

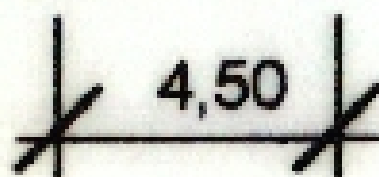
ZEICHENERKLÄRUNG



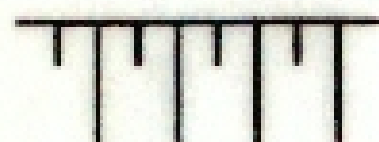
gepl. Kanal



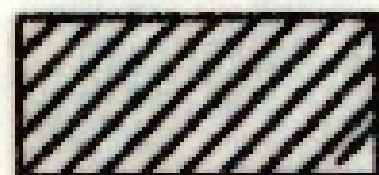
vorh. Grundstücksgrenzen



Maßangabe in Meter



Böschung



bestehende abzubrechende Gebäude

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	max. Geschoßzahl
Dachform und Dachneigung Traufhöhe	Bauweise

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

--- Grenze des Geltungsbereiches

GE Gewerbegebiet

0,8 Grundflächenzahl, GRZ

2,4 Geschoßflächenzahl, GFZ


10,0 Baumassenzahl, BMZ

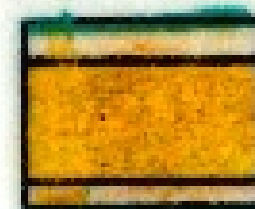
III zul. Zahl der Vollgeschosse

o offenen Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

 Baugrenze nur im Dachbereich, für Tankstellenvordach



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

B

befestigte Verkehrsfläche

U

unbefestigte Verkehrsfläche

P

Parkflächen



Flächen für Versorgungsanlagen



Grünflächen

P

private Grünflächen



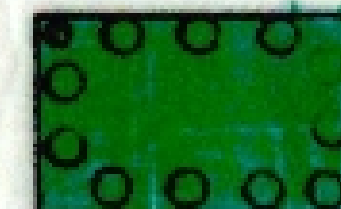
Flächen zum Schutz der Gräben und Muldensysteme, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



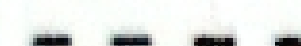
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Immissionschutzflächen, Lärmschutzwall min. Höhe 5,00 m



Immissionsschutzflächen, Lärmschutzwand min. Höhe 5,00 m



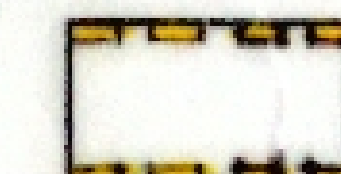
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

ST

Stellplätze

gD max. 15°

Geneigtes Dach mit Angaben der Dachneigung.



Leitungsrechte

E

Elektro

K

Kanal

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



Hauptfirstrichtung

z.B. 15°

Dachneigung

TEIL B : TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu den Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.2 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 belästigenden Gewerbebetrieben.
Ausgenommen sind Handelsbetriebe, die dem täglichen Einkaufsbedarf dienen.

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO)
 - Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
- bestimmt (siehe Planzeichen).

1.4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt .

1.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 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.

1.6 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 Gebäudevorderfront nach LBO.

1.7 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Gräben und Muldensysteme sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.8 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 Niederschlagswässer 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 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 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 columna), Hahndorn (Crataegus crus-galli), Apfel - Dorn (Crataegus x lavallei), Esche (Fraxinus excelsior), Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Stieleiche (Quercus robur), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata'), Robinie (in Sorten) (Robinia pseudoacacia), Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers'), Winterlinde (in Sorten) (Tilia cordata), Holländische Linde (Tilia vulgaris), Kaiserlinde (Tilia vulgaris 'Pallida')

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), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hängebirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hartnagel (Cornus sanguinea), Waldhasel (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata), Quitte (Cydonia oblonga), Esche (Fraxinus excelsior), Efeu (Hedera helix), Walnuß (Juglans regia), Apfel (Malus domestica), Zitterpappel (Populus tremula), Kirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Zwetschge (Prunus domestica), Birne (Pyrus communis), Stieleiche (Quercus robur), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Feldrose (Rosa arvensis), Hundsrose (Rosa canina), Öhrchenweide (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 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.

1.9 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.

1.10 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 Planungsgebietes 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 schwankenden Wassernachhalt angepaßt sein. Solche Baumarten sind z.B. Schwarzerle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus) und Esche (Fraxinus excelsior).

Zusätzlich werden hier Sträucher wie z.B. Öhrchenweide (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) oder Hasel (Corylus avellana) gepflanzt.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen 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.

1.11 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen. (Siehe hierzu auch die Begründung zum Bebauungsplan)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (93 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 Kühlaggregat 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 Baugebiet : 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 Drainagekanales abgefangen und in das Muldensystem eingeleitet , oder über ein Drainagekanal im Bereich der Fundamente über eine Sickergrube auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

2.1 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.

2.2 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 93 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün - flächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Verkehrs - , Terrassen - oder ähnliche Flächen benötigt werden. Dabei sind für An - pflanzungen 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 Baugrundstück das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und wie unter Punkt 1.8 dargestellt zu verfahren.

2.4 GRENZEINFRIEDUNGEN (§ 93 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grenzeinfriedungen sind entlang Grundstückberengungslinie an der Straßenseite als Maschendrahtzaun oder ähnlichem bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig.

Sonstige seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind in orts - üblichen Ausführungen allgemein zulässig, bis zu einer Höhe von 2,00 m. diese Grenzeinfriedigung ist zu begrünen, durch Hecken oder Kletterpflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB vom 27.8.1997 Bundesgesetz - blatt I.S. 2141 geändert durch Artikel 4 des Ge - setzes vom 15.12.1997 Bundesgesetzblatt I.S. 2902 und 16.1.1998 Bundesgesetzblatt I.S. 137 wurde gemäß § 2 (1) dieses Gesetzes in der Sit - zung des Gemeinderates am 20.3.2000 be - schlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 7.4.2000

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

Quierschied, den 28.10.2002



Baumeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitpla - nung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) wurde in der Zeit :

vom : 16.4.2000

bis : 17.5.2000

Quierschied, den 28.10.2002



Baumeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.10.2001 bis 16.11.2001

öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 5.10.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Quierschied, den 28.10.2002



Baumeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB und § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) vom 27. Juni 1997 in der Faassung der Bekanntmachung vom 1. Aug. 97 (Amtsbl. Nr. 34 S. 882), vom Gemeinderat der Gemeinde Quierschied am 24.10.2002 Als Satzung beschlossen.

Die örtlichen Bauvorschriften wurden am : 24.10.2002 als Satzung beschlossen.

Quierschied, den



Der Bürgermeister

Nach § 19 Abs. 2 BauGB wurde der Beschluß des Bebauungsplanes ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bekanntmachung am 8.11.2002 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

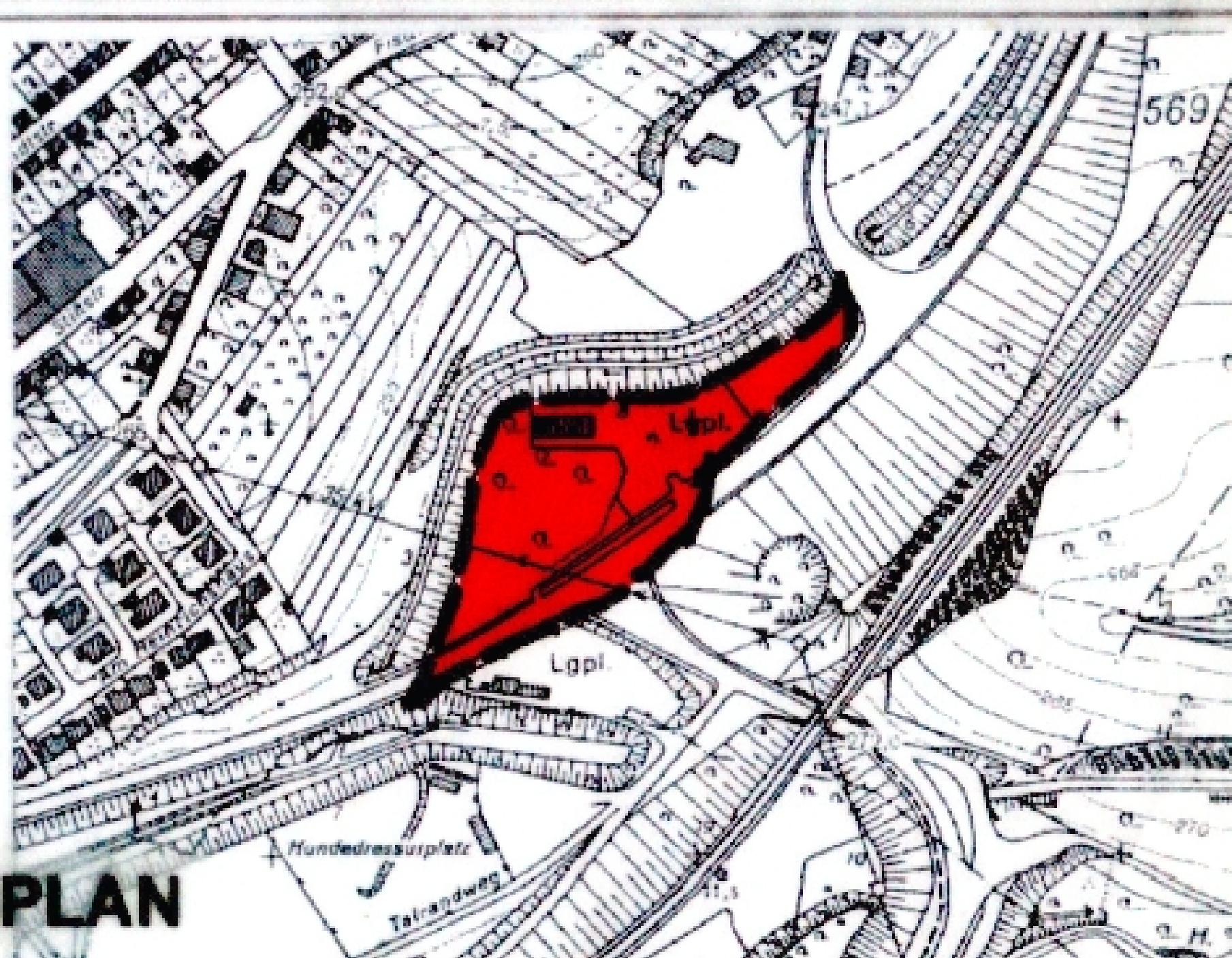
Die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung der Bebauungsplanes in Kraft.

Quierschied, den 8.11.2002



Der Bürgermeister

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 : 20.2.01

M. : 1 : 500

Bearb. : M.H.

Plan Nr. :