

GEMEINDE ENSDORF - BEBAUUNGSPLAN SAARPLATEAU



TEIL A: PLANZEICHNUNG

LEGENDE

- 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 4 0,8 Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO
- 5 Okmax maximale Gebäudeoberkante gemäß § 18 BauNVO
- 6 II Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO
- 7 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- 8 a Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- 9 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 10 Öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- 11 Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Feldweg
- 12 unterirdische Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- 13 Grünflächen (ö=öffentlich, p=privat) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 15 Maßnahmen
- 16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- 17 Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 18 Sonstige Planzeichen
- 19 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 20 Grenze der Planfeststellung B 51-Ortsumgehung Ensdorf

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesgesetze**
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 271) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. November 1998 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
 - Raumordnungsgesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081-2102)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Landesgesetze**
 - Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland) in der Fassung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsbl. S. 2158)
 - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 346), berichtigt am 12. Mai 1993 (Amtsbl. S. 482), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsbl. S. 2158)
 - der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)
 - Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsbl. S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsbl. S. 2158/0)
 - Saarländisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993).

PFLANZLISTEN

BAUMARTEN		(3) Erreichshöhe	Verkehrgrün	Handgrün	Feldgrün
* geeignet	A				
* geeignet	P				
* geeignet	P				
Acer campestre		30			
Acer platanoides		30			
Acer pseudoplatanus		20			
Alnus glutinosa		25			
Betula pendula		20			
Carpinus betulus		35			
Fraxinus excelsior		15			
Populus tremula		20			
Prunus avium		35			
Quercus robur		35			
Salix caprea		10			
Salix virens		12			
Sorbus aucuparia		25			
Tilia cordata					

STRAUCHARTEN		(3) Erreichshöhe	Verkehrgrün	Handgrün	Feldgrün
* geeignet					
* geeignet					
Cornus sanguinea		3			
Corylus avellana		5			
Crataegus monogyna		5			
Elaeagnus europaeus		5			
Ligustrum vulgare		2			
Lonicera periclymenum		5			
Prunus spinosa		5			
Rhamnus frangula		2			
Rosa canina		3			
Salix aurita		8			
Salix viminalis		6			
Sambucus nigra		6			
Sambucus racemosa		4			
Viburnum opulus		4			

M 1:1.000



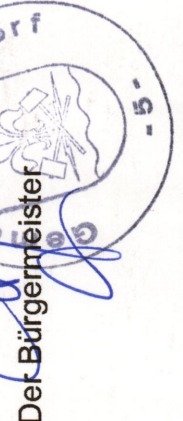
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
- 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Gewerbegebiete GE Im Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- 1.2 Allgemein zulässig sind
 - 1. Gewerbetriebe aller Art (einschließlich Gartenbaubetriebe), Lager-, Produktions- und Verwaltungsgebäude, Werkstätten, etc.
 - 2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ferner wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind.
- Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, mit einem Immissionsrisiko im flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) von höchstens 63 db(A) / qm Grundfläche tagsüber und 48 db(A) / qm Grundfläche nachts.
- Ausnahmsweise zulässig sind
 - 1. Wohnungen für Aufsicht- und Berechnungsbeamten sowie für Betriebsräte und in der Nähe der Anlagen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, wenn diese in einem Abstand von mindestens 50 m zum Gewerbegebiet liegen.
 - 2. Tankstellen für betriebliche Zwecke.
- Unzulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 - 1. Vergnügungsgelände.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl GZG Siehe Plan.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen Im Gewerbegebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich der Retentionsgräben wird die maximale Gebäudeoberkante bezogen auf die Höhe UNN festgesetzt, siehe Plan. Ferner wird festgesetzt, dass einzelne Gebäude sowie technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine u.ä. die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten dürfen.
- 3. Bauweise Im Bebauungsplan wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch definiert, dass die Gebäudehöhe 50,0 m überschreiten darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe > 50,0 m ist ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grundbesiedlung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücke Die überbaubaren Grundstücke sind im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortrieb von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 5. Stellplätze und Garagen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze innerhalb des Baugebietes allgemein zulässig sind.
- 6. Verkehrsflächen Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.
- 7. Grünflächen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im Bebauungsplan private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen zur Anlage von Grundstücksentwässerungs- und -zugängen unterbrochen werden.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass das auf den Dächern anfallende Regenwasser zu sammeln ist und zusammen mit dem Oberflächenwasser in der Retentionsgrube gesammelt wird. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes der Maßnahmefläche M1 und im nördlichen Teil der Maßnahmefläche M2 zuzuleiten ist, von wo aus es dem Grabensystem westlich des Plangebietes zugeleitet wird.
- Maßnahmefläche M 1: Im Bereich der festgesetzten Maßnahmefläche M 1 ist die Entwicklung der vorhandenen Freizeitanlagen, die im Bereich der Retentionsgräben vorgesehen sind, im Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Freizeitanlagen sollen im Bereich des Plangebietes vorgesehen werden. Im Bereich der Freizeitanlagen sollen die Freizeitanlagen vorgesehen werden. Im Bereich der Freizeitanlagen sollen die Freizeitanlagen vorgesehen werden.
- Maßnahmefläche M 2: Im Bereich der Maßnahmefläche M 2 ist die Anlage eines offenen Grabens vorgesehen, der die Retentionsgräben im Bereich des Plangebietes vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsgräben sollen die Retentionsgräben vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsgräben sollen die Retentionsgräben vorgesehen werden.
- Maßnahme M 3, gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches: Entlang der Retentionsgräben außerhalb des Geltungsbereiches sind Gehölzgruppen der potentiell natürlichen Vegetation (Auegehölze) in einem Abstand von 25 - 30 m anzupflanzen. Die eigentliche Retentionsrinne muss von Gehölzen, freibleiben. Hier können sich Gehölze entwickeln. Die Gehölze sollen in der Retentionsrinne entwickelt werden. Die Gehölze sollen in der Retentionsrinne entwickelt werden.
- 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
- 9.1 In den Bepflanzungsbereichen (rd. 9.600 qm) sind 6.000 Sträucher (3 - 6 Triebe, H. 80 - 100 cm) und 1.500 Heister (2 x v. H. 150 - 200 cm) anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind in die Neupflanzung zu integrieren.
- 9.2 Eine weitere Fläche zum Anpflanzen wird auf einer ca. 1.500 qm großen Fläche im südöstlichen Gewerbegebiet festgesetzt. Diese nur flach geneigte Fläche wird ebenfalls mit Landschaftsgehölzen bepflanzt (1.000 Sträucher, 200 Heister).
- 9.3 Ferner wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass Stellplatzflächen, mit mindestens 1 Baum je 6 Stellplätzen zu bepflanzen sind. Bei der Pflanzenauswahl ist die Pflanzliste zugrunde zu legen.
- 9.4 Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind entlang der Erschließungsstraße Hochstämme in einem Abstand von max. 15 m als Allees anzupflanzen.
- 9.5 Die Grundstücksgrenzen sind mit Gehölzen einzugrenzen.
- 9.6 Der Anteil an Ziergehölzen darf 15% nicht übersteigen.
- 9.7 Die Bepflanzung der Maßnahmefläche M1 hat so zu erfolgen, dass die entwicklungsgefährliche Vegetation im Bereich der Retentionsgräben im Bereich des Plangebietes vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsgräben sollen die Retentionsgräben vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsgräben sollen die Retentionsgräben vorgesehen werden.
- 9.8 Die Bepflanzung der Maßnahmefläche M2 hat so zu erfolgen, dass die entwicklungsgefährliche Vegetation im Bereich der Retentionsgräben im Bereich des Plangebietes vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsgräben sollen die Retentionsgräben vorgesehen werden. Im Bereich der Retentionsgräben sollen die Retentionsgräben vorgesehen werden.
- 10. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b, Seite Plan.
- II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 LBO
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
 - Alleesverordnungen, gesamt Geltungsbereich.
- IV. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
 - Grenzen der Planfeststellung der geplanten B 51 - Ortsumgehung Ensdorf, siehe Plan.
- V. Hinweise Innerhalb des Geltungsbereiches sind Muntiersgefahren nicht auszuschließen.
- VI. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Ensdorf hat am 15.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Saarplateau" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 13.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 03.08.2001 in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Ergebnisse wurden vom Gemeinderat am 21.02.2002 in die Abwägung eingestellt.
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 16 dieser Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Rat der Gemeinde Ensdorf am 21.02.2002 in die Abwägung eingestellt wurden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung, einschl. Umweltbericht) hat in der Zeit vom 15.04.2002 bis einschließlich 14.05.2002 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.04.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2002 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Ensdorf am 12.12.2002 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.
- Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 17.12.2002 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c Abs. 1 UVPG hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.
- Der Rat der Gemeinde Ensdorf hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 den Bebauungsplan "Saarplateau" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).
- Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung, einschl. Umweltbericht (Teil C).
- Der Bebauungsplan wurde hiermit als Satzung ausgefertigt.
- Ensdorf, den 13.12.2002.
- Der Bürgermeister

Ensdorf, den 13.12.2002.



Der Bürgermeister

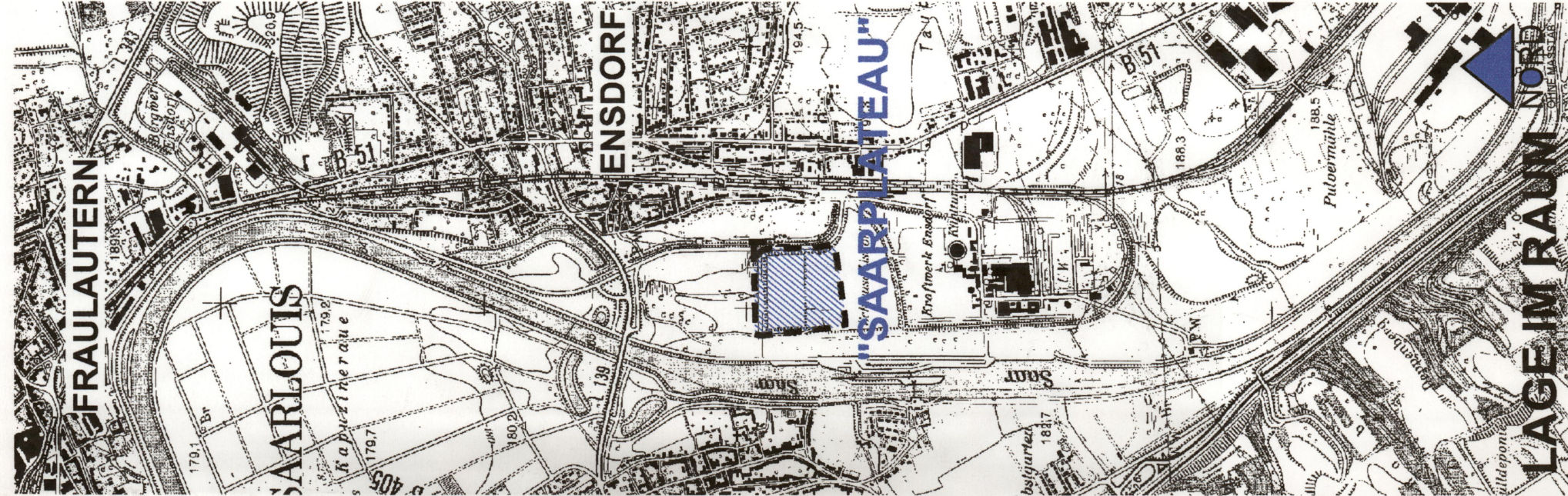
- Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Saarplateau" rechtskräftig.



Der Bürgermeister

Ensdorf, den 07.04.2003.



GEMEINDE ENSDORF

Bebauungsplan

SAARPLATEAU

Stand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ensdorf Volklingen, im Dezember 2002

