

# S A T Z U N G

## Bebauungplanbereich "Gewerbegebiet Rappweiler"

### in der Gemeinde Weiskirchen

Bestandteil des Bebauungsplanes sind Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 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. 132) 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 (1) BAUGESETZBUCH UND § 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

###### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1)

1.1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 und BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 1 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 sind Tankstellen nicht zulässig.

1.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

###### 1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8, Abs. 2, Nr. 3 in Verbindung mit § 1, Abs. 5 Tankstellen nicht zulässig.

1.2.2 Die nach § 8, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO durch die Angabe der Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe gilt der Abstand des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenwand zur natürlichen Geländeoberfläche.

Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen First und natürlicher Geländeoberfläche.

Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten wie Sheds, Lüftungsanlagen u.ä. ausnahmsweise überschritten werden.

##### 3. Nebenanlagen (§ 14, Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Höhelagen der baulichen Anlagen werden örtlich angegeben.

##### 6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die hierfür festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu pflegen. Die zu pflanzenden Bäume (Einzel, Reihe bzw. in der Gruppe) sollen einen Stammmfang von 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) haben. Park- und Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Richtwert: 1 Baum auf 5 Park- bzw. Stellplätze.

##### 7. Öffentliche Grünfläche und Sichtschutzpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

Auf den als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) gekennzeichneten Flächen soll eine waldartiger Bewuchs angepflanzt werden, der überwiegend aus *Quercus robur* (Stieleiche) und *Carpinus betulus* (Hainbuche) mit vereinzelten *Acer platanoides* (Bergahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche) besteht. Als Unterpflanzung, insbesondere in den Randbereichen, sollen u.a. *Crataegus laevigata* (Zweigriffliger Weißdorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) und *Corylus avallana* (Waldhasel) gepflanzt werden.

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

Die auf den Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze sind mit einem offenporigen Belag (wassergebundene Decke, Rasenpflaster oder ähnlichem) zu befestigen.

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT NACH § 83 (4) LANDESBAUORDNUNG IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUGESETZBUCH

### 1. Gestaltung der Dachflächen

Die Dächer sind grundsätzlich als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° auszuführen. Als Dacheindeckung sind dunkle bzw. grautonige Materialien mit matter Oberfläche zu verwenden.

### 2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Zur farblichen Gestaltung der Fassadenfläche sind grellfarbige Anstriche sowie hochglänzende und reflektierende Materialien unzulässig.

### 3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein Geländestreifen in einer Breite von 2,50 m mit standortgerechten Gehölzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

- je angefangene 200 qm Freifläche ist ein Baum mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm (gemessen an 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

### 4. Einfriedungen

Einfriedungen mit max. 2,20 m Höhe sind nur innerhalb von Gehölzstreifen zulässig.

### 5. Stellplätze für Sammelcontainer

Stellplätze für Sammelcontainer und sonstige Mülltonnenstellplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

### 6. Arbeits- und Lagerflächen

Diese dürfen an den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht näher als 2,5 m an die Grundstücksgrenze heranreichen.

### 7. Grundstückszufahrten

Diese sind in einer Breite von max. 6,50 m je Grundstück zulässig.

### 8. Werbeanlagen

Diese sind nur im Bereich der Erschließungsstraße zulässig. Sie dürfen eine Höhe von max. 3,0 m über festgelegtem Geländeniveau nicht überschreiten.

## C. RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BILDEN

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132)
- die Landesbauordnung (Gesetz Nr. 1236) für das Saarland in der Fassung vom 10. November 1988 (Amtsblatt 1988, Nr. 57, S. 1373) und die dazu ergangenen Erlasse und Verordnungen
- Planzeichenverordnung 1990
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Novelle vom 24.12.1992
- Bundesnaturschutzgesetz, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und WohnbauLandgesetz vom April 1993.

## VERFAHRENSÜBERSICHT

Gemäß § 2, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Weiskirchen in seiner Sitzung am 14. SEPTEMBER 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rappweiler" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen. Der Beschuß wurde am 07. JANUAR 1993 ortsüblich bekannt gemacht. Die Ausarbeitung erfolgte durch die LEG Saar, Landesentwicklungsgesellschaft Saarland.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. JULI 1993 gemäß § 4, Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05. JULI 1993 bis 06. AUGUST 1993 durchgeführt.

### Öffentliche Auslegung

Die Offenlegung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rappweiler" mit Begründung hat der Rat der Gemeinde Weiskirchen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB am 21. OKTOBER 1993 beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. NOVEMBER 1993 von der Offenlegung benachrichtigt.

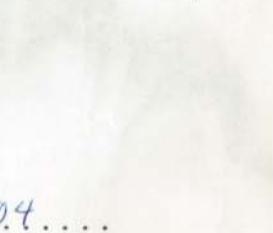
Der Bebauungsplan und die Begründung lagen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. NOVEMBER 1993 bis einschließlich 21. DEZEMBER 1993 öffentlich aus.

Die Bekanntmachung zur Auslegung erfolgte am 11. NOVEMBER 1993

### Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB

Der Gemeinderat von Weiskirchen hat die Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB und den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 12 KSVG beschlossen.

Weiskirchen, den 03. MÄRZ 1994



De .. Bürgermeister  
Vertr...  
Beigeordneter

*Karspar*

### Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben der .... Gemeinde.... Weiskirchen vom 19.4.1994, Az.: V.-B.-Plan-Bt.. gemäß § 11 (1) 1. Halbsatz BauGB angezeigt. Rechtsverstöße werden gemäß § 11 BauGB und § 83, Abs. 1, Nr. 1 und Abs. 4 LBO nicht geltend gemacht..

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 04. AUG. 94 tritt dieser Plan inkraft.

04. AUG. 94

Weiskirchen, den .....



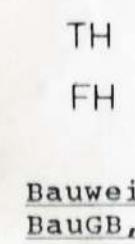
Der Bürgermeister

*Karspar*

# PLANZEICHENRLÄUTERUNGEN

gem. Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)



GE 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

TH Traufhöhe

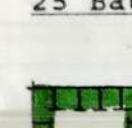
FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise

— Baugrenze

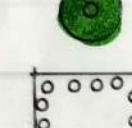
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

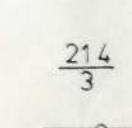


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



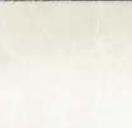
Fußgängerbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität/Trafo

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

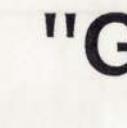


○ öffentliche Grünfläche



V Verkehrsgrün

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SD

Satteldach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

9. Sonstige Darstellung

214  
3

Parzellenbezeichnung



Parzellengrenze

AUFGESTELLT:

Vorentwurf: JULI 1993

Entwurf : NOVEMBER 1993

BEARBEITET: GR / SM / RE

SATZUNG: MÄRZ 1994

# GEMEINDE WEISKIRCHEN

# BEBAUUNGSPLAN

# "GEWERBEGEBIET RAPPWEILER"

# SATZUNG

# M. 1:500



LEG

