

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan „**Sondergebiet Konfeld**“ der Gemeinde

Weiskirchen liegen die Vorschriften folgender Gesetze und

Verordnungen zugrunde:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBI. I S. 899), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBI. II S. 1054)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 127), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Investitionserleichterungs- und Wohnbau Landgesetz) vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466, berichtet S. 482)
- Bauordnung für das Saarland (Landesbauordnung - LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477)
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtet S. 482)

LEGENDE

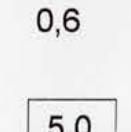
Planzeichenverordnung PlanzVO

(Die nachstehenden Zeichenwerte sind lediglich Beispiele und dienen zur Erläuterung der im zeichnerischen Teil an Ort und Stelle stehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen.)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

(Zur besseren Lesbarkeit sind die überbaubaren Flächen innerhalb des Sondergebietes weiß dargestellt)



Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)

5,0

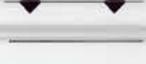
Baumassenzahl (BMZ)
(§ 21 BauNVO)

OK 376 m
ü. NN

Maximal zulässige Höhe
Oberkante Gebäude

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)



Baugrenze
(§ 23 Abs.3 BauNVO)



Hauptfirstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



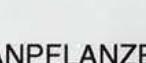
Straßenverkehrsflächen mit Straßen-
begrenzungslinie
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPT- ABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



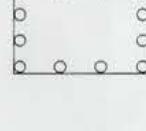
oberirdische Stromleitung
mit Schutzstreifen



Gasleitungen

6. GRÜNFLÄCHEN

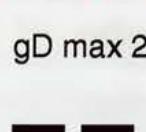
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



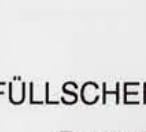
Grünfläche, privat/öffentliche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



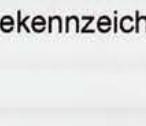
Fläche für Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Fläche für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



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

9. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

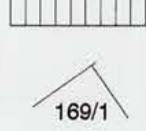
St / o

Erhaltung von Bäumen/Sträuchern



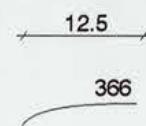
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern

10. SONSTIGE PLANZEICHEN



St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nrn.4, 22 BauGB)



gD max 25°

geneigtes Dach mit Angabe der Dachneigung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

11. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietart	maximale Höhe
Grundflächen- zahl	Baumassenzahl

Dachform

12.5

Vermaßung in Meterangaben

366

Höhenlinie mit Höhenangabe
in Meter über Normal Null

169/1

Parzellengrenzen mit Parzellen-
nummern

12.5

Bestehende Gebäude

366

Parzellengrenzen mit Parzellen-
nummern

169/1

Vermaßung in Meterangaben

12.5

Höhenlinie mit Höhenangabe
in Meter über Normal Null

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 11 BauNVO **SONSTIGES SONDERGEBIET**: „Lebensmittel- und Nahrungsmittelproduktion“.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben der Lebensmittel- und Nahrungsmittelproduktion.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung von Nahrungs- und Ge- nußmitteln
- Zum Betrieb gehörende Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl [GRZ (§ 16 Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)]: 0,6
- Baumassenzahl [BMZ (§ 16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. § 21 BauNVO)]: 5,0
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO), hier:
maximal zulässige Gebäudehöhe

siehe Plan

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über NN festgesetzt.

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind für die Hauptgebäude verbindlich vorgeschrieben.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen gilt eine Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

1.5 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Die Führungen der im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

HINWEIS:

Bei Baumaßnahmen sind die in den jeweils geltenden Bestimmungen angegebenen Schutzabstände zu beachten.

1.6 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind festgesetzt:

Am Nordrand des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün.

Private Grünflächen im Westen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in einem 4 m breiten Streifen zwischen Sondergebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

Die Anlage von maximal vier notwendigen Betriebszufahrten, zusätzlich zur bereits bestehenden, in einer Breite von maximal 10 m pro Zufahrt ist in Unterbrechung der privaten Grünfläche zwischen Sondergebiet und öffentlicher Straßenverkehrsfläche zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr.25 a u. b BauGB)

Anpflanzung:

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche hochstämmige Laubbäume (siehe nachfolgende Pflanzliste) mit einem mittleren Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung (z.B. RSM 7 mit Kräutern gemäß DIN 18917, Abschn. 2.2.3) einzusäen und der Sukzession zu überlassen.

Entlang den Erschließungsstraßen innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist einseitig eine 4,5 m breite Pflanzfläche anzulegen, mit einer Landschaftsrasenmischung (z.B. RSM 7 mit Kräutern gemäß DIN 18917, Abschn. 2.2.3) einzusäen, der Sukzession zu überlassen und mit hochstämmigen Laubbäumen (siehe nachfolgende Pflanzliste) in einem mittleren Pflanzabstand von 12 m zu bepflanzen.

Auf den als Sondergebiet festgesetzten Flächen ist pro 5 eingerichteten Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum (siehe nachstehende Pflanzliste) zu pflanzen.

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen, mit Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die innerhalb des Sondergebietes im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist bestimmt zur Durchführung der Naturschutzauflagen des Bauscheins Nr. 838/88 vom 17.07.1988 und ist entsprechend den dort festgelegten Maßnahmen zu bepflanzen.

Für Anpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht (Pflanzliste):

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Betulus pendulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundrose (*Rosa canina*), Buschrose (*Rosa corymbifera*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Erhaltung

Die vorhandenen Hochstammobstbäume an der Zufahrtsstraße, der Gehölzbewuchs auf der Böschung des bestehenden Betriebsgeländes sowie die im Plan gekennzeichneten Bäume innerhalb des Betriebsgeländes sind zu erhalten und während der Bauarbeiten durch Gehölzschutzmaßnahmen (DIN 18920) zu sichern.

1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Grünflächen

Auf den im Westen und entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünflächen ist eine dichte Landschaftsgehölzpflanzung unter Verwendung von 2 % Hochstämmen oder Stammbüschen, 20 % Heistern und 78 % Sträuchern (siehe obenstehende Pflanzliste) bei Zugrundelegen eines Pflanzabstandes von 1 m anzulegen. Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist die Pflanzung mit schwachwüchsigen Sträuchern auszuführen.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Pflanzen der unter 1.7 aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

Stellplätze

Die reinen Parkflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Lagerflächen

Lagerflächen sind, soweit sie nicht zu Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen dienen, wasserdurchlässig zu befestigen.

Niederschlagswässer

Die auf den Verkehrswegen anfallenden Niederschlagswässer sind zu sammeln und der örtlichen Kanalisation zuzuleiten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist in einer Sickermulde innerhalb einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche zur Versickerung zu bringen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig.

Hinweise:

Der bei Bauarbeiten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberboden soll zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abgeschoben, gelagert und zur Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden.

Die zur geplanten Nutzung der Bauflächen notwendigen Terrassierungen und Erdarbeiten sind so auszuführen, daß ein Massenausgleich innerhalb des Plangebiets möglich ist und keine überschüssigen Erdmassen anfallen.

Zur Durchführung weiterer Ersatzmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde und dem Eingriffsverursacher ein Vertrag geschlossen, in dem sich der Eingriffsverursacher verpflichtet auf eigene Kosten das ca. 4680 m² große Flurstück Flur 5, Parz.-Nr. 186/1 mit standortgerechten heimischen Landschaftsgehölzen zu bepflanzen und die notwendigen Pflegermaßnahmen durchzuführen.

1.9 MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Flur 5, Nr. 97/1 zu belasten.

1.10 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Parzellen:

Gemarkung Konfeld, Flur 3, Nrn. 249/1, 234/1, 243/2, 289/3 (teilweise), Flur 5, Nrn. 169/1 (teilweise), 165/1 (teilweise), 107/1, 108/1, 112/1, 95/1, 89/1, 85/1, 79/1, 75/2, 75/1 (teilweise).

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. LBO-Saarland)

2.1 GESTALTUNG (§ 93 LBO)

Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° auszuführen. Untergeordnete Gebäudeteile können mit Flachdach versehen werden.

2.2 UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

(§ 93 Abs.1 Nr.2 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Pflanzen und Gehölze (vgl. die unter 1.7 der Textfestsetzungen aufgeführte Pflanzliste) zu verwenden.

2.3 WERBEANLAGEN (§ 93 Abs.2 LBO)

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur in den Erdgeschoßzonen der Gebäude und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen an den Außenseiten der Gebäude unzulässig, wenn tragende Bauteile (Stützen, Pfeiler) oder architektonische Gliederung überdeckt, überschnitten oder übermalt werden.

Unzulässig sind blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise oder ständig sich bewegende Werbeanlagen.

2.4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 85 LBO)

Gemäß § 95 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 93 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

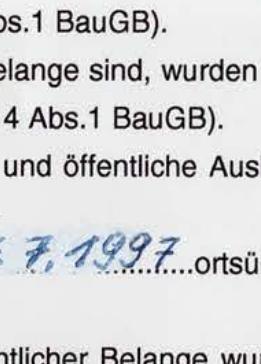
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von DM 100.000,- geahndet werden (§ 95 Abs.3 LBO).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen hat in seiner Sitzung am 05.07.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der ursprünglichen Bezeichnung "Gewerbegebiet Konfeld" beschlossen (§ 2 BauGB).

Dieser Beschuß wurde am 22.8.1996 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Weiskirchen, den 14.5.1998



Der Bürgermeister

Theobald

(Theobald) Bürgermeister

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde durch Auslegen der Unterlagen in der Zeit vom 26.08.1996 bis zum 27.09.1996 durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden mit Schreiben vom 14.08.1996 am Bebauungsplanverfahren beteiligt (§ 4 Abs.1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 20.03.1997 die Annahme und öffentliche Auslegung des Bebauungsplantwurfes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.7.1997 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 9.7.1997 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB).

Der Bebauungsplantwurf hat mit der Begründung in der Zeit vom 28.07.1997 bis einschließlich 03.09.1997 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs.2 BauGB).

Weiskirchen, den 14.5.1998



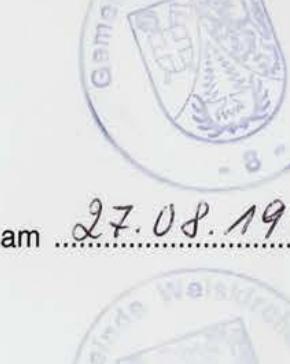
Der Bürgermeister

Theobald

(Theobald) Bürgermeister

Die während der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat am 06.11.1997 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 14.5.1998 mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

Weiskirchen, den 14.5.1998



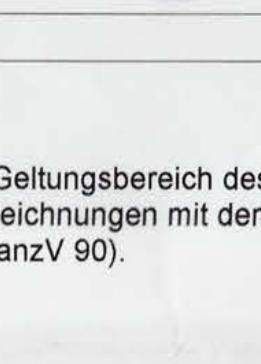
Der Bürgermeister

Theobald

(Theobald) Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.11.1997 diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Weiskirchen, den 14.5.1998



Der Bürgermeister

Theobald

(Theobald) Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht [§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO].
Saarbrücken, den 12.08.1998, Az: C/1-5716/98 Ro/Zä
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag
Heiss
Bauoberrat

SAARLAND

Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Konfeld" wird hiermit als Satzung ausgetragen.

Weiskirchen, den 27.08.1998



Der Bürgermeister

Theobald

(Theobald) Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.08.1998 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Weiskirchen, den 27.08.1998



Der Bürgermeister

Theobald

(Theobald) Bürgermeister

..... den

..... den