§ 9 III BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

GE
Das Gewerbegebiet (dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
In Gewerbegebiet 1 sind gemäß § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.
Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO in der Planzeichnung für die einzelnen Baugebiete näher bestimmt.

3. Fläche für Stellplätze und Garagen
(§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen hinterer Baugrenze und hinterer Grundstücksgrenze zulässig.

4. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 III und (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

"Schalltechnische Festsetzungen:
Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel

Gewerbefläche	Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (W'' in dB (A) je m²)	
Bezeichnung/Lage	tagsüber	nachts
GE	53	30

Erläuterung: Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen allein beeinflußten Werte auf dem Grundstück in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes (bei innerhalb des Gebietes bestehenden fremden Wohnungen und Büros auch vor deren Fenstern) verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungeänderter Schallausbreitung nach VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" mit den Parametern

- Höhe der Geräuschquellen: hq = 5 m
- Höhe der Immissionsorte: hP = 5 m
- Frequenz der Geräuschemission: f = 500 m

entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes ein Schallleistungspegel von LW'' dB(A) abgestrahlt würde."

6. Maßnahmen der Grünordnung

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

- Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sind aus Gründen der Grundwasserneubildung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.
- Alle neu anzulegenden Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.
- Notwendige Entfernungen sind niederschlagsfrei auszubauen.

PLANZEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRAUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)

- Alle nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Pro 100 qm Fläche ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Auf den zur geplanten Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes zugewandten Grundstücksseiten ist alle 15 m laufende Meter Erschließungsstraße ein Laubbaumhochstamm der Art "Acer platanoides columnare (H., 2xv., 8-10), a.B.3 im Abstand von 2 m, gemessen vom Fahrbahnrand, anzupflanzen.
- Je 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind einzugrünen. Herbei ist je 20 qm Wandfläche mit mind. 1 Kletterpflanze anzupflanzen.
- Flachdächer mit einer Neigung < 15 und > 10 qm Grundfläche sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.
- Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und die Grünflächen sind mit standortgerechten Heilgehölzen aus der Pflanzliste einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu erfolgen. Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild ist alle 10 m ein standortgerechter Laubbaumhochstamm aus der Pflanzliste in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten zu verwenden. Die folgende Liste stellt eine Auswahl geeigneter Gehölze dar:

Pflanzlisten und Pflanzqualitäten:

Laubbaumhochstämme:
- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides columnare)
- Winter-Linde (Tilia cordata)
- Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogel-Kirsche (Prunus avium)
- Einheimische Obstbaumsorten

Sträucher:
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Heckenrose (Rosa canina)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Zur schnelleren Wirksamkeit der festgesetzten Anpflanzungen werden folgende Mindestqualitäts-Standards an die zu verwendenden Gehölze gestellt:

- Hochstämme 3 xv, StU 14 - 16 cm
- Hochstämme 2xv, StU 10-12 cm (zur Anpflanzung auf den zur Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten)
- Obstbaumhochstämme 2xv, StU 8-10, o.B.
- Sträucher 2 xv, H. 1,00 m

SONSTIGEN BEPLANZUNGEN
GBM § 9 ABS1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

ERKLÄRUNG / BEGRÜNDUNG

Um die erfolgten Anpflanzungen auch auf Dauer sichern zu können, ist eine Pflanzbindung auszusprechen. Pflanzausfälle müssen durch gleichwertige Pflanzungen ersetzt werden.

FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GBM § 9 ABS1 A BAUGB I.V.M.
§ 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen werden den Eingriffsverursachern Gemeinde, Eigentümer zugeordnet. Der Prozentsatz der von jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei den Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Gemeinde - öffentliche Fläche bzw. Grundstück eines Bauherrn).
Auf einem ca. 3,2 ha großen Teil des Flurstückes 3/6 in Flur 6 der Gemarkung Ottweiler ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist pro 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm 8+, 2xv., StU 8-10, o.B3 anzupflanzen. Es sind nur einheimische Obstsorten zu verwenden.

Die extensive Grünlandnutzung ist beibehalten. Hierzu hat eine 2-malige Mahd pro Jahr zu erfolgen. Dabei hat die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen, um eine weitere Aufdüngung der Fläche zu ernechen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 93 (4) LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, Seite 477).

1. Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 93 Abs. 1 LBO)

1.1 Gestaltung der Dachflächen
Die zulässige Dachneigung beträgt 15 - 35 sowie 0 - 5

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

2.1 Fassaden
Fassaden sowie horizontale Fassadenelemente (z.B. Fensterbänder, Sinse etc.) über 30 m Länge sind durch plastische Gliederungselemente (mind. 0,25 m Vor- oder Rückspring und mind. 0,50 m Breite), teilweise Begrünung oder durch kontrastierende Materialwechsel in einem Raster von max. 15 m zu gliedern.
Bei eingeschossiger Bauweise ist die Fassade des größten Gebäudeteils oder Einzelgebäudes mindestens in einer Höhe von 4,20 m ab Gelände bis Traufenunterkante auszuführen. Als Fassadenmaterial ist Holz nur zur Gliederung der Fassade und im Traufen bzw. Giebelgiebelbereich zulässig. Dunkel ausgefärbtes Holz ist unzulässig.
Die Farben Gelb, Rot, Violett und Grün sind nur zur Gliederung der Fassade oder nur in gedeckten Mischungen mit Weiß oder Grau zulässig. Die Farben sind so zu wählen, dass in der Fläche ein Reflexionsgrad von mindestens 50 %, bezogen auf Reinweiß, erzielt wird. Fassadenbegrünung ist zulässig und wird empfohlen.

2.2 Dächer
Die zulässige Dachneigung beträgt 15 - 35 sowie 0 - 5. Dächer und Fassaden sind bei ihrer Materialstruktur, Farbe und plastischen Wirkung deutlich unterschiedlich zur Fassade des jeweiligen Gebäudes auszuführen.
Dachüberstände sind in einer Breite bis 0,80 m zulässig. Vordächer in einer Breite bis zu einem Viertel der Traufseite oder Giebelseite sind hiervon ausgenommen.
In GE sind Dachflächen von über 150 m² Grundfläche durch Gliederungen, Gauben, Höhenversatz (mind. 0,50 m) o.ä. zu gliedern. Dies gilt nicht bei begrünten Dächern.

2.3 Freiflächen
Alle übrigen, nicht überbaubaren und nicht als Arbeits-, Lager-, Park- und Verkehrsflächen dienenden Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 200 m² Freifläche ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen, mind. jedoch ein Baum (acer platanoide columnar) je 15 m Grundstücksfront zwischen Baulinie und Straße mit einem Abstand von der Straße von 3,0 m

3. Einfriedung (§ 93 (2) Nr. 1 LBO)

Einfriedungen mit max. 2,20 m Höhe sind nur innerhalb von Gehölzstreifen und nur im nicht der Erschließungsstraße zugewandten Teil des Grundstücks zulässig.

4. Stellplätze für Sammelcontainer

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

5. Anlieferungs- und Lagerflächen

Diese dürfen an den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht näher als 5,0 m, an der vorderen Grenze nicht näher als 10,0 m, an der Grundstücksgrenzen heranreichen.

6. Grundstückszufahrten

Diese sind in einer Breite von zusammen max. 15,00 m je Grundstück zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig.

7.1 ausschließlich im Bereich von 5,0 m beidseits der Straße sowie im Bereich von 3,0 m von oder an der Gebäudewand.

7.2 ausschließlich für Produkte und Dienstleistungen, die im jeweiligen Betrieb hergestellt oder vertrieben werden.

7.3 in einer Größenanordnung
a) max. Höhe von 6,0 m bis max. Breite von 1,50 m oder
b) von ½ der Gebäudehöhe, bei max. Breite von ½ der Gebäudebreite pro Werbeanlage, zusammengenommen höchstens ⅓ der Gebäudebreite oder max. 6,0 m, der niedrigere Wert ist anzuwenden.

7.4 mit einer maximalen Fläche von 5,0 m² pro Werbeanlage und 12 m² für die Summe der Werbeanlagen.

7.5 zeitlich in Form von max. 1 Faltee je Betrieb.

7.6 ggf. zusätzlich in Form von max. 0,3 m² großen Hinweis- und Wegeschildern auf gemeinsamer Tafel an den Straßen.

III. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB

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

IV. Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 (8) BauGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ottweiler hat am 16.12.1999 nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Dienstleistungspark Betzelhübel" beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB am ...02.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 07.02.2000 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Stadtrat hat den Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 20.06.2000 beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

6. Der Öffentlegungsbeschluss wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.06.2000 gefasst.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2000 bis einschl. 27.09.2000 öffentlich ausgelegt worden.
Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB am 17.08.2000 durch die Stadt im Amtlichen Bekanntmachungsblatt mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Anregungen vorgebracht werden können.

7. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen sind vom Stadtrat in der Sitzung vom 18.5.2001 geprüft worden. Das Ergebnis ist denen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.5.2001 mitgeteilt worden.

8. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan (Planzeichnung, Zeichenerläuterung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 21.5.01 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Ottweiler, den 21.5.01

Der Bürgermeister
Heinrich Rödle

Stadt Ottweiler
- 9 -

9. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigt.

Saarbrücken, den 20.06.2001
Az: CA-5577/61 Hs/La

i.A.

Ministerium für Umwelt (Heinz) Bauschmitt

SAARLAND
Ministerium für Umwelt
Postfach 10 24 61
66024 Saarbrücken

10. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens ist nach § 10 Abs.3 BauGB am ..... durch ..... mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

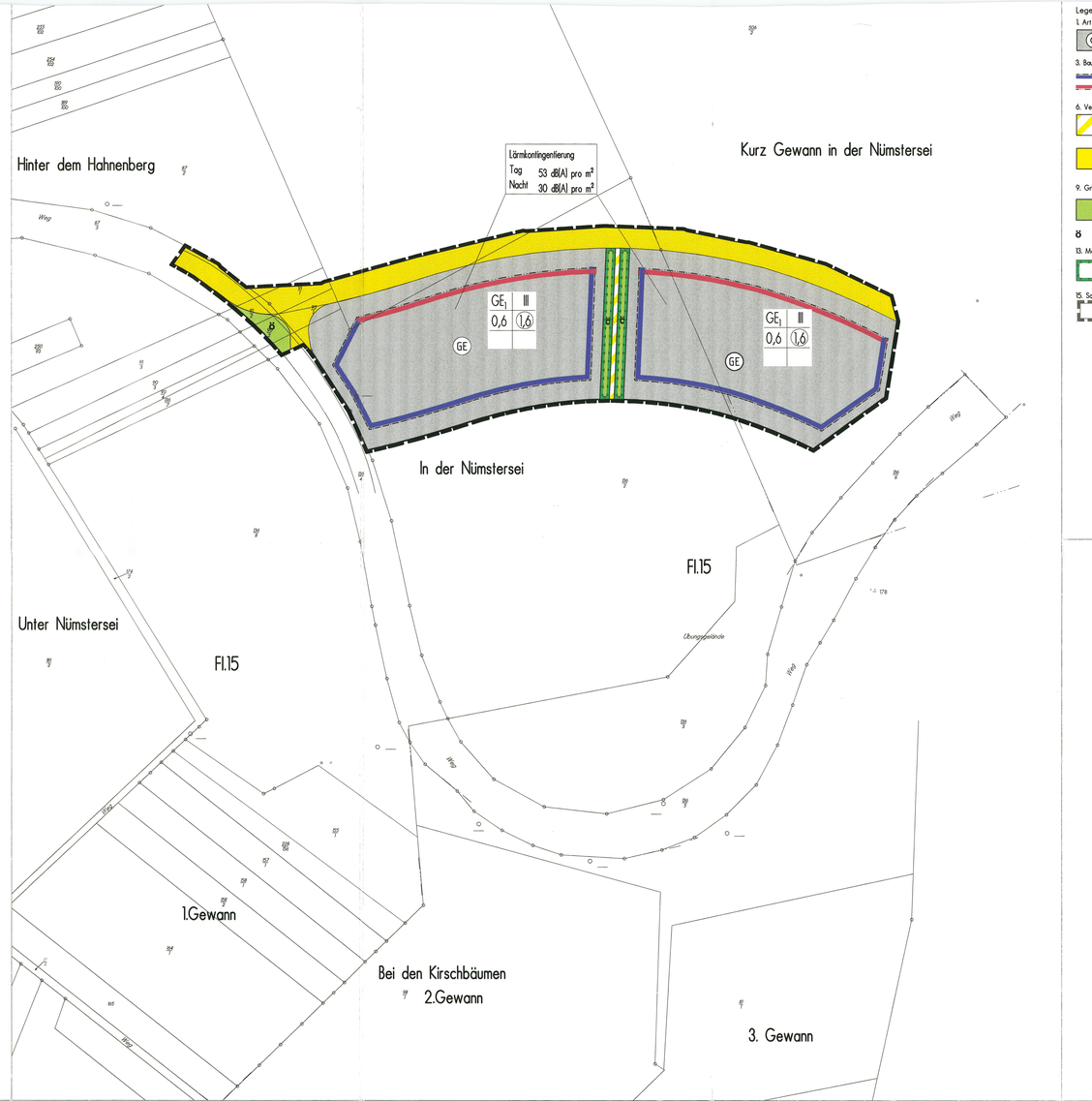
Ottweiler, den .....

.....
Der Bürgermeister
Heinrich Rödle

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141),
- die Baunutzungsverordnung (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 (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1917 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S.1330)
- das Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 " BauROGG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz (NrG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz " BnSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz " WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)



Legende

1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete

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

Baugrenze

Baulinie

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Strassenverkehrsflächen

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

Grünflächen

ö öffentliche Grünfläche

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

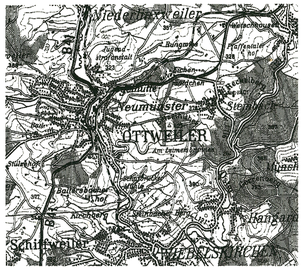
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT OTTWEILER

Bebauungsplan "Dienstleistungspark Betzelhübel"

M 1:1.000



Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Jan Preußer
Erber/Remmlinger

Aufgestellt: Saarbrücken, Mai 2000
Juni 2000
Januar 2001
März 2001

LEG Saar
Landesentwicklungsgesellschaft Saarland mbH

Saarland