

SATZUNG

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Etzenhofen"

im Stadtteil Köllerbach der Stadt Püttlingen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGESETZBUCH UND §§ 1 - 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

Gewerbegebiet
Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen nicht zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschränkung der Einzelhandelsnutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsflächen zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der Produktion oder Serviceleistung auf dem Grundstück stehen und die Verkaufsfläche nicht größer als 200 m² beträgt. Kfz-Einzelhandel ist zulässig

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 sowie die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe) in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Als Traufhöhe gilt der Höhenunterschied zwischen Oberkante (Straßenkrone) der Matthias-Nickels-Straße und der Traufe, bzw. der Straßenkrone der Erschließungsstraße und der Traufe. Die Höhen sind in der Planzeichnung angegeben. Entsprechendes gilt für die Firsthöhen. Maßgebend ist der Wert für die Mitte der der Bezugsstraße zugewandten Wand-/ Dachfläche. Die zulässigen Höhen dürfen für notwendige, untergeordnete Dachaufbauten wie Sheds, Werbeanlagen Lüftungsanlagen u.ä. ausnahmsweise überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Im Geltungsbereich sind auf den gesamten gewerblich nutzbaren Flächen und in den gesondert dafür ausgewiesenen Bereichen Stellplätze zulässig. Garagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

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

Die in der Planzeichnung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Die sich hier entwickelnden standorttypischen und heimischen Arten wie Birke, Schlehe, Salweide, Eiche und Brombeere sind dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht ausgewiesenen Parzellen werden als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 85, ABS. 1 UND 4 LANDESBBAUORDNUNG (LBO) IN VERBINDUNG MIT § 9, ABS. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Je angefangene 200 m² ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.
Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen.
Auf 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum (Stammdurchmesser 14-16 cm) zu pflanzen.
Je Einzelbaum sind vorzusehen:
-offene Pflanzscheibe von mindestens 6 m²
-mindestens 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mind. 80 cm. (Bei einem durchgehenden Baumstreifen bleibt der Boden in einem mind. 3 m breiten Streifen offen)
- Es werden ausschließlich standortgerechte, möglichst heimische Baumarten verwandt.
- Die Pflanzqualität entspricht den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL; das Pflanzsubstrat entspricht den Regeln der Technik
- Der Baum wird in seiner Funktionalität für mind. 30 Jahre gesichert.

3. Stellplätze für Sammelcontainer

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

C. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS § 9 (7) BAUGB

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

D. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 9 (8) BAUGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

E. Hinweise

Die Maßnahme liegt im Bereich der ehemaligen Eisenerzkonzession „Geislautern“. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

Im Planbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

F. Nachrichtliche Übernahme

Im Bereich der bestehenden 10 KV-Leitung ist eine Unterbauung bis max. 6,00 m zulässig. Bauanträge sind dem Leitungsträger vorzulegen. Auf die Einhaltung der entsprechenden VDE-Richtlinien wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214), ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch EAG-Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359)

die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)

der § 12 des Kommunelebensverwaltungs-gesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunal-rechtlicher Vorschriften vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S.682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1532 vom 08.Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschafts-pflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004 S. 1359)

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Natur-schutzgesetz - SNG) Gesetz Nr. 1592 vom 05. April 2006

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830) , zuletzt geändert durch Artikel 1des Ge-setzes vom 08. Juli 2004 (BGBl. I, S. 1578)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasser-schutzgesetz - WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel VI vom 06. Januar 2004 (BGBl. I, S. 2)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Boden-veränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I, S. 501, Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saar-ländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - SBodSchG

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944)

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes Nr. 1997 zur Neu-ordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amts-blatt S. 1130)

UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bekanntmachung v. 25.06.2006, zuletzt geändert durch Art.66 V vom 31.10. 2006.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat am 02. 11. 2006 nach § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Etzenhofen" im vereinfachten Verfahren beschlossen.

2. Der Änderungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am 16. 11. 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Offenlegung

Der Offenlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 02. 11. 2006 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. 11. 2006 bis einschließlich 18. 12. 2006 öffentlich ausgelegt worden. Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 16. 11. 2006 durch die Stadt im "Öffentlichen Anzeiger" mit den Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erhalten nach § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. 11. 2006 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11. 12. 2006.

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Püttlingen hat in öffentlicher Sitzung am 14. 02. 2007 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

6. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

9. Der Bebauungsplan wird hiernit als Satzung ausgefertigt.

Püttlingen, den 28. 02. 2007

Der Bürgermeister
H. Müller
Späcker

10. Der die Satzung beschlossene Bebauungsplan "Gewerbegebiet Etzenhofen", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurde am 08. 03. 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

11. Bebauungsplan mit Begründung liegen seit dem 08. 03. 2007 zu jedermann Einsicht bereit.

12. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz. 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fähigkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen hingewiesen worden.

Püttlingen, den 08. 03. 2007

Der Bürgermeister
H. Müller
Späcker

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

Gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990-PlanZV vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

5. Überörtliche Verkehrsflächen, örtliche Hauptverkehrszüge

Bahnanlagen

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen beson- derer Zweckbestimmung

Fussgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasser- beseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch
unterirdisch

9. Grünflächen

a = öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflan- zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur u. Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans

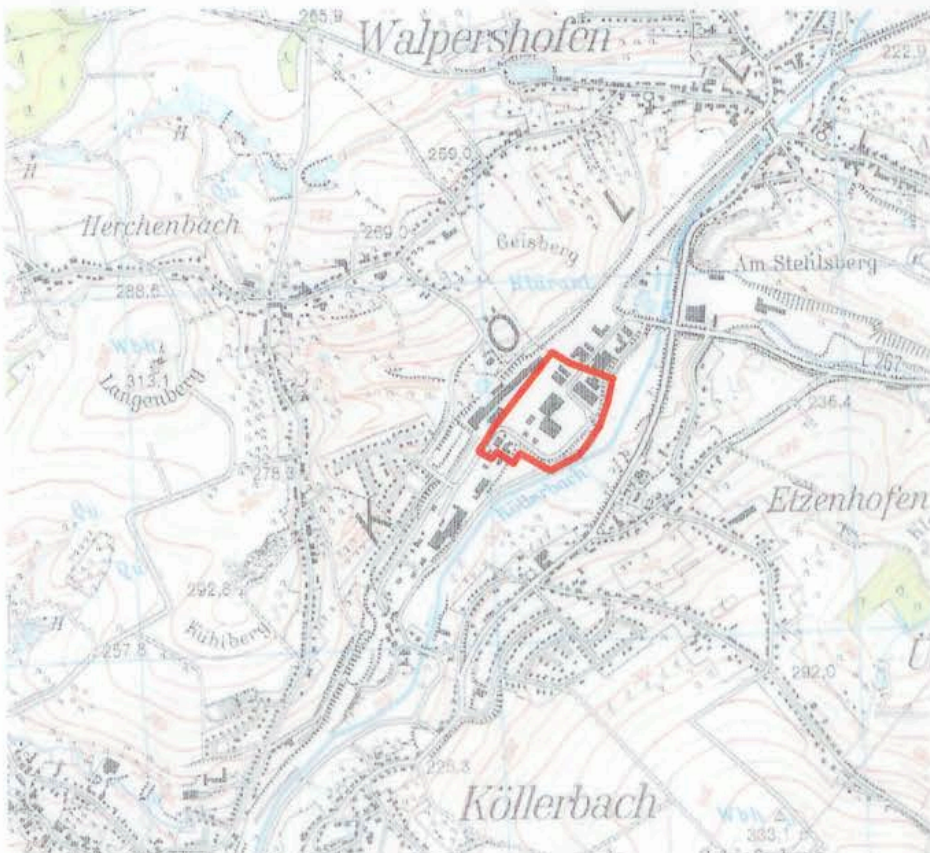
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St = Stellplätze

STADT PÜTTLINGEN
BEBAUUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG
"GEWERBEGEBIET ETZENHOFEN"

M. 1 : 1000

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB



Aufgestellt: Saarbrücken März 2007

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland