Bebauungsplan "Unten am Mühlenweg" *- 1. Änderung -* der Gemeinde Ensdorf mit integrierter Grünordnungsplanung

Erläuterung zur 1. Änderung : Die Änderungen des Bebauungsplanes sind durch Kursivschrift (Fettdruck) und Durchstreichungen kenntlich gemacht

Zeichenerklärung

1. Änderung

SO
Gewerbe + großflächiger Möbeleinzelhandel

Sonstiges Sondergebiet gem. §11 (2) und (3) BauNVO mit Zweckbestimmung: Gewerbe und großflächiger Möbeleinzelhandel

bestehender Bebauungsplan

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB

0,8 — Grundflächenzahl, zum Beispiel 0,8

H max = 13 m ü. StrOK am Bezugsp. X — Höhe baulicher Anlagen, hier maximale Gebäude H max = 13 m über der Straßenoberfläche am Bezugspunkt X auf der B 51.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB

- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Ein bzw. Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

entfällt

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen Sträucher und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

7. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - § 9 Abs. 5 Nr. 3 Bau GB

entfällt

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 Bau GB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Hauptversorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Abs. 6 BauGB

E — 10 KV Leitung VSE

W — Wasserleitung PVC DN 150

III. SONSTIGE PLANZEICHEN

41/2 — **1. Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer**

20 — **2. Vermassung , z.B. 20 m**

Bezugsp. X — **3. Bezugspunkt X Kanaldeckel, alte Einfahrt Möbel Martin 193,90 NN**

4. Teilbereiche des Bebauungsplanes

entfällt

5. Nutzungsschablone

GE	H max = 13 m ü Str.OK am Bezugspunkt X
0,8	——
—	——

Art der baul. Nutzung	maximale Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	——

E/1 — **6. Bezeichnung der Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen**

E/A1 — **7. Bezeichnung der Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.**

VERFAHRENSVERMERKE 1. ÄNDERUNG

1. *Der Gemeinderat hat am 3.6.2004. nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.*
2. *Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 18.06.2004 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht worden.*
3. *Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, dass vom 06.09.2004 – 20.09.2004 eine Offenlegung erfolgte. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt" der Gemeinde Ensdorf vom 03.09.2004.*
4. *Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 08.10.2004 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahme aufgefordert worden.*
5. *Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Zeit vom 18.10.2004. bis einschl. 18.11.2004. öffentlich ausgelegt worden.*
   Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 08.10.2004. durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Ensdorf mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass während der Auslegung Bedenken und Anregung vorgebracht werden können.
6. *Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2004. von der Auslegung benachrichtigt worden.*
7. *Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregung sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 16.12.2004. geprüft worden.*
8. *Der Bebauungsplan ist am 21. OKT. 2005 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ausgefertigt worden.*
9. *Der Satzungsbeschluss ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 07. OKT. 2005 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt" der Gemeinde Ensdorf mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.*

Gemeinde Ensdorf

Thomas Hartz
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes ***wird ~~werden Gewerbegebiete~~ Sonstiges Sondergebiet gem. §§ §11 (2) und (3) BauNVO festgesetzt.***

1.1 ~~GEWERBEGEBIETE § 8~~ ***SONSTIGES SONDERGEBIET § 11 (2) UND (3) BAUNVO***

~~Gewerbegebiete sind vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben~~

Zulässig sind :

1. ***nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,***
2. ***großflächiger Möbeleinzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4900 m².***

~~1.1.1 NACH § 1 ABS. 5 BAUNVO I. V. M. § 8 ABS. 3 BAUNVO~~

~~In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts, Büro- , Verwaltungsgebäude unzulässig.~~

2.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl (§ 17 und § 19 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt (§ 18 Bau NVO).
Als Grundflächenzahl ist sowohl in den Gewerbegebieten als auch in Sondergebieten 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über Straßenoberkante an Bezugspunkt X auf der B 51 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten höchstens 3,0 m überschritten werden.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 ABS. 1 NR. 2 BAU GB

Entsprechend der Planzeichnung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

4.0 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUR UNTERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN - § 9 ABS. 1 NR. 25 a und b BAUGB

Auf den im Plangebiet umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzstreifen mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz pro 1 m² und mindestens alle 12 m ein einheimischer Laubbaum anzulegen und instand zu halten. Je 100 m² neu versiegelter Fläche ist ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung auf dem Grundstück anzupflanzen instand zu halten.

Wände und Fassaden von Neubauten ab einer Größe von 40 m² sind durch Rankgewächse und Kletterpflanzen in einem 6 m Stützenraster stufenweise zu begrünen, so weit die zulässige Nutzung das zulässt.

Auf den im Plangebiet mit **E1** bezeichneten Flächen ist der im Vorwaldstadium stehende Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Während der Baumaßnahmen ist dieser vor Beschädigungen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Auf dem mit **E/A1** bezeichneten Flächen sind der vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie die Ginsterflure zu erhalten. Ergänzend dazu sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in einer Dichte von einem Gehölz pro 1 m² und mindestens alle 12 m ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen und instand zu halten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 GESTALTUNG VON KFZ- STELLPLÄTZEN - § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 83 ABS. 1 NR. 2 A LBO

Je 6 Stellplätze ist ein Laubbaum I. Ordnung anzupflanzen und instand zu halten.

2.0 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE - § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 11 ABS. 1 LBO UND § 83 ABS. 1 NR. 2 e LBO

Mindestens 20 Prozent der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern in einer Pflanzdichte einem Gehölz pro 1 m² anzupflanzen und in standzuhalten, wobei die Gehölze wie folgt aufzuteilen sind:

5%	Bäume	I. Ordnung
20%	Bäume	II. Ordnung
75%	Sträucher	

Alle übrigen Flächen sind mit einer Graseinsaat zu versehen oder der natürlichen Wiederbegrünung zu überlassen, sofern sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

3.0 NUTZUNG DES AUF DACHFLÄCHEN ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSERS ALS MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT NACH §9 (1) ABS. 20 BAUGB I. V. M. § 11 ABS. 1 LBO UND § 83 ABS. 1 NR. 2 e LBO

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagwasser ist zu sammeln und zu nutzen oder der Versickerung zuzuführen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN - § 9 ABS. 1 NR. 13 I. V. M. ABS.6 BAUGB

Geländeveränderungen in den Leitungsstreifen der nachstehenden Leitungsschutzstreifen sind unter der Beifügung von Geländeschnitten (NN -Höhen) zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme der RWE Energie AG zuzusenden. Vor den einzelnen Bauausführungen, die in den Leitungsschutzstreifen der drei Leitungen vorgesehen sind, sind die baureifen Planunterlagen mit Höhenangaben (NN-Höhen) der RWE Energie AG zur Prüfung und Stellungnahme zuzusenden.

In den Anschlussbereichen der Leitungsschutzstreifen dürfen Gehölze in Abhängigkeit des Abstands zum Leitungsschutzstreifen, nur mit bestimmten Endwuchshöhen angepflanzt werden. Eine Pflanzliste gestaffelt nach den Endwuchshöhen ist dem Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplanes „Unten am Mühlenweg" zu entnehmen.

2.0 10 KV - LEITUNG

Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der 10 KV Leitung sind mit der Vereinigten Saar Elektrizitäts AG (VSE) abzustimmen.

IV. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen ein Gebot oder ein Verbot verstößt handelt ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße bis zu 5000.- € belangt werden (§ 213 BauGB).

V. HINWEISE

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Hinweis: durch das elektromagnetische Feld der Oberleitung können unter Umständen Störungen in elektronischen Geräten (TV, Computer o. ä.) verursacht werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen., dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

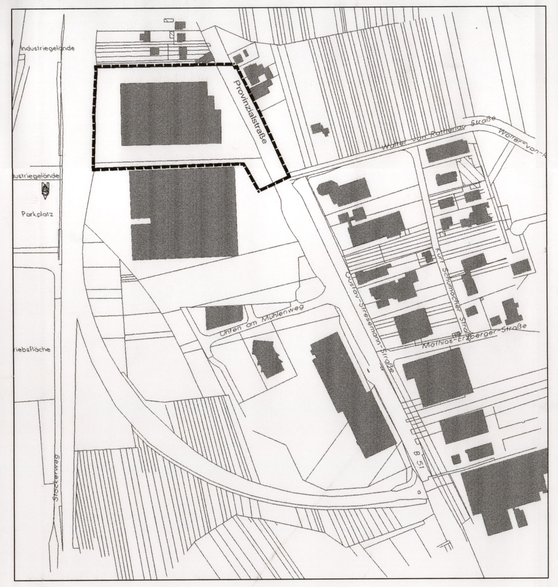
Bei der Bepflanzung des Bahngeländes ist das Nachbar-Rechts-Gesetz einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN 1. ÄNDERUNG

1. ***Baugesetzbuch (BauGB)***
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997(BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
2. ***Verordnung über die Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO)***
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. ***Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)***
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. ***Bauordnung für das Saarland (LBO)***

SO
Gewerbe + großflächiger Möbeleinzelhandel

ÜBERSICHTSPLAN


Industriegebiete
Provinzialstraße
Auf Bruch und Mühlenweg
Friedhof
Sportplatz
Sportanlagen
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße
Bahnhofstraße