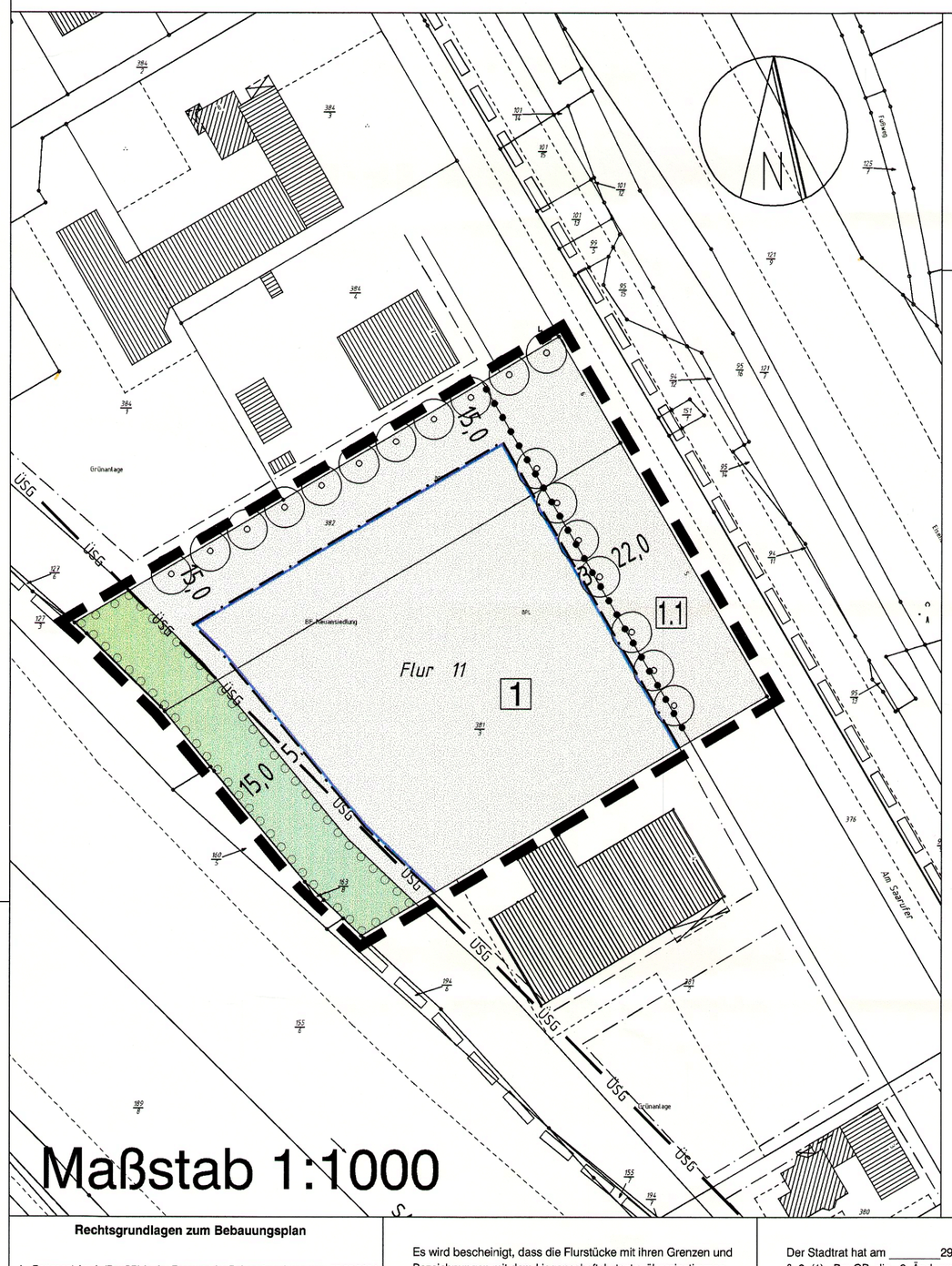
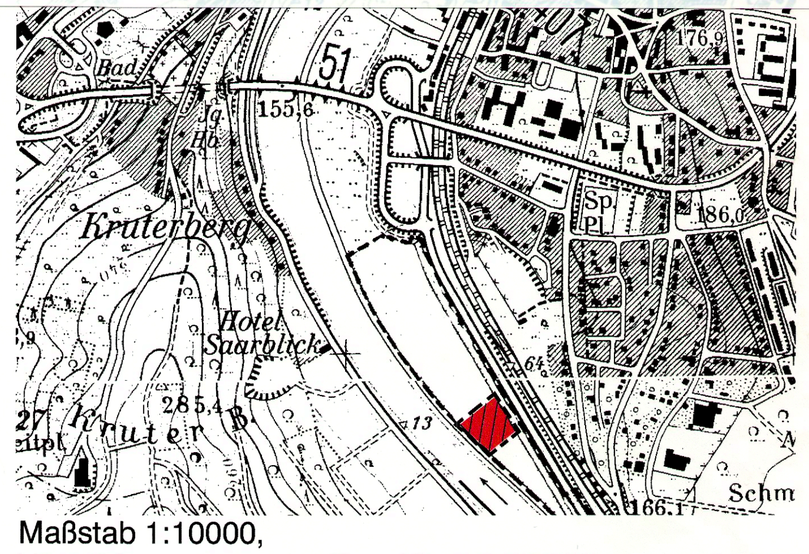
BEBAUUNGSPLAN DER STADT SAARBURG

Gewerbegebiet "Saarufer" 3. Änderung



NUTZUNGSSCHABLONEN

1		1.1	
GE	FHmax 8,00 THmax 6,50	GE	priv. Stellplätze
II	o		
(0,8)	[6,0]		



Maßstab 1:10000,
Vergrößerung aus der Top. Karte 1:25000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. PlanzV 90

Die mit (H) bezeichneten Erläuterungen gelten als Hinweise, alle übrigen als Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet — GE

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. — II

maximale Firsthöhe — FH max

maximale Traufhöhe — TH max

Füllschema der Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
GRUNDFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL

Bereichsbezeichnung, z.B. — 1

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise — o

Baugrenze

Grünflächen

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des bestehenden Bebauungsplanes (H)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hochwasser: ges. ÜSG — ÜSG

Bestandsangaben

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Signaturen entsprechen, soweit nicht aufgeführt, den Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Rhld.-Pfalz.

TEXTFESTSETZUNGEN

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9(1) BauGB)

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird festgesetzt
   – „Gewerbegebiet" (GE) § 8 BauNVO.
1.1 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher gemäß § 8(2)1 und 2 BauNVO sind gem. § 1(4) BauNVO nur soweit zulässig, wie es sich um Handwerksbetrieben unmittelbar zugeordnete Verkaufsflächen handelt und der Verkauf in Bezug auf Fläche und Umsatz einen untergeordnete Funktion einnimmt.
   Ausnahmen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, sofern Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden.
1.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
   Nicht zugelassen sind gem. § 1(4)2 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Erlaß des MU vom 26.2.1992 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Im Einzelfall kann auf der Basis von Lärm- und Emissionsgutachten eine Ausnahme erfolgen.
1.3 Im Bereich des Gewerbegebietes sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, daß von ihnen keine Belästigungen durch Lärm, Staub, Rauch oder sonstige Luftverunreinigungen ausgehen, die sich nachteilig auf das Wohngebiet „Wiesenweg" auswirken können.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)
   Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9(1)2 BauGB)
   Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO festgesetzt.
   Ausnahme: Innerhalb desselben Grundstücks darf eine Baulänge von 50 Meter überschritten werden.
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme offener Stellplätze, Nebenanlagen nach § 14(1) i.V. mit § 23(5) BauNVO, soweit dies bauliche Anlagen sind, unzulässig.
4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (gem. § 9(1)10 BauGB)
   Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung über 0,80 m Höhe freizuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 86(1) und (6) LBauO)

1. Dächer
   Zulässig sind: Flachdächer, Satteldächer und tonnenartige Dächer bis maximal 15° Dachneigung sowie Sheddächer bis 45°. Bei betriebszugehörigen Wohngebäuden sind darüber hinaus Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Pultdächer sind generell unzulässig.
2. Als Dacheindeckung sind zulässig
   - extensiv begrünte Flachdächer, geneigte Dächer in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) sowie Zink;
   - darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
3. Für die zul. Gebäudehöhe werden folgende Höchstwerte festgesetzt:
   - Traufhöhe max. 6,50 m
   - Firsthöhe max. 8,00 m

   Sie darf nur durch untergeordnete Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos etc. überschritten werden.
   Als Bezugshöhe ist der natürliche Geländeverlauf zugrunde zu legen.
4. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude gestattet. Sie dürfen nicht blenden. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht statthaft.
4.1 Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5% einer Wandfläche, jedoch max. jeweils 2,0 x 6,0 m umfassen. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.
4.2 Saarseitig orientierte Werbeanlagen sind nur an Außenwänden von Gebäuden bis 0,8 m Schrifthöhe zulässig. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten, Dächern und Krahnbahnen sind unzulässig.
5. Die Gebäude sind in heller Farbgebung auszuführen. Signalfarben sind auszuschließen. Materialkombinationen mit Stahl und Glas sind zulässig.
6. Einfriedungen
   Die Grundstücke sind allseitig einzufrieden. Zulässig sind Maschendrahtzäune mit Metallpfählen bis zu 2,0 m Höhe oder geschlossene Hecken.
   Gegenüber der Straße „Am Saarufer" sind die Grundstücke durch eine 2,0 m hohe Hecke abzugrenzen.
   Gegenüber dem Betriebsweg an der Saar sind Grundstückseinfriedungen 5,0 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt und innerhalb der im Plan ausgewiesenen privaten Grünfläche zu errichten.
7. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren.
8. Erforderliche Böschungen an den Grundstücksgrenzen sind ohne Stützmauern herzustellen und durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen zu sichern.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1)20 BauGB)

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, breitflächig der belebten Bodenzone zuzuführen.
3. Die Befestigung der Wege-, Hof- und Stellplatzflächen ist in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

IV. Pflanzpflichten (gem. § 9(1)25 BauGB)

1. Die festgesetzten Gehölze sind in der 1. Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen bzw. nach Inbetriebnahme der Hauptgebäude auszuführen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
1.1 Die vorgesehene Bepflanzung entlang der Straßen kann pro Betrieb an einer Stelle für die vorgesehene Einfahrt in einer Breite bis zu 4,5 m unterbrochen werden.
2. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beiderseits des Grenzverlaufes je mind. 2,0 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter IV aufgeführten Arten zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m.
3. Unbefestigte Flächen (Rest- und Vorhaltefläche) sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden oder flächigen Pflanzungen (siehe IV) zu begrünen. Je 150 m² ist mind. ein Baum (siehe IV) zu pflanzen.
4. Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als jeweils 100 m² sind mit rankenden Gewächsen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu begrünen.
5. Auf oberirdischen Stellplätzen ist für jeweils vier Stellplätze ein Baum erster Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
6. Für Pflanzungen sind zu 90% einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.:
6.1 Arten zur Pflanzung innerhalb des Gewerbegebietes

• Bäume erster Ordnung:		• Bäume zweiter Ordnung:	
– Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	– Feldahorn	(Acer campestre)
– Stieleiche	(Quercus robur)	– Hainbuche	(Carpinus betulus)
– Winterlinde	(Tilia cordata)	– Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
• Sträucher:		• Wendbegrünung:	
– Schneeball	(Viburnum lantana)	– Efeu	(Hecera helix)
– Hasel	(Corylus avellana)	– Wilder Wein	(Parthenocissus
– Liguster	(Ligustrum vulgare)	– Knöterich	(Polygonum aubertii)
– Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	– Geißblattarten	(Lonicera spec.)
– Schlehe	(Prunus spinosa)	– Pfeifenwinde	(Aristolochia durior)
– Hundsrose	(Rosa canina)		
– Salweide	(Salix caprea)		

6.2 Arten zur Pflanzung entlang dem Saaruferweg:
- Arten aus 6.1 sowie
- Bäume:

– Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	• Sträucher:	
– Esche	(Fraxinus excelsior)	– Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
– Walnuß	(Juglans regie)	– Faulbaum	(Rhamnus frangula)
– Zitterpappel	(Populus tremula)	– Silberweide	(Salix alba)
– Wildkirsche	(Prunus avium)	– Grauweide	(Salix cinerea)
– Flatterulme	(Ulmus laevis)	– Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

6.3 Als Straßenbegleitgrün sind ausschließlich Bäume 1. Großenordnung als Hochstamm, Mindestenforderung 2x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang, der unter Ziffer 6.1 genannten Arten zu pflanzen.
Bei flächiger Bepflanzung (Heckenstreifen, Pflanzstreifen zur Saar) gelten folgende Mindestenforderungen:
– Laubbäume: Heister, 150 - 200 cm Höhe
– Sträucher: 2x verschult, 100 - 150 cm Höhe.
Der Anteil der Bäume soll ca. 20%, der Anteil der Sträucher ca. 80% betragen; Pflanzabstand 1 x 1 m, Pflanzgruppen von 3 - 7 Stück der gleichen Art.
7. Die Bepflanzung der Böschung entlang des Betriebsweges hat dergestalt zu erfolgen, daß das Lichtraumprofil des Betriebsweges nicht berührt wird.

V. Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(1)11, 12 und 13 BauGB)

1. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

VI. Hinweise

1. Im zu stellenden Bauantrag ist die Abwasserbeseitigung darzustellen; der Bauantrag ist der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier vorzulegen.
2. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist in Zisternen zu leiten, Fassungsvermögen mind. 30 l/m² bedachte Grundfläche. Die Entnahme von Brauchwasser wird empfohlen (z.B. für Produktion, Toilettenspülung und Freianlagen-Bewässerung).
3. Im Bereich der Planstraße A ist zum Anschluß an die Schmutzwasserleitung die Errichtung privater Hebeanlagen erforderlich.

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2585)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)**
3. **Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, Seite 58).**
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 365), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)**
5. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94)**
6. **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, Seite 2723)**
7. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542)**
8. **Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. Seite 358)**
9. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585)**
10. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Landesgesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. Seite 162)**
11. **Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.07.2009 (GVBl. elte 280)**
12. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28.07.2007 (BGBl. I, Seite 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, Seite 2885)**

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. s. Schreiben Vermessungs- und Katasteramt vom 22.12.2009, Vorgang VGV Saarburg
Az.: 610-13/01

Der Stadtrat hat am 29.10.2009 gem § 2 (1) BauGB die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 25.10.2010 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, nachdem gem. § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange und die Behörden und Stellen, die von der Planung berührt werden bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gem. § 3 (1) BauGB den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Saarburg, den 26.02.2010
Stadtbürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.03.2010 bis 13.04.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 03.03.2010 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Saarburg, den 14.04.2010
Stadtbürgermeister

Der Stadtrat Saarburg hat am 22.04.2010 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der zur Zeit gültigen Fassung und gem. § 10 BauGB einschließlich der blau eingetragenen Änderungen als Satzung

BESCHLOSSEN

Saarburg, den 23.04.2010
Stadtbürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates Saarburg, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

AUSFERTIGUNG

Saarburg, den 23.04.2010
Stadtbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Saarburg, den 23.04.2010
Stadtbürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom 5.5.2010 wurde die 3. Bebauungsplanänderung

RECHTSVERBINDLICH

Saarburg, den 5.5.2010
Stadtbürgermeister

Wichtig:
Die Plangrundlage weist nur eine optische Übereinstimmung mit dem Kataster auf. Eine Ableitung von Koordinaten mit digitaler Genauigkeit ist hieraus nicht möglich!

Verfasser:

BÜROGEMEINSCHAFT
STOLZ KINTZINGER
STADTPLANER SRL ARCHITEKT
MAARSTR. 25 • TRIER • T. 24026 • F. 24028

Stand: Satzungsbeschluß

Gemarkung Saarburg

Auszug aus der Flurkarte, Stand: November 2009, Vermessungs- und Katasteramt Trier

SAARBURG, Gewerbegebiet "Saarufer" 3. Änd.