

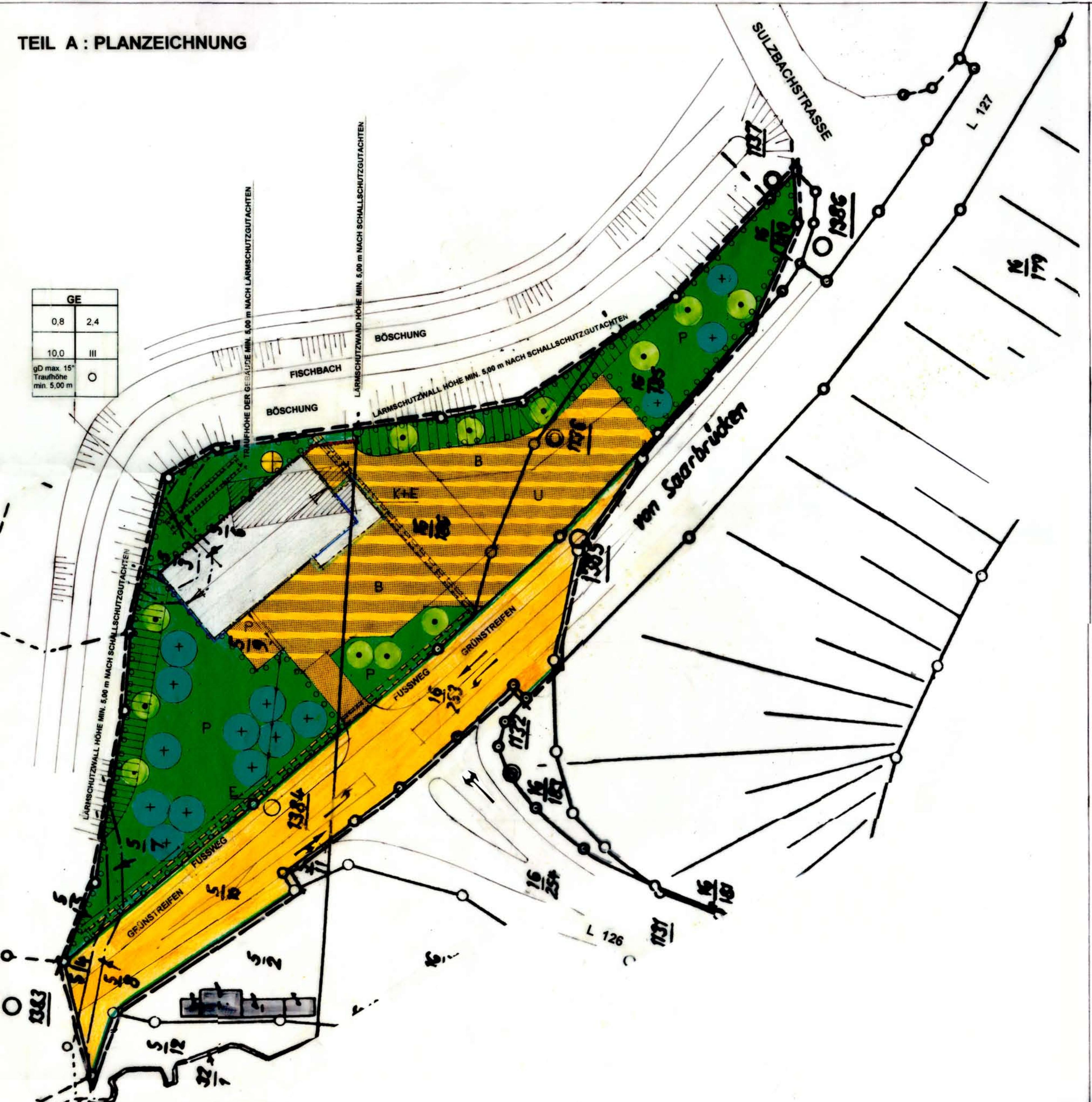


# BEBAUUNGSPLAN

„ Q 1601 QUIERSCHIEDER - BACH „

NORD

## TEIL A : PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG		FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) BauGB und §§ 1-23 BauNVO		FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB Örtliche Bauvorschriften § 93 LBO	
gepl. Kanal	Grenze des Geltungsbereiches				
vorh. Grundstücksgrenzen	Gewerbegebiet				
Maßgabe in Meter	Grundflächenzahl, GRZ	Stadtverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
Böschung	0,8	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			
bestehende abzubrechende Gebäude	2,4	befestigte Verkehrsfläche			
	10,0	unbefestigte Verkehrsfläche	Immissionschutzflächen, Lärmschutzwand min. Höhe 5,00 m		
	III	Parkflächen	Immissionschutzflächen, Lärmschutzwand min. Höhe 5,00 m		
	zul. Zahl der Vollgeschosse	Flächen für Versorgungsanlagen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze		
	offenen Bauweise	gD max. 15°	Stellplätze		
	Baulinie	Geneigtes Dach mit Angaben der Dachneigung.	Hauptfahrrichtung		
	Baugrenze		z.B. 15°		
	Baugrenze nur im Dachbereich, für Tankstellenvordach	private Grünflächen	Dachneigung		
	Dachform und Dachneigung Traufhöhe	Baugrenze			
FÜLSCHEMMA DER NUTZUNGSSCHABLONE	Baugebiet	Baugrenze	E		
	Grundflächenzahl	Baugrenze	Elektro		
	Geschoßflächenzahl				
	Baumassenzahl				
	max. Geschoßzahl				
	Dachform und Dachneigung Traufhöhe				

Es gilt BauGB 1997, BauNVO 1990, PlanzV 1990, SNG 1979, LBO 1996, ROG vom August 1997, WHG vom 12.11.1996, SWG vom März 1998.

## TEIL B : TEXTFESETZUNGEN

In Ergänzung zu den Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)**  
Im Gelungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:  
- gemäß § 9 BauNVO: Gewerbegebiete, dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.  
Ausgenommen sind Handelsbetriebe, die dem täglichen Einkaufsbedarf dienen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 16 - 21 BauNVO)**  
Die Masse der baulichen Nutzung wird im Bebauungsgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)  
- Geschäftsfächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)  
- Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**  
Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Gelungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Stellplätze und Garagen sind zulässig:  
- innerhalb der in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Flächen  
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
Offene Stellplätze sind zulässig:  
- innerhalb der Grundstücke im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Gebäudevorfront nach LBO.
- VON DER BEBAUUNG FREIzuHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)**  
Die im Bebauungsplan dargestellten Gräben und Muldensysteme sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)**  
Die aus den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer aller im Bebauungsgebiet neu entstehenden Gebäude müssen zunächst in einen Brauchwasserbehälter geleitet werden. Ist dieser, Größe ca. 10,0 m<sup>3</sup>, gefüllt wird das Wasser über Mulden- und Rigolensysteme, in denen das Wasser verdunsten bzw. versickern kann, in den Fischbach eingeleitet.

Terrassen, Fußwege, Stellplätze, Zugänge zu den Gebäuden und sonstige befestigte Flächen müssen so ausgebildet werden, dass die Oberflächen - wässer versickern.

**Hinweise :**  
Nach § 49 a des Saarländischen Wassergesetzes ( SWG ) soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Befüchtigen vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden....

Gehölzverschläge:  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Baumhasel (Corylus avellana), Hahnenkamm (Crataegus grisea-galli), Apfel - Dorn (Crataegus x lavallei), Esche (Fraxinus excelsior), Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Stieleiche (Quercus robur), Säuleiche (Quercus robur 'Fastigiata'), Robinie (in Sorten) (Robinia pseudoacacia ), Mehlebene (Sorbus intermedia 'Brouwers'), Winterlinde (in Sorten) (Tilia cordata), Holländische Linde (Tilia vulgaris), Kaiserlinde (Tilia platyphyllos ), Weißiger Schneeball (Viburnum opulus).

Die genannten Bäume stellen eine fachliche Empfehlung dar. Sie sind für die Bepflanzung von Straßen und überwiegend befestigten Plätzen im städtischen Raum besonders geeignet.  
Sträucher und Bäume für private Grünflächen:  
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer inoptatum) (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Aesculus x carnea), Blauebene (Cornus alba), Hainbuche (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Wachtelkirsche (Corylus avellana), Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata), Quitten (Cydonia oblonga), Esche (Fraxinus excelsior), Efeu (Hedera helix), Walnuss (Juglans regia), Apfel (Malus domestica), Zitterpappel (Populus tremula), Kirsche (Prunus avium), Schleife (Prunus spinosa), Zwetschge (Prunus domestica), Birne (Pyrus communis), Stieleiche (Quercus robur), Stielbeere (Ribes uva-crispa), Feldrosen (Rosa arvensis), Winterrose (Rosa canina), Chinesische Weißrose (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauwiede (Salix cinerea), Körnerweide (Salix purpurea), Pionierweide (Salix pioni), Schwarzer Pappel (Sambucus nigra), Mehlbeer (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos ), Weißiger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

Die genannten Gehölzen stellen eine fachliche Empfehlung dar. Es handelt sich dabei um einheimische Arten. Neben den genannten Arten ist eine Vielzahl von Gehölzen, auch nicht heimische Ziergehölze, für die Anpflanzung in privaten Grünflächen geeignet. Aus ökologischen Gründen sollte bei der Pflanzauswahl jedoch verstärkt auf heimische standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden, da die heimische Fauna z.B. als Nahrungsquelle oder Lebensraum besonders auf diese angewiesen ist. Neben den genannten Arten ist eine Vielzahl an Ziergehölz im Sortiment der Baumschulen erhältlich.

**MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit den unterschiedlichen Rechten belasteten Flächen sind im Plan dargestellt und einzuhalten.

**ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BE-PFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Es wird für das Bebauungsgebiet folgendes festgesetzt:

An der südwestlichen und nordöstlichen Seite des Planungsbereiches wird ein privater Grünbereich ausgewiesen, um die hier stockenden, standortgerechten Gehölze soweit wie möglich zu erhalten.

Die an Muldenystemen verwendeten Baumarten müssen an wechselnde Standortverhältnisse und einen schrillenden Wasseraustritt angepasst sein. Solche Baumarten sind z.B. Sibirische Linde (Alnus sibirica), Hainbuche (Corylus avellana) und Esche (Fraxinus excelsior). Zusätzlich werden hier Sträucher wie z.B. Chinesische Weißrose (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) oder Hasel (Corylus avellana) gepflanzt.

Die Dachflächen und zum Teil die Fassade sollen mit widerstandsfähigen Pflanzen wie Wilder Wein, Efeu und ähnlich bepflanzt werden, heimische Rankgewächse sind zu bevorzugen.

Der Lärmschutzwall ist zu bepflanzen, die Bepflanzung hat mit standortgerechten Gräsern und Sträuchern, die auch Staub- und Abgasbelastungen mindern, zu erfolgen.

**RAUMLICHER GELUNGSEBBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Die genauen Grenzen des räumlichen Gelungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. (Siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 93 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**  
Im räumlichen Gelungsbereich des Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper mit geneigtem Dach wie in der Nutzungsschablone dargestellt zulässig.

Beschränkung der nächtlichen Aktivität auf dem Betriebsgelände der Firma Geller auf einen Tankvorgang (für LKW) je volle Nacht. Das Betriebsgelände darf während des Aktivitätszeitraumes nicht in Betrieb sein. Sonstige Aktivitäten auf dem Betriebsgelände während der Nachtzeit, insbesondere im Zusammenhang mit dem Containerdienst sind nicht zulässig.

Für das gesamte Baugebiet : Ist eine Einleitung der Dränwässer in den Schmutzwasserkanal nicht zulässig.  
Dränwässer : Können in einer Höhe ab Oberkante Erdreich von ca. 50 bis 70 mm in die Mulde eines Muldenkanals eingeleitet werden, der in das Muldenystem einleitet, oder über ein Drainagekanal im Bereich der Fundamente einer Sickergrube auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

**2.1 GESTALTUNG (§ 93 LBO)**  
Untergeordnete Bautelle und bauliche Nebenanlagen können mit Dächern anderer Neigung oder mit Flachdächern versehen werden, wobei diese Flachdächer als Grasdach ausgebildet werden müssen, zur Aufnahme von Regenwasser.

**2.2 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE**  
(§ 93 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Verkehrs-, Terrassen- oder ähnliche Flächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze (siehe hierzu insbesondere 1.10.) zu verwenden.

**2.3 VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 93 Abs. 2 Nr. 4 LBO)**  
Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes ist auf dem Baugrund das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und wie unter 1.8 dargestellt zu verarbeiten.

**2.4 GRENZEFINDREDUNGEN (§ 93 Abs. 1 Nr. Nr. 3 LBO)**  
Grenzefindredungen sind entlang Grundstückserbrennungslinie an der Straßenseite als Maschendrahtzaun oder ähnlichem bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.  
Sonstige seitliche und Rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind in entsprechenden Ausführungen allgemein zulässig, bis zu einer Höhe von 2,00 m. Diese Grenzefindredung ist zu begrünen, durch Hecken oder Kletterpflanzen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB vom 27.8.1997 Bundesgesetzblatt I S. 2161 geländert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 Bundesgesetzblatt I S. 237 wurde gemäß § 2 (1) dieses Gesetzes in der Sitzung des Gemeinderates am 26.12.2000 beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.12.2000.

Die Entwurfsbearbeitung erfolgte im Auftrag der Fa. Geller GmbH durch die Werkmeisterfirma Hollmann und Partner.

Quierschied, den 26.12.2000  
Baumeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.12.2000 bis 16.12.2001 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 12.12.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Quierschied, den 26.12.2000  
Baumeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB und § 12 des Kommunalverwaltungsgesetzes (KSVG) vom 27.Juni 1997 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Aug. 97 (Amtsbl. Nr. 24 S. 409) vom Commandeur der Gemeinde Quierschied am 26.12.2000 als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.12.2000 als Satzung beschlossen.

Quierschied, den 26.12.2000  
Der Bürgermeister

Nach § 19 Abs. 2 BauGB wurde der Beschluss des Bebauungsplanes öffentlich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung am 01.11.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

Quierschied, den 01.11.2002  
Der Bürgermeister

## VERFAHRENSSTAND



## ÜBERSICHTSPLAN