass der baulichen Nutzung

analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan,
hier: Trauf- und Firsthöhe analog § 18 BauNVO
Die Trauf- und Firsthöhe wird im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Planeinschrieb definiert.

Die einzelnen Gebäudeteile werden mit folgenden maximalen Trauf- und Firsthöhen gebaut. Beim Restaurant, das ein Flachdach erhält, ist die Gebäudehöhe aufgeführt.

• Saal:	TH: 12,0 m	FH: 18,0 m
• Restaurant:	GH: 12,0 m	
• Hotel:	TH: 15,5 m	FH: 18,0 m
• Wohnungen:	TH: 4,0 m	FH: 6,50m

Für Saal, Restaurant und Hotel gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Straßenbelags Bahnhofstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, für die Wohnungen ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des Straßenbelags der Dasbachstraße.

Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen notwendig sind (z.B. Kamine).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

analog § 19 Abs. 1 BauNVO
siehe Plan
hier: 1,0

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

siehe Plan,
die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Eintragung einer Baugrenze analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Baugrenze wird dabei für die einzelnen Geschosse unterschiedlich festgesetzt.

Außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Fläche sind Zufahrten, Zugänge (Außentreppenanlage) und zur Nutzung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums erforderlichen Anlagen zulässig.

4. Flächen für Stellplätze

analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

siehe Plan,
entsprechend des § 12 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der gekennzeichneten Fläche im 1. Obergeschoß 45 Stellplätze errichtet.

Entlang der Dasbachstraße werden weitere 13 Stellplätze errichtet.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO werden außerhalb der gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze gebaut.

5. Verkehrsflächen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

siehe Plan
hier: Bahnhofstraße mit Linksabbiegespur, Straßen "Am Burgplatz" (Die Straßen sind im Plan vermaßt).
hier: öffentlicher Parkplatz (min. 220 Parkplätze)
hier: Zufahrtsbereich

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

siehe Plan:
hier: VSE-Leitungen und Trafostation

7. Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den Gebäuden (außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes) Bahnhofstraße 18 - 36, Burgplatz 2, 4, 6, 8 und 10 und an dem Postgebäude werden, soweit nicht bereits vorhanden, passive Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster entsprechend den gesetzlichen Vorschriften) eingebaut.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
in Anwendung des § 8 a BNatSchG

siehe Plan,
- alle Flachdachflächen werden extensiv begrünt.
- Entlang der Bahnhofstraße und der Straße "Am Burgplatz" werden zur räumlichen Fassung des Platzes standortgerechte Gehölze (Hochstämme) gepflanzt. Diese werden mit niedrigwachsenden Sträuchern unterpflanzt.
- für alle Neupflanzungen werden nur folgende Bäume und Sträucher aus dem Artenspektrum der potentiell natürlichen Vegetation (Flutterhirschen-Hainsimsen-Buchenwald) verwendet:

Feldahorn	Salweide
Hartriegel	Schw. Holunder
Weißdorn	Besenginster
Schlehe	Eberesche
Hundsrose	Winterlinde
Brombeere	Sommerlinde
Himbeere	

9. Erhaltung von Bäumen

analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
in Anwendung des § 8 a BNatSchG

siehe Plan
- die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume werden erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

GESTALTUNG IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

FASSADEN UND DÄCHER

Die Obergeschosse werden gegenüber dem Erdgeschoß zurückgesetzt gebaut.

Der Baukörper wird durch unterschiedliche Gebäudehöhen und durch unterschiedliche Dachflächen gegliedert. Der Saal erhält ein 20° - 30° geneigtes Dach.

Die Dachneigung der geneigten Dächer des Hotelbereichs sowie der Wohnungen beträgt 30°-40°. Der Restaurantbereich erhält ein Flachdach. Die Dächer werden mit Ziegeln gedeckt.

Für die Gestaltung der Fassaden einschließlich ihrer Elemente (Tore, Türen, Fenster) werden folgende Materialien verwendet: Stahltrapezprofilblech, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, Metall, Glas, Kunststoff, Putz.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen werden an den Gebäuden angebracht bzw. an den Zufahrten zum Burgplatz errichtet.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

HINWEISE

BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung).

AUFLAGEN IM BEREICH DES NOTBRUNNENS

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich ein Notbrunnen, der in der Planzeichnung mit Schutzflächen gekennzeichnet ist. Zum Erhalt der Wasserqualität des Notbrunnens sind folgende Auflagen einzuhalten:

1. Der Deckenschichtenabtrag darf 1,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche ohne nähere Prüfung (gutachterliche hydrogeologische Stellungnahme) nicht überschreiten.
2. Die anfallenden Niederschlagswässer der Dachoberfläche sowie die häuslichen Abwässer sind über dichte Kanäle der Ortskanalisation unter Vorschaltung eines Übergabe- bzw. Revisionsschachtes zuzuleiten.
 - Zum Nachweis der Dichtheit ist eine Prüfung nach DIN 40 33 durchzuführen und ein Protokoll zu erstellen.
 - Auf eine Dichtheitsprüfung kann verzichtet werden, wenn die zum Einbau kommenden Kanalrohre die Bedingungen nach 3.1 des Regelwerkes ATV - Arbeitsblatt 142 erfüllen. Das heißt : Rohre und Verbindungen (Dichtringe) haben einen Innendruck von $\geq 2,4$ bar werkseitig auszuhalten.
3. Für die Ausführung eventuell vorgesehener Sauberkeit, Trag- oder Dränschichten darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren, wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignet Natursteinmaterial).
4. Die Verfüllung der Arbeitsräume hat mit inerten Erdmassen zu erfolgen.
5. Der verantwortliche Bauleiter hat dafür Sorge zu tragen, daß während der Bauausführung keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Öle und Benzin von Bausmaschinen, in den Untergrund gelangen können. Er hat deshalb die Bausmaschinen und Anlagen, bei denen wassergefährdende Stoffe verwandt werden, täglich auf Undichtheiten zu überprüfen, die festgestellten Mängel unverzüglich zu beheben sowie ausgetretene wassergefährdende Stoffe aufzunehmen und schadlos zu entsorgen.
 - Der Einsatz von elektrischen Bausmaschinen ist Verbrennungsmaschinen vorzuziehen.
6. Die Außenisolierung im Erdreich muß umweltfreundlich sein.
7. Die Betankung der Bausmaschinen und Geräte darf nur auf einer befestigten Fläche erfolgen.
8. Es darf nur umweltfreundliches Schälöl verwendet werden.

EHEMALIGE LUFTSCHUTZSTOLLEN

Im Planungsgebiet befinden sich ehemalige Luftschutzstollen. Die Stollen werden beim Stützensystem des Gebäudekomplexes berücksichtigt. Die Verkehrssicherungspflicht für die Stollen obliegt den Grundstückseigentümern.

MUNITIONSFUNDE

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen des Planungsgebietes vor Beginn von Erdarbeiten wird dringend angeraten.

EISENERZKONZESSION

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich der ehemaligen Eisenerzkonzession "Geislautern". Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (*BauGB-MaßnahmenG*), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (*Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
- 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 Wohnbauland 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*) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)
- der § 12 des Kommunaleibstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Fassung vom 22. Juni 1994

(Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz Nr. 1381 zur Kommunalisierung unterer Landesbehörden (*KomLbG*) vom 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 09.12.1996, S. 1313)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (*Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (*Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (*Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- die sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (*Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV*) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger hat im September 1996 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Burgplatz" beantragt.

- Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 16.10.1996 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Am Burgplatz" einzuleiten (§ 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz).

Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 27.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Am 16.10.1996 wurde zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger eine Bürgerversammlung durchgeführt. Diese wurde am 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden (gem. § 7 Abs. 3 Satz BauGB-Maßnahmengesetz) mit Schreiben vom 27.02.1997 an der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Den Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist bis zum 09.04.1997 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Den Bürgern wurde vom 10.03.1997 bis zum 09.04.1997 Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben (gem. § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG). In o.g. Zeitraum wurde der Satzungsentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

- Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Stadtrat am 25.06.1997 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10. Juli 97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat hat am 25.06.1997 die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Burgplatz" mit dem Vorhaben- und Erschließungs-

plan als Bestandteil der Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Püttlingen, den 10. Juli 97 Der Bürgermeister

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Bestandteil der Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 18. Aug. 97 Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gem. § 11 Abs. 3, 1. Halbsatz i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt.

12: C/1-5913/97 Pr/20

Saarbrücken, den 29.07.97 Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Az. 11.0

- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 21. Aug. 97 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "Am Burgplatz" in Kraft (§ 12 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 (§ 44 Abs. 3 u. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21. Aug. 97 in Kraft getreten.

Püttlingen, den 22. Aug. 97 Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "AM BURGPLATZ " STADT PÜTTLINGEN

▲ BEARBEITET IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
STADT PÜTTLINGEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ JUNI 1997

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:



DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM - UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1: 500

0 5



25



50



ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032