

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

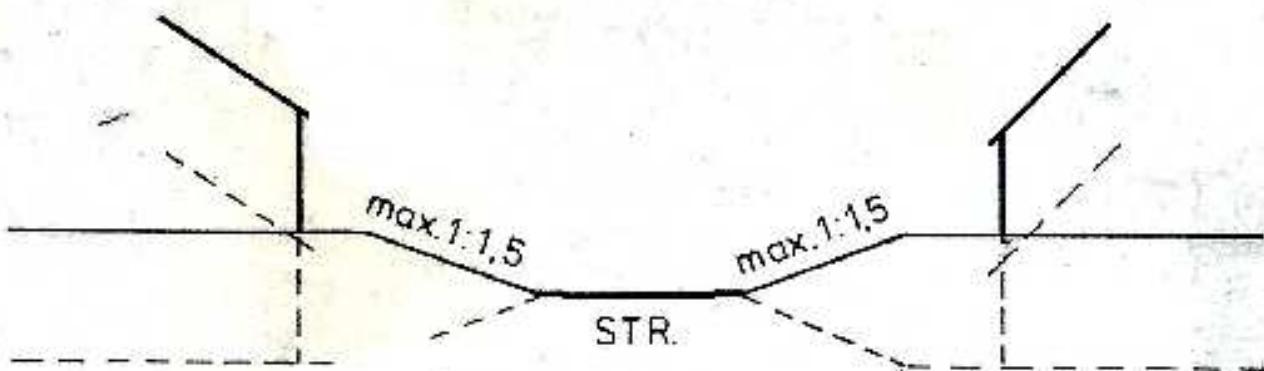
GEWERBEGEBIET "HUNGERPFUHL"

M 1:1000

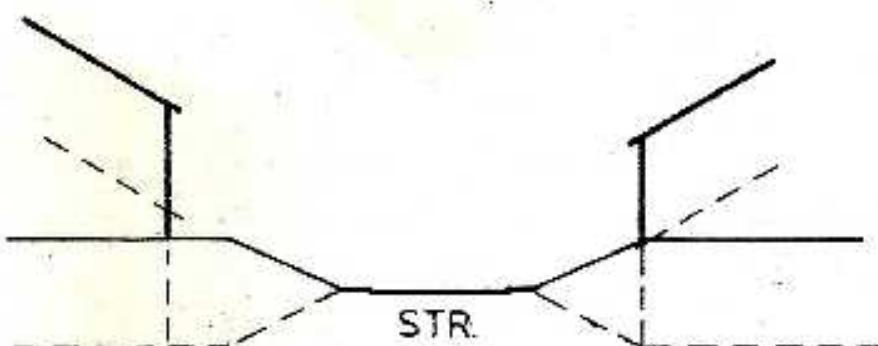
DER GEMEINDE SPIESEN - ELVERSBERG

REGELPROFILE M 1:500

SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- — Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches
-  Straßenflächen.
-  Flächen für Gehwege
-  überbaubare Grundstücksflächen
-  vorhandene Gebäude
-  öffentl. u. priv. Grünflächen
-  Gewerbegebiete
-  Flächen f. Ver.- u. Entsorgungsanlagen
- Ge Gewerbegebiet
-  Gasleitung
-  Abwasserleitung
-  E - Leitung
-  Schutzstreifen für Leitungen
- • • Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
-  Straßenbegrenzungslinie , Begr. öffentl. Verkehrsfl.
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  best. Grundstücksgrenzen
-  gepl. Grundstücksgrenzen
-  Böschungen
-  Regenrückhaltebecken
-  Trafostation
-  Bäume u. Hochgrün
-  Büsche u. Sträucher
- III max. 3 geschossig

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 3o Bundesbaugesetz (BBauG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I S. 2256)
gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates
vom ... **24. April. 1981** ... beschlossen.

Sie Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch Dipl. Ing. Friedrich Dumont
Beratender Bauingenieur -

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 -
BGBI. I S. 1757.

Festsetzungen gemäß § 9 Bundesbaugesetz

1 Geltungsbereich	lt. Plan
2 Art der baulichen Leistung	
2.1 Baugebiet	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2.1.1 zulässige Anlagen	Gewerbegebiet A (Lebenshilfe) zulässig sind: - Reithalle mit Reitanlagen und Stallungen - Gewächshäuser - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie in der Betriebsanlage hauptamtlich Beschäftigte
2.1.2 zulässige Anlagen	Gewerbegebiet B zulässig sind: - Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermarkten im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung <u>keine Nachteile oder Belästigungen</u> zur Folge haben können. - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2.1.3 zulässige Anlagen	Gewerbegebiet C zulässig sind: - Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermarkten im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung <u>keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen</u> zur Folge haben können. - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Ausnahmsweise können zugelassen werden: - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Im Bereich des lt. Plan angewiesenen Schutzstreifens unter der Hochspannungsleitung ist die Bauhöhe auf 10 m über Gelände bzw. 273,90 m über NN beschränkt.
3 Maß der baulichen Nutzung	
3.1 Zahl der Vollgeschosse	III
3.2 Grundflächenzahl	0,8
3.3 Geschoßflächenzahl	2,0
4 Bauweise	entfällt
5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	laut Plan
6 Stellung der baulichen Anlagen	laut Plan
7 Höhenlage der baulichen Anlagen	lt. Plan (s. Regelprofil) sowie entsprechend örtlicher Einweisung
8 Flächen für überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen	innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
9 Zufahrten zu den überbaubaren Flächen	entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und gemäß Einweisung
10 Verkehrsflächen	lt. Plan
11 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	lt. Plan
12 Grünflächen	lt. Plan
13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	lt. Plan
14 Versorgungsflächen	lt. Plan
15 Führung von Versorgungsleitungen, Abwasserleitung	lt. Plan

Die Anhörung der Bürger gemäß § 2 a (2) BBauG erfolgte am 22. Oktober 1981.

Spiesen - Elversberg, den 15. Juli 1982.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 5. Januar 1982 bis einschließlich 4. Februar 1982 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29. Dezember 1981 mit dem Hinweis ortsbüchlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Spiesen - Elversberg, den 15. Juli 1982.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat am 15. März 1982 als Satzung beschlossen.

Spiesen - Elversberg, den 15. Juli 1982.

Der Bürgermeister:

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG GENEHMIGT

Saarbrücken, den

Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen

Az.:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BBauG wurde am
ortsbüchlich bekanntgemacht.

Spiesen - Elversberg, den

Der Bürgermeister

SATZUNG

für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hungerpfuhl" der Gemeinde Spiesen-Elversberg

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 127) und der Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes 1988, Nr. 57, S. 1373).

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und § 1 - 23 Bau-nutzungsverordnung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet GE (unterteilt in Bereich A, B und C) gemäß § 8 BauNVO, ausgeschlossen ist gemäß § 8 (3) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die Ziffer 3 (Vergnügungsstätten).

Zulässige Anlagen:

GE-A: - Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 (3) BauNVO), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Reithalle mit Reitanlage und Stallungen
- Gewächshäuser
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen

GE-B: - Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11, Abs. 3 BauNVO), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

GE-C: - Gewerbebetriebe (mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Es gelten die Bestimmungen der §§ 16 - 21 a BauNVO.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind im Gewerbegebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,0 m freizuhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- Die Höhenlagen der Gebäude werden örtlich angegeben.
- Im Bereich der bestehenden Freileitungen und dem im Plan ausgewiesenen Schutzstreifen unter der Leitung ist die Bauhöhe auf 10 m über Gelände bzw. 273,90 m über NN beschränkt.

8 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB

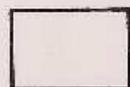
Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigelegter Begründung beschrieben.

C Begründung zum Bebauungsplan

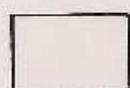
Die Begründung ist als Anlage beigelegt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Gewerbegebächen



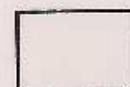
Straßenverkehrsflächen



Vorhandene Gebäude



Grünflächen



Flächen für Versorgungsanlagen

GE Gewerbegebiet

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Elektrizität - Trafo



Gas - Reglerstation

VERFAHRENSÜBERSICHT

Gemäß § 2 (1) BauGB hat der Rat der Gemeinde Spiesen-Elversberg in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hungerpfuhl" beschlossen. Der Beschuß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Büro Dumont + Partner GmbH, Neunkirchen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom § 4 (1) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert gemäß

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt.

Die Offenlegung des Bebauungsplanes "Hungerpfuhl" mit Begründung hat der Rat der Gemeinde Spiesen-Elversberg am beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Offenlegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan und die Begründung lagen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus.

Die Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte am .

Der Rat der Gemeinde Spiesen-Elversberg hat den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Spiesen-Elversberg,

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Saarbrücken,

Der Minister für Umwelt

Mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB am tritt dieser Plan in Kraft.

Spiesen-Elversberg,

Der Bürgermeister

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hungerpfuhl" der Gemeinde Spiesen-Elversberg gemäß § 2 BauGB

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für einen großen Teil des Bebauungsplangebietes besteht bereits seit ein Bebauungsplanentwurf. Im Planbereich wurden in den letzten Jahren bereits mehrere Betriebe angesiedelt.

Bei der Ansiedlung ergaben sich durch die Bauwunsche und betrieblichen Belange einige Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung, die in die nun gefärderte Planversion übernommen werden sollen. Die neue Plangrundlage wurde entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Bautätigkeit aktualisiert.

Da im Gemeindebereich akuter Bedarf an Gewerbegebäuden weiterhin besteht, wird der Planbereich in westlicher Richtung ausgedehnt.

Der Bebauungsplan soll die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Erschließung schaffen.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Planungsbereich ist ca. 15,5 ha groß und liegt südwestlich der Ortslage Spiesen.

Die Abgrenzung erfolgt:

im Osten: durch die L.II.O 243

im Süden: durch die Gemarkungsgrenze zur Mittelstadt St. Ingbert

im Westen: von der Gemarkungsgrenze in nördlicher Richtung verlaufend in Höhe des Mastes der 220-KV-Leitung

im Norden: im Abstand von ca. 100 m zum Ortsrand

Die genauen Grenzen sind aus dem Bebauungsplan zu entnehmen.

—◦ G ◦— Gasleitung

◦—◦ A ◦ Abwasserleitung

•—• E • Elektroleitung



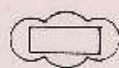
Flächen für Wald



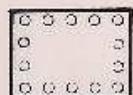
Anpflanzung von Bäumen



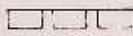
Anpflanzung von Sträuchern



Anpflanzung sonstiger Bepflanzungen



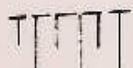
Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen



Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belast. Flächen



Wie vor, jedoch nur bei schmalen Flächen



Böschungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abwasser - Klärbecken

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg ist rechtswirksam. Der erweiterte Bebauungsplan entspricht in seiner räumlichen Ausdehnung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche.

4. Topographie

Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes sind als ebene Flächen hergerichtet. Im westlichen und nordwestlichen Teil besteht eine wellige Geländeform, die nach Norden ansteigt und zum Teil steile Böschungen bildet. Der nordöstliche Erweiterungsteil liegt zur Zeit noch höher als die angrenzende Fläche auf der Sandabbau stattgefunden hat.

Verkehrsanbindung

Das Gewerbegebiet grenzt an die L.II.O 243 direkt an und ist mit seiner Haupterschließungsstraße dort angebunden. Von dieser aus erfolgt die innere Erschließung über Stichstraßen.

Allgemeine Vorgaben und Planungsinhalt

Der neue Planbereich wird auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Größe erweitert. Dadurch ist eine Weiterführung der Haupterschließungsstraße erforderlich, die bis zum westlichen Planungsrand fortgeführt wird und dort den bestehenden Feldweg in dem Außenbereich anbindet.

Es können dadurch links und rechts dieser Straße zwei Erweiterungsflächen erschlossen werden, die nördliche Teilfläche kann durch eine kleine Sticherschließung aufgeteilt, die südliche Teilfläche wird von der Haupterschließung aus direkt angebunden.

In diesen beiden Teilflächen müssen Erdarbeiten zur Herstellung der Bebaubarkeit durchgeführt werden, die jedoch im wesentlichen nur die flacheren Grundstücksteile berühren. Die starken Hangflächen am Rand sollen intensiv mit standortgerechter Bepflanzung als Abschirmung versehen werden (siehe Artenliste).

Der nordöstliche Erweiterungsbereich muß auf das aus dem Gewerbegebiet angrenzende Geländeniveau abgetragen werden und kann als Erweiterung der hier bereits bestehenden Betriebe genutzt werden. Auch diese Böschung soll intensiv begrünt werden.

Der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr soll auf den Betriebsgrundstücken bereitgestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich je nach Betriebsgröße und Betriebsart. Die Stellplatzbereiche sollten eingegrünt und mit Hochgrün gegliedert werden (siehe Artenliste).

Wegen der vorgesehenen Ausweisung als Wasserschutzzone III sind alle Verkehrsflächen wassererdicht zu versiegeln (Abfluss - Grundwasser).

Die Ausweisungen der bestehenden Gewerbebereiche im GE-A und -B mit eingeschränkter Nutzung und GE-C mit uneingeschränkter Nutzung bleiben bestehen. Die neuen Gebietsteile sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ebenfalls nur nicht wesentliche störende Gewerbehbetriebe aufnehmen können.

Die maximale Geschoßzahl soll III als Höchstgrenze betragen. Grund- und Geschoßflächenzahl ergeben sich aus der ursprünglichen Planfassung und betragen 0,8 und 2,0. Im Bereich der südlich verlaufenden Hochspannungsleitung ist die Bauhöhe limitiert.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine intensive Bepflanzung der Randbereiche des Baugebietes vorgesehen. Die sich aus der Topographie ergebende ca. 14,00 m hohe Böschung im Norden erbringt ebenfalls eine starke Abschirmwirkung und soll intensiv nach angegebener Artenliste bepflanzt werden.

Artenliste 1:

für Einzelbäume, Baumreihen und -gruppen

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus pobur</i>	-	Stieleiche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

Artenliste 2:

für Gehölzstreifen (Bäume und Sträucher) und Strauchpflanzungen

Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche

Sträucher:

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weiβdorn
Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes uva - crispa	-	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Für den bestehenden Teil sind Anlagen für Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Diese müssen entsprechend in die neu zu erschließenden Gebietsteile hineingeführt und gegebenenfalls in ihrer Leistungsfähigkeit erweitert werden.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung bzw. Grenzregelung im Sinne der 45 ff. BauGB bilden.

7. Voraussichtliche Kosten

Straßen, Gehwege, Beleuchtung	500.000,00 DM
Bepflanzung	45.000,00 DM
Kanal	250.000,00 DM
Versorgung	50.000,00 DM