



Dieser Entwurf ist geistiges Eigentum der agstaUMWELT GmbH, Völklingen.  
Weitergabe sowie Vervielfältigung dieser Unterlage, Verwertung und Mitteilung  
ihres Inhaltes ist nicht gestattet, soweit nicht von der agstaUMWELT GmbH zugestanden.

GE	
	GH 8,00m über Straße
GRZ 0,8	-
-	a



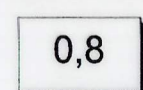
# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



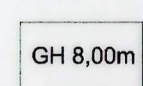
Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



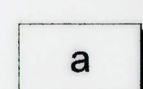
Gewerbegebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)



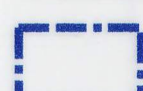
Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)



Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze)  
(§ 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO), max. Gebäudehöhe



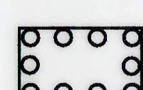
Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)



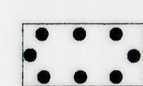
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)



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



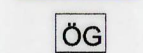
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



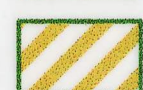
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



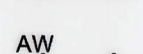
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



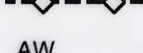
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers (G1, E1, AW, Bahn)



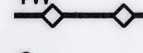
Abwasserleitung, geplant (unterirdisch)



Abwasserleitung, (unterirdisch), HS = Hauptsammler



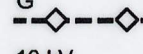
Trinkwasserleitung, (unterirdisch)



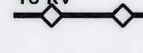
Niederdruckgasleitung, (unterirdisch)



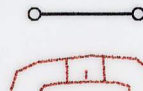
Niederdruckgasleitung, (unterirdisch, Trassenanschlag)



10 kV-Erdkabel

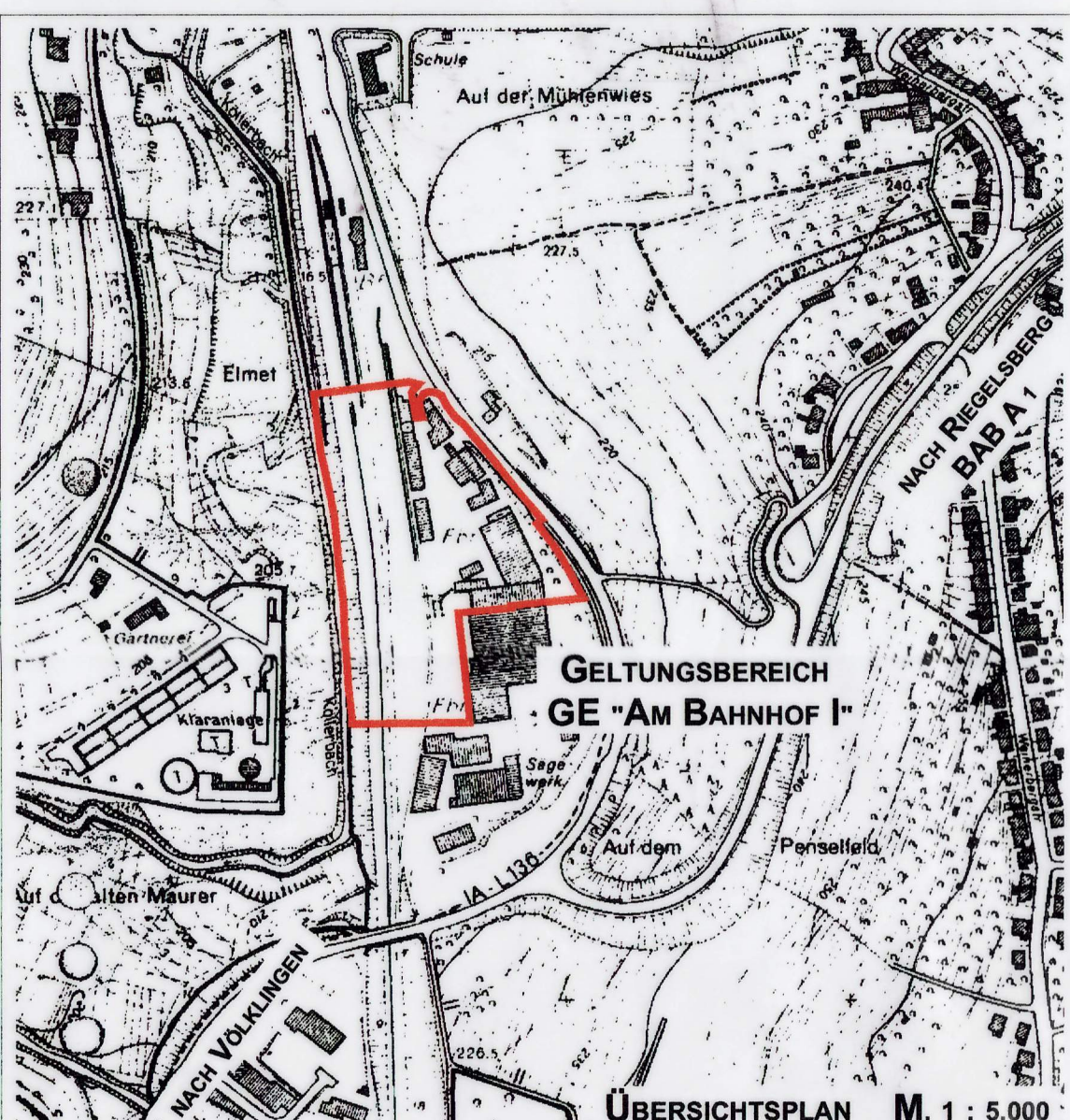


Grundstücksgrenzen



Sichtschutz- / Pflanzwall (Gestaltungsvorschlag)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5 000



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d. F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d. F. der Neufassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d. F. der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d. F. der Bekanntm. v. 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 1973)

Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland) i.d. F. v. 27. März 1996 (Amtsblatt Nr. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 v. 07. November 2001 (Amtsblatt. S. 2158)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d. F. v. 19. März 1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 v. 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i.d. Neuf. v. 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d. F. v. 03. März 1998 (Amtsblatt S. 306), geändert durch Gesetz Nr. 1484 v. 07. November 2001 (Amtsbl. S. 2158)



# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1. Baugebiet "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO, siehe Plan
- 1.1 zulässige Arten von Nutzungen Innerhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser; Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 1.2 ausnahmsweise zulässig Innerhalb des Gewerbegebietes ist gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sich innerhalb der Betriebsgebäude befinden.
- 1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen Innerhalb des Gewerbegebietes ist gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO nicht zulässig:
1. öffentliche Tankstellen,
  2. Anlagen für sportliche Zwecke,
  3. offene Schüttgutlager,
  4. Recyclinganlagen zur Separierung von Baustoffen,
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  6. Vergnügungsstätten,
  7. Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 650 qm sowie Lebensmittel-Einzelhandel generell.

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

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine max. Gebäudehöhe von 8,00 m über dem angrenzenden Straßenniveau, gemessen am Haupteingang der Einzelgebäude bzw. Gebäudeteile, festgesetzt (siehe Plan).
- 2.2 Grundflächenzahl Gemäß § 17 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
3. Bauweise Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt (siehe Plan).
- Im Gewerbegebiet ist eine Grenzbebauung zulässig. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge > 50 m als auch < 50 m.
4. Überbaubare Grundstücksflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.
5. Nebenanlagen Gem. § 14 BauNVO
- Untergeordnete Nebenanlagen, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbständigen Hochbauten aufweisen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.
6. Stellplätze und Garagen Gem. § 12 BauNVO. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
7. Verkehrsflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird im Bebauungsplan eine Straßenverkehrsfläche und eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.
8. Flächen für die Führung von Versorgungsleitungen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, siehe Plan.
9. Grünflächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Plan).
- Die Anlage eines Sichtschutz- / Pflanzwalles innerhalb der Grünfläche ist zulässig.
10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, siehe Plan.
- Im Bebauungsplan werden im Bereich der Versorgungsleitungen Leitungsrechte zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.
- Des Weiteren wird im Bereich zwischen Böschung zum Köllerbach und Gewerbegebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Saarlandes zur Erstellung eines Schienenverkehrsweges eingeräumt.
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, siehe Plan.
- Der Bereich der Böschungen des Köllerbaches ist mit standortgerechten Gehölzen zu gestalten und bepflanzen. Bestehende Gehölze sind, soweit sie einen guten Gesundheitszustand besitzen, zu erhalten bzw. zu integrieren. Gem. § 56 SWG sind die Uferrandstreifen in einer Breite von mind. 10 m ab der Uferlinie naturnah zu bewirtschaften.
12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, siehe Plan.
- Die gewerblichen Flächen sind mit standortgerechten Feldgehölzen gem. Pflanzliste einzugrünen.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 100 qm sind einzugrünen. Hierbei ist je 30 qm Wandfläche mind. 1 Kletterpflanze zu verwenden.
- Wird innerhalb der festgesetzten Grünfläche ein Erd- bzw. Pflanzwall angelegt, so ist dieser mit Feldgehölz- und Bachsaumarten zu bepflanzen.
13. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, siehe Plan



- II. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und i.V.m. § 9 SNG

Nichtüberbaubare Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht als Fahrweg / Zufahrt oder Stellplätze genutzt werden, sind einzugrünen. Auf diesen Flächen, die aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaut werden dürfen, sind je 100 qm mind. 1 standortgerechten Hochstamm (lt. Pflanzliste, StU 16 - 18 cm) und 5 Sträucher (lt Pflanzliste) anzupflanzen, und mit Landschaftsrasen einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der untenstehenden Pflanzliste aufgeführten standortgerechten und einheimischen Gehölze zulässig. Der Anteil der nichtheimischen Ziergehölze darf 20 % nicht übersteigen. Diese Festsetzung gilt auch für Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB.
- III. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO

1. Fassaden, Dächer

Leucht- bzw. signalfarbene Fassadenanstriche und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2. Freiflächen

Stellplätze, Lagerflächen, Rangierflächen und Andienungsbereiche sind mit geeigneten Maßnahmen (Begrünung, Wall, Wand etc.) so abzuschirmen, dass bei Benutzung bzw. Betrieb dieser Einrichtung möglichst geringe Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild entstehen.
- IV. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Von der Bebauung frei zu haltender Schutzabstand:

G1 Leitungsschutzfläche der unterirdischen Gasleitung:  
2 m beidseitig der Leitungstrasse (siehe Plan)

E1 Leitungsschutzfläche der unterirdischen Hochspannungsleitung (10kV):  
1 m beidseitig der Leitungsachse (siehe Plan).

Innerhalb dieser Schutzflächen ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Größe und Zweckbestimmung sowie die Nutzung als Lagerfläche ausgeschlossen.
- V. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

## HINWEISE

Bauherren und ausführende Firmen sind zur Einhaltung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (insbesondere Melde-, Offenhaltungs- und Abgabepflicht) verpflichtet. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gegenüber dem Staatlichen Konservatoramt oder der Stadtverwaltung gemäß § 16 Abs. 1 u. 2 S DSchG.

Die derzeit gültigen ZTV und DIN-Normen sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Erdarbeiten in Kabelnähe dürfen nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden, um Beschädigungen zu vermeiden.

Zum Schutz von Vegetationsbeständen im Grenzbereich zu Baugebieten (Baustellen) sind die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4) - Ausgabe 1986", zu beachten.

Vor der Durchführung von Anpflanzungen oder baulichen Maßnahmen in der Nähe von Leitungstrassen ist eine örtliche Einweisung durch die Leitungseigentümer bzw. Leitungsbetreiber erforderlich. Außerdem wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsanstalt für Straßenwesen hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Abwasser mit gefährlichen Stoffen in das öffentliche Kanalnetz der Genehmigung des Landesamtes für Umweltschutz bedarf.

Erdbaumaßnahmen sollen in Abstimmung mit dem LfU gutachterlich begleitet werden, um einer Gefährdung von Personen durch evtl. vorkommende Schadstoffe in Altablagerungen vorzubeugen.

Es wird empfohlen vor Beginn von Baumaßnahmen eine vorsorgliche Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG ist nicht erforderlich.

## PFLANZLISTE

Liste der gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und i.V.m. § 9 SNG zulässigen Gehölzarten

BAUMARTEN					
• geeignet	(Strauch: mind. 2x v., H. 60 - 100 cm) (Heister: mind. 2x v., H. 125-150 cm) (Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm)	Endwuchshöhe (m)	Öffentliches Grün, Bach	Wallflächen	Private Grünflächen
Acer platanoides	Spitzahorn	30	•	•	•
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	30	•	•	•
Alnus glutinosa	Schwarzerle	20	•	•	•
Betula pendula	Hängebirke	25	•	•	•
Carpinus betulus	Hainbuche	20	•	•	•
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	35	•	•	•
Populus tremula	Zitterpappel, Espe	15	•	•	•
Prunus avium	Vogelkirsche	20	•	•	•
Quercus robur	Stieleiche	35	•	•	•
Salix caprea	Salweide	10	•	•	•
Salix x rubens	rötliche Bruchweide	20	•	•	•
Sorbus aucuparia	Eberesche	12	•	•	•
STRAUCHARTEN					
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3	•	•	•
Corylus avellana	Hasel	5	•	•	•
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	5	•	•	•
Ligustrum vulgare	Liguster	5	•	•	•
Lonicera periclymenum	Waldheckenkirsche	2	•	•	•
Prunus spinosa	Schlehe	5	•	•	•
Rhamnus frangula	Faulbaum	5	•	•	•
Rosa canina	Hundsrose	3	•	•	•
Rubus fruticosus	Brombeere	2	•	•	•
Rubus idaeus	Himbeere	1	•	•	•
Salix aurita	Öhrchenweide	3	•	•	•
Salix viminalis	Korbweide	8	•	•	•
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	6	•	•	•
Sambucus racemosa	Roter Holunder	6	•	•	•
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	4	•	•	•
KLETTERPFLANZEN					
Hedera helix	Efeu		schattig		Selbstkletterer
Parthenocissus spp.	Wilder Wein- Arten		sonnig		Selbstkletterer
Lonicera spp.	Geißblattarten		schattig		Schlinger
Fallopia aubertii	Knöterich		sonnig		Schlinger
Humulus lupulus	Wilder Hopfen		sonnig		Schlinger
Clematis spp.	Waldrebart		schattig		Ranker
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin		sonnig		Spreizklimmer
Rosa spp.	Kletterrosen		sonnig		Spreizklimmer



# VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 31.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Am Bahnhof I" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 25.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.04.2002 bis zum 13.05.2002 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Das Ergebnis der Abwägung wurde in den Bebauungsplanentwurf eingestellt.

Die Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2002 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

10 dieser Beteiligten haben Anregungen und Bedenken vorgebracht, die vom Stadtrat geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.11.2002 bis einschließlich 23.12.2002 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2002 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Stadtrat am 26.02.2003 geprüft wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 08.05.2003 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Stadtrat hat am 26.02.2003 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Am Bahnhof I" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Dieser Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 08.05.2003



Der Bürgermeister

*Spicher*  
Speicher

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Am Bahnhof I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), einschl. der örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung, wurde am 22.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bebauungsplan und Begründung liegen seit dem 22.05.2003 zu jedermanns Einsicht bereit.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Am Bahnhof I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, 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.

Die Satzung ist am 22.05.2003 in Kraft getreten.

Püttlingen, den 23.05.2003



Der Bürgermeister

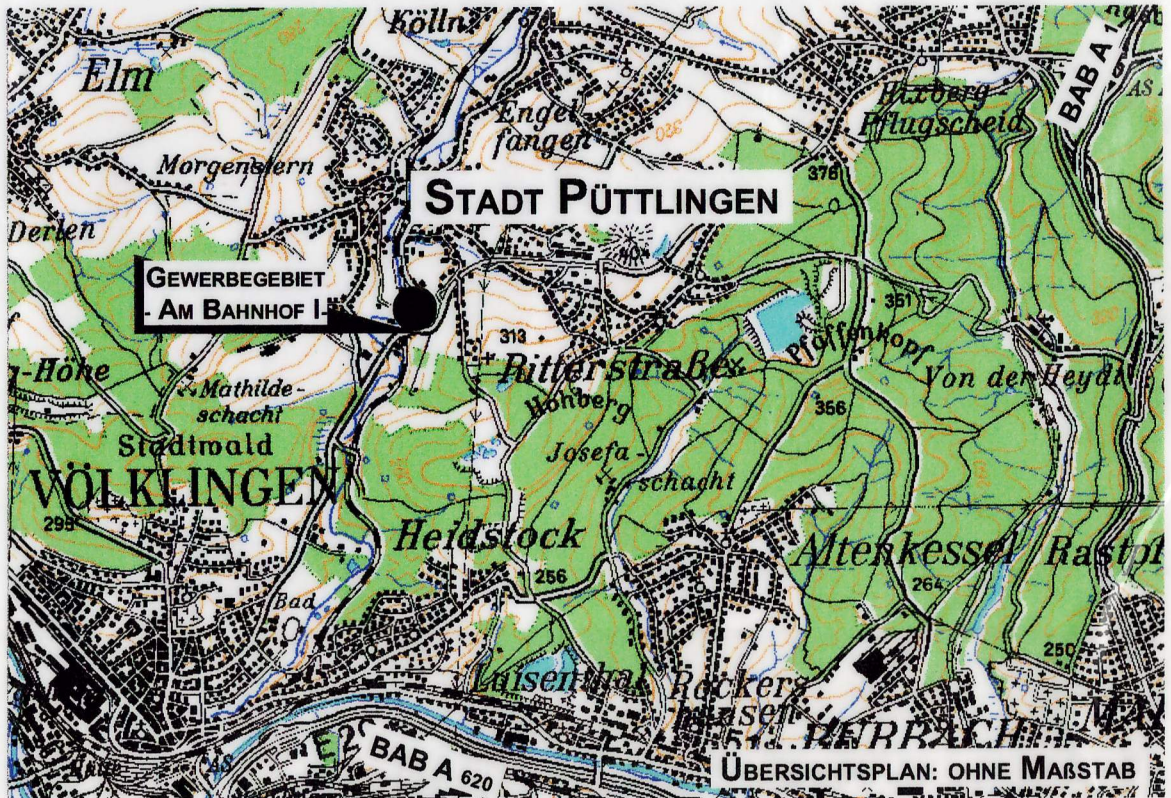
*Spicher*  
Speicher



# STADT PÜTTLINGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### "GEWERBEGEBIET AM BAHNHOF"



Stand:  
SATZUNG gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der  
Stadt Püttlingen

Völklingen, im Mai 2003

**agsta**  
UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND  
UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 170  
66353 VÖKLINGEN  
Tel. 06898 / 33077  
Fax. 06898 / 37403  
email: info@agsta.de