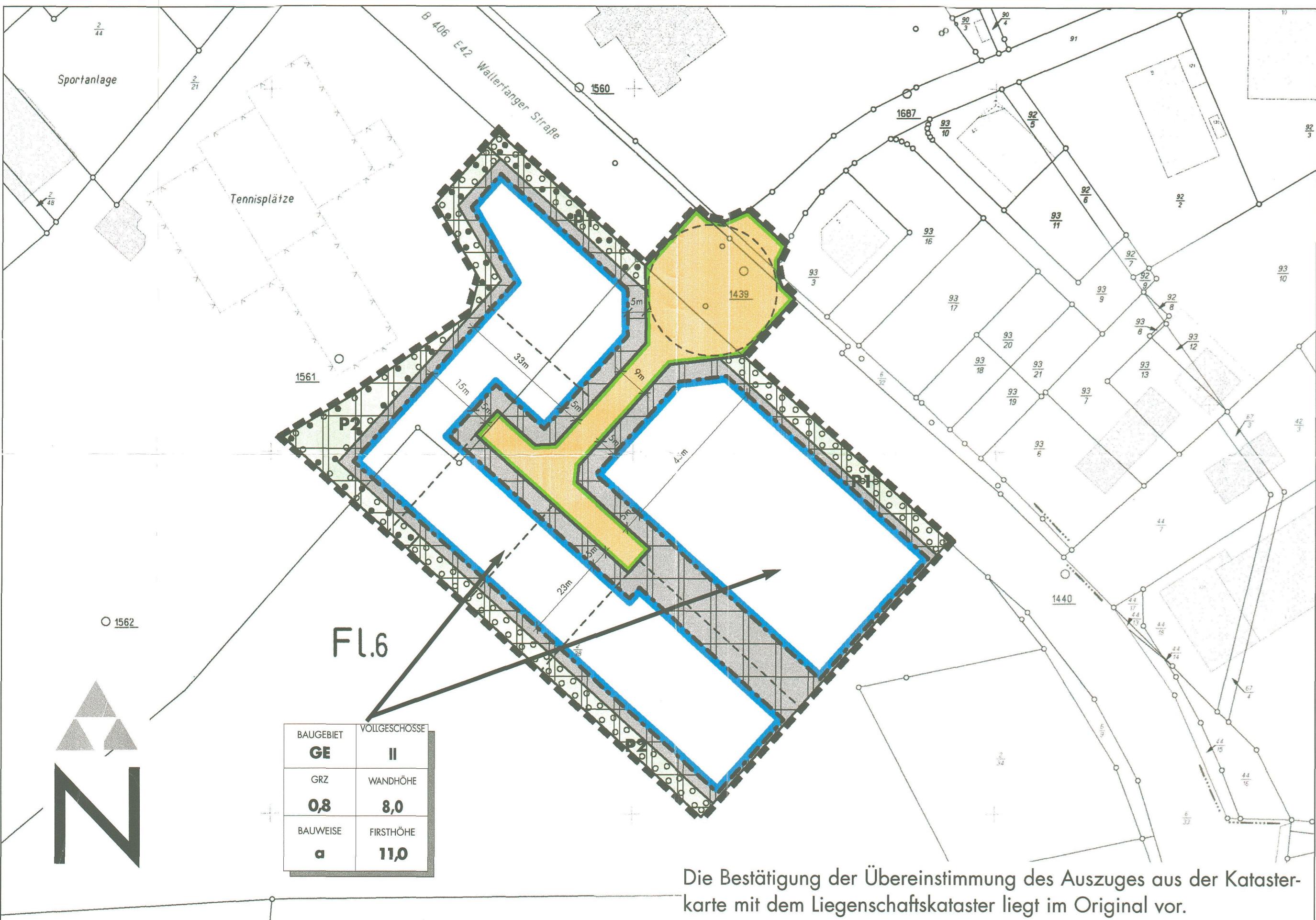
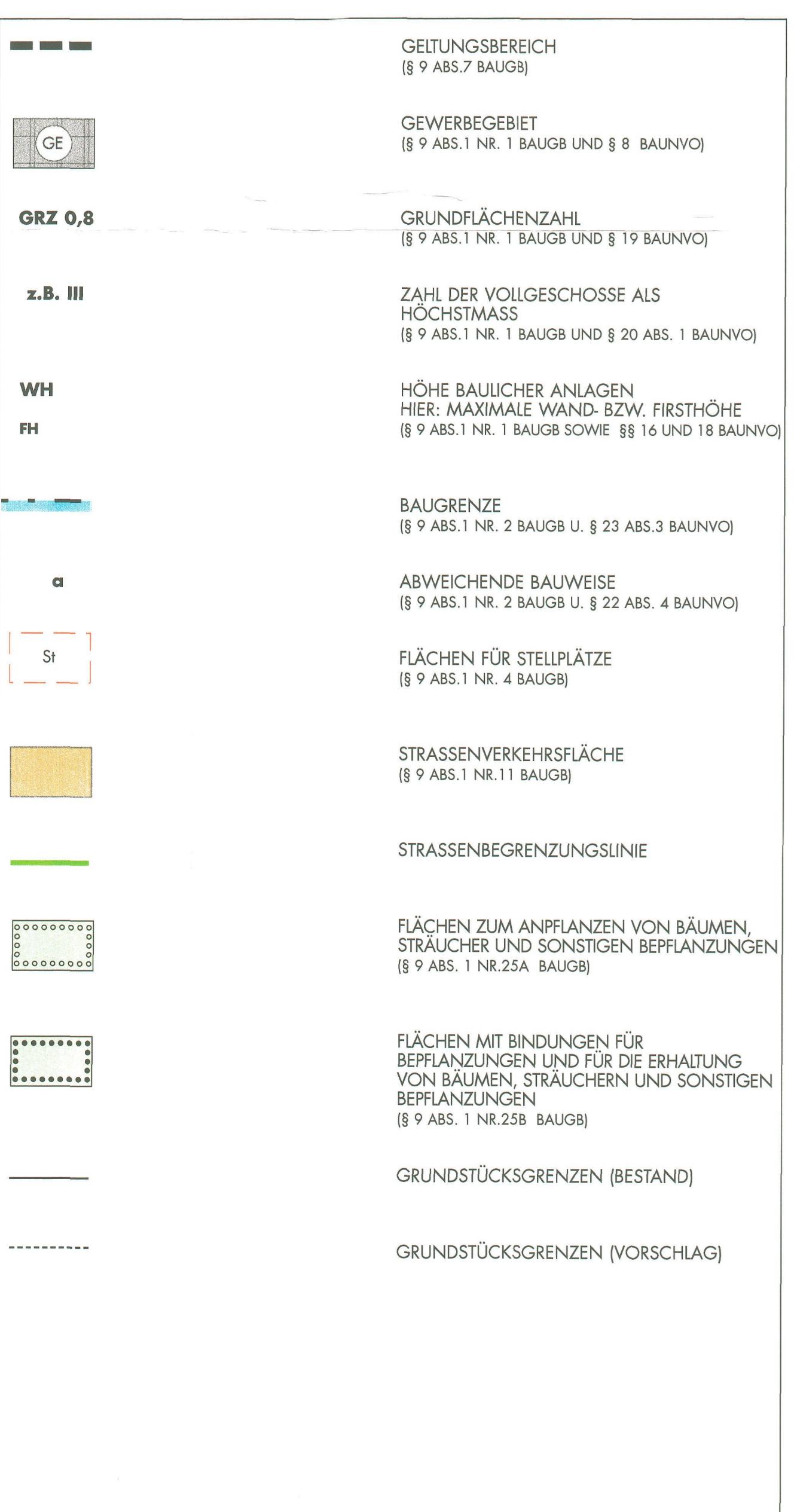


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die Bestätigung der Übereinstimmung des Auszuges aus der Katasterkarte mit dem Liegenschaftskataster liegt im Original vor.

PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZVO 1990)



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Baugelände GE

Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO siehe Plan

gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art und öffentl. Betriebe, Büros, und Verwaltungsbüro

2. Geschäft, Büro, und Verwaltungsbüro

gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als nicht zulässige Arten von Nutzungen werden:

1. gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden. Grundstücke und Baumaschen untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, 0,8 GRZ

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan, gem. § 20 Abs. 1 BauNVO max. 2 Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier:

GE: maximale Wandhöhe 8,00 m

maximale Firsthöhe 11,00 m

3. Bauweise

GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB I.V.M. I.V. M. § 14 Abs. 2 BAUNVO

6. Verkehrsflächen

GEM. § 9 Abs. 1 NR. 11 BAUGB

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 Abs. 1 NR. 12 BAUGB

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

GEM. § 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF BNATSGHNEUREGG

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen mit Bepflanzungen und Flächen mit Bepflanzungen und Flächen mit Bepflanzungen

GEM. § 9 Abs. 1 NR. 25 A UND B BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18 FF BNATSGHNEUREGG

siehe Plan, Entlang der Landstraße L 10. 170 sind alle 10 m standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen und die Distanz zu unterstehenden Unterwuchs der Bäume ist die Einsatz mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2 (Standard mit Kräutern) zu erfolgen. Die nordwestlich des geplanten Kreises vorhandenen Gehölze sind dabei zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Auflösung der Gehölze zu erneut. Die Errichtung von Nebenanlagen zur Abwasserableitung ist zulässig. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind ggü. mit den zuständigen Entsorgungsträger abzustimmen.

Zur Eingrenzung des Planungsbereiches sind Gehölzstreifen anzulegen. Dabei sind flächendeckend Gehölze im Raster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen, wobei je angefangene 10 m ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu integrieren. Besonders eignen sich die in der anhängenden Liste aufgeführten Arten. Die vorhandenen Gehölze im Norden des Plangebietes sind zu erhalten.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Je 200 m² nicht überbaubarer Fläche sind ein standortgerechter Laubbaumhochstamm (STU 12 - 14 cm) oder drei standortgerechte Sträucher anzupflanzen.

Im gesamten Plangebiet ist aus Gründen der Verkehrsberuhigung und Durchgrünung alle 20 m ein Laubbaumhochstamm im Straßenraum anzupflanzen.

Alle geschlossenen Fassadenflächen, mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind mit Klebefolien zu begrünen. Dabei ist alle 20 m Wandfläche mindestens 1 Klebefolie zu pflanzen.

Alle Stellplätze sind einzurichten, wobei je 6 Stellplätze standortgerechte Laubbaumhochstämme sowie drei standortgerechte Sträucher gemäß Planzliste in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen.

Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Sträucher, Bäume und Obstbaumsorten verwendet werden.

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Feldschorf, Hainbuche, Roter Hartriegel, Sommerlinde, Efeu, Wald-Heckenkirsche, Mistel, Kornweide, Stieleiche, Ackeroase, Grau-Weide, Kratzbeere, Haselnuss, Spitzbuche, Weißdorn, Pfriemhütchen, Litsche, Rote Heckenkirsche, Zitterpappel, Traubeneiche, Kreuzdorn, Wein-Rose, Purpur-Weide, Himbeere, Melhbeere, einheimische Obstbaumsorten

Pflanzqualität:

Sträucher: 2 xv, 5 Triebe, Höhe 100 - 150 cm, Hochstamm: 2 xv, Stammumfang 12- 14 cm, Obstbaumhochstamm: ab 180 cm St. Höhe

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Gelungsbereiches des Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anlage einer Streuobstwiese mit einheimischen, standortgerechten Obstsorten auf einer ca. 2600 m² großen Fläche im Bereich "Heiligenborn" auf der Gemarkung Rehlingen, Flur 9 (Parzellen 521/109, 108/1, 106, 105, 454/134):

Die Pflanze ist pro 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen. Die Stammhöhe darf 1,80 m nicht unterschreiten. Soweit die Parzellen derzeit ackerlich genutzt werden, sind sie in Grünland umzuwandeln. Die Grünlandnutzung hat mindestens in Form einer 2-maligen jährlichen Mahd zu erfolgen. Das Mhd ist von der Fläche zu entfernen.

Auforstung mit standortgerechten einheimischen Obstsorten auf einer ca. 8700 m² großen Fläche im Bereich "Jungendorf", Flur 04, Teil der Parzelle 39/5:

Die Bäume sind in Reihen (Reihen-Abstand 2 m) in einem Abstand von 30 - 60 m anzupflanzen. Die Sprosshöhe sollte zwischen 60 und 80 cm liegen. Die Auforstungsmaßnahme ist im zeitlichen Zusammenhang, spätestens ein Jahr nach der Baumabnahme Gewerbegebiet Rohrwald, durchzuführen.

Die Sicherung der Compensationsmaßnahme erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a-c BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

FASSADEN UND DÄCHER

• Leucht- und signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

WERBEANLAGEN

• Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsmitteln enthalten.

• Leucht- und Blinkreklame ist nicht zulässig. Das Anstrahlen der Werbeflächen ist zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches, der als Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rohrwald ausgewiesen ist. Die Genehmigung und Verbot der Schutzgebietserweiterung sowie der Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten vom 06.12.2000 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.02.2001) sind zu beachten. Die Richtlinien des DWG-Arbeitsblattes W 101 und die Richtlinien des ATW-Regelwerkes A 142 und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserentnahmestellen sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

HINWEISE

DACHBEGRUNG

Es wird empfohlen, Flachdächer und flachgekantete Dächer dauerhaft extensiv zu begrünen.

SCHUTZ VON VEGETATIONSBESTÄNDEN

Zum Schutz von Vegetationsbeständen im Grenzbereich zu den Baugruben (Baustellen) sind die "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern" (RAS/LG 4) - Ausgabe 1986 zu beachten.

ORTSDURCHFAHRTSSTEIN

Der Ortsdurchfahrtsstein wurde verlegt. Hierdurch wird ein Anbau an die L 10. 170 möglich.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

BODENKLEINMÄLER

Das Staatliche Konservatorium hat darauf hingewiesen, dass es durchaus möglich ist, dass in einem Teil von der Planung betroffene Gebiete Bodenkleinmäler aus der römischen Zeit befinden können. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz. Das Gesetz ist in Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) vom 12. Oktober 1977; insbesondere §§ 16 - 23, 30 und 31 ist zu beachten.

BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Es wird empfohlen, die Baugrundverhältnisse vor Beginn der Baumaßnahmen zu prüfen. Bei hoch anstehendem Grundwasserstand wird empfohlen, entsprechende bauliche Maßnahmen (Vorsehen einer sog. "Weiße Wanne", Verzicht auf Unterkerllierung u.ä.) durchzuführen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

• das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1992 (BGBl. I, S. 2141, ber. d. Bek. vom 12. Mai 1992, BGBl. I S. 880), zul. geänd. durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),

• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des IVG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

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

• die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 23. März 1992, Art. 27, zul. geänd. durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),

• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 244),

• das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SDschG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),

• das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalt (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neu. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 244),

• das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. vom 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsbl. des Saarlandes 2001, S. 530),

• das Gesetz über