

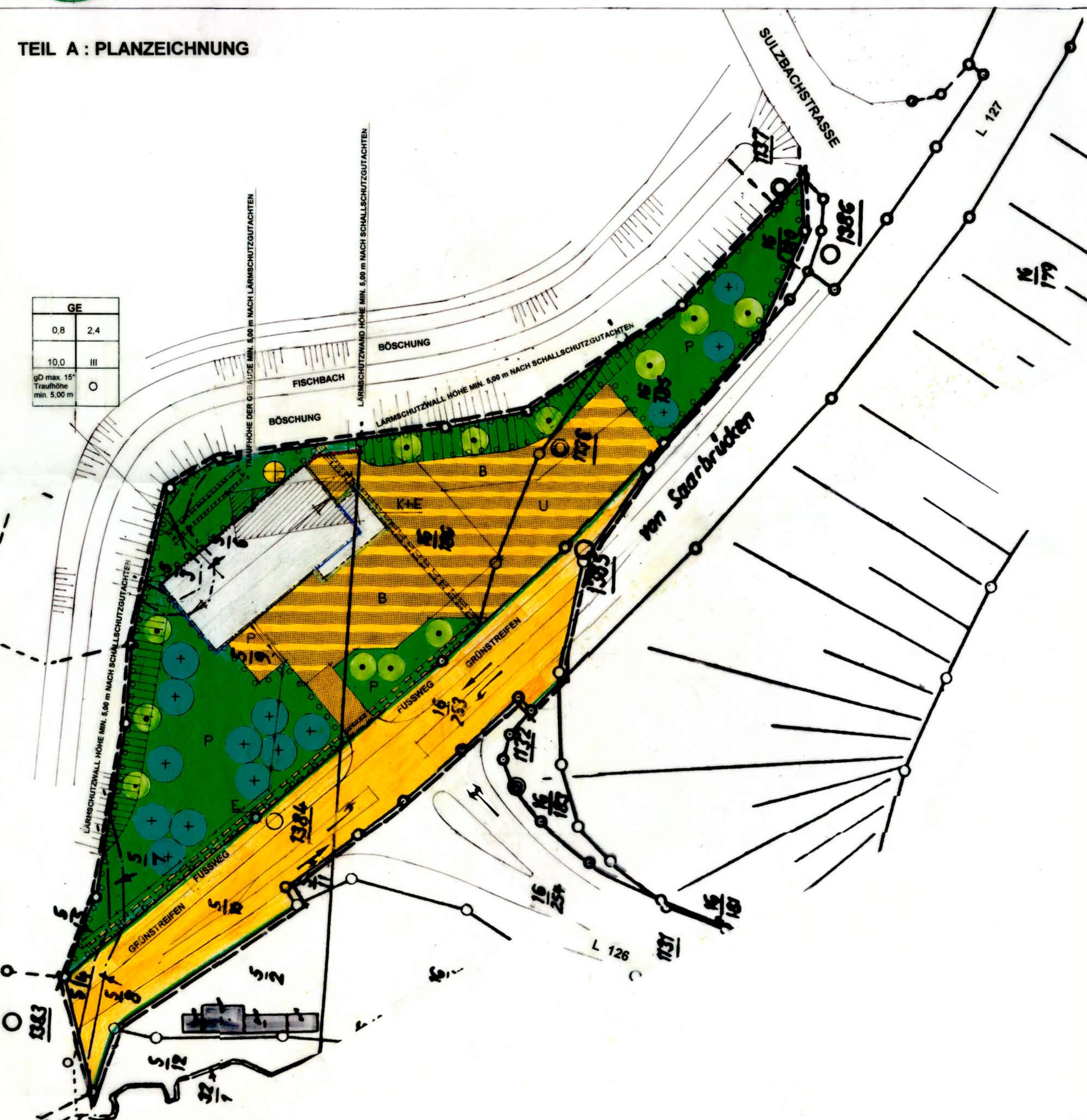


# BEBAUUNGSPLAN

## „ Q 1601 QUIERSCHIEDER - BACH „



### TEIL A : PLANZEICHNUNG



### TEIL B : TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB; §§ 1 - 14 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:  
- gemäß § 8 BauNVO: Gewerbegebiete, dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.  
Ausgenommen sind Handelsbetriebe, die dem täglichen Einkaufsbedarf dienen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung der:  
- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)  
- Geschosflächenzahl (§§ 15, 20 BauNVO)  
- Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)  
bestimmt (siehe Planzeichnungen).
- BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)**  
Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im räumlichen Geltungsbereich 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 Gebäudevordereinfriedung nach LBO.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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. 20 BauGB)**  
Die aus den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser aller im Bebauungsplangebiet neu entstehenden Gebäude müssen zunächst in einen Brauchwasserbehälter geleitet werden. Ist dieser, Größe ca. 10,0 m³, gefüllt wird das Wasser über Mulden- und Rigolensysteme, in denen das Wasser verdunstet bzw. versickern kann, in den Fischbach eingeleitet.  
  
Terrassen, Fußwege, Stellplätze, Zugänge zu den Gebäuden und sonstige befestigte Flächen müssen so ausgebildet werden, daß die Oberflächenwässer versickern.  
  
Hinweise:  
Nach § 49 a des Saarländischen Wassergesetzes (SWG) soll das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden von den Eigentümern der Grundstücke oder den zur Nutzung der Grundstücke dinglich Berechtigten, vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.  
  
Gehölzvorschläge:  
Spitz - Ahorn (Acer platanoides), Pyramiden - Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Baumhasel (Corylus colurna), Hainbuche (Corylus avellana), Apfel - Dom (Crataegus x laevigata), Esche (Fraxinus excelsior), Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Stieleiche (Quercus robur), Säuleiche (Quercus robur 'Fastigiata'), Robinie (in Sorten) (Robinia pseudoacacia), Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers'), Winterlinde (in Sorten) (Tilia cordata), Holländische Linde (Tilia vulgaris), Kaiserlinde (Tilia vulgaris 'Palida').

Die genannten Baumarten 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 (auch in Sorten) (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Robkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarzerle (Aulus glutinosa), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hainbuche (Cornus sanguinea), Waldhasel (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweiggrüner Weißdorn (Crataegus laevigata), Quille (Cytisus oblonga), Esche (Fraxinus excelsior), Efeu (Hedera helix), Walnuß (Juglans regia), Apfel (Malus domestica), Zitterpappel (Populus tremula), Kirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Zwetsche (Prunus domestica), Birne (Pyrus communis), Stieleiche (Quercus robur), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Feldrose (Rosa arvensis), Hundrose (Rosa canina), Ohrenweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea), Korbweide (Salix viminalis), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).  
Die genannten Gehölzarten 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 Pflanzung 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 BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Es wird für das Bebauungsplangebiet 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 am Muldensystem verwendeten Baumarten müssen an wechselnde Standortverhältnisse und einen schwachen Wasseraustrag angepasst sein. Solche Baumarten sind z.B. Schwarzerle (Aulus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus) und Esche (Fraxinus excelsior). Zusätzlich werden hier Sträucher wie z.B. Ohrenweide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) oder Hasel (Corylus avellana) empfohlen.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen. Um eine ausreichende Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten, sind mindestens 15% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

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.

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
Die räumlichen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. (Siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan)

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.)**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Hauptbaukörper nur 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 Nachtstunde. Das Kühlungsgelände des tankenden LKWs darf während des Aufenthaltes auf dem Betriebsgelände nicht in Betrieb sein. Sonstige Aktivitäten auf dem Betriebsgelände während der Nachtzeit, insbesondere im Zusammenhang mit dem Containerdienst sind nicht zulässig.

Für das gesamte Baugelände: Ist eine Einleitung der Dränwässer in den Schmutzwasserkanal nicht zulässig.  
Dränwässer: Können in einer Höhe ab Oberkante Erdreich von ca. 50 bis 70 cm mittels eines Dränagekanals abgeleitet und in das Muldensystem eingeleitet, oder über ein Dränagekanal im Bereich der Fundamente über eine Sickergrube auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

- GESTALTUNG (§ 93 LBO)**  
Untergeordnete Bauteile 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.
- UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 93 Abs. 1 Nr. 2 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.
- VERWENDEN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 93 Abs. 2 Nr. 4 LBO)**  
Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes ist auf dem Baugrundstück das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und wie unter Punkt 1.8 dargestellt zu verfahren.
- GRENZEINFRIEDUNGEN (§ 93 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
Grenzeinfriedungen sind entlang Grundstücksgrenzenlinie an der Straßenseite als Maschendrahtzaun oder ähnlich bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.  
Sonstige seitliche und rückwärtige Grenzeinfriedungen sind in ortsüblichen Ausführungen allgemein zulässig, bis zu einer Höhe von 2,00 m. Diese Grenzeinfriedung ist zu begrünen, durch Hecken oder Kletterpflanzen.

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB vom 27.8.1997 Bundesgesetzblatt I.S. 2141 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 Bundesgesetzblatt I.S. 2902 und vom 16.1.1998 Bundesgesetzblatt I.S. 137 wurde gemäß § 2 (1) dieses Gesetzes in der Sitzung des Gemeinderates am 28.10.2002 beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 28.10.2002.

Die Entwurfserstellung erfolgte im Auftrag der Fa. Geller GmbH durch die Werkgemeinschaft Hollmann und Partner.

Quierschied, den 28.10.2002

Baumeister: [Signature]

Baumeister: [Signature]

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.10.2002 bis 16.11.2002 öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 28.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Quierschied, den 28.10.2002

Baumeister: [Signature]

Der Bürgermeister: [Signature]

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

Die Bekanntmachung am 28.10.2002 tritt der Bekanntmachung in Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung der Bebauungspläne in Kraft.

Quierschied, den 28.10.2002

Der Bürgermeister: [Signature]

VERFAHRENSSTAND:

ÜBERSICHTSPLAN

### GEMEINDE QUIERSCHIED

			
GEMARKUNG QUIERSCHIED			
BEBAUUNGSPLAN „ Q 1601 Quierschieder Bach „			
Investor :		Fa. Geller, Sulzbachstraße 50 66287 Quierschied	
Bearbeitung des Entwurfes:		Bebauungs- und Grünordnungsplan	
Hollmann und Partner Architekt und Generalplaner			
Datum :	M. :	Bearb. :	Plan Nr. :
20.2.01	1 : 500	M.H.	

### FESTSETZUNGEN NACH § 9(1) BauGB und §§ 1- 23 BauNVO

GE	Gewerbegebiet	B	befestigte Verkehrsfläche	ST	Stellplätze
0,8	Grundflächenzahl, GRZ	U	unbefestigte Verkehrsfläche	gD max. 15°	Geneigtes Dach mit Angaben der Dachneigung.
2,4	Geschosflächenzahl, GFZ	P	Parkflächen	E	Elektro
10,0	Baumassenzahl, BMZ	+	Flächen für Versorgungsanlagen	K	Kanal
III	zul. Zahl der Vollgeschosse	P	Grünflächen		
o	offenen Bauweise	P	private Grünflächen		
—	Baulinie		Flächen zum Schutz der Gräben und Muldensysteme, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
—	Baugrenze		Anpflanzen von Bäumen		
—	Baugrenze nur im Dachbereich, für Tankstellenvordach		Erhaltung von Bäumen		

### FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB Örtliche Bauvorschriften § 93 LBO

Hauptfirstrichtung  
z.B. 15°  
Dachneigung

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.