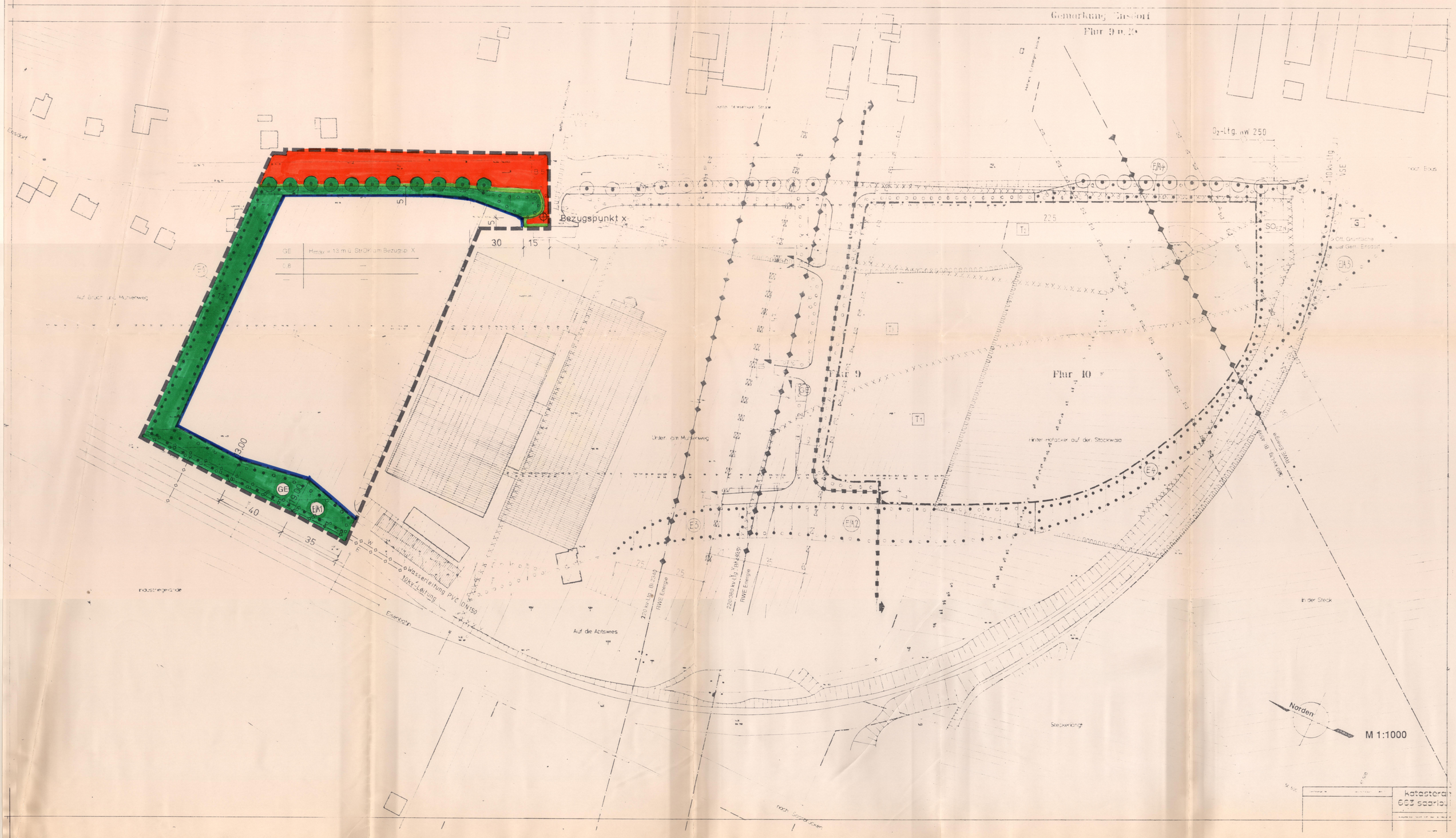
Bebauungsplan **"Unten am Mühlenweg"** der Gemeinde Ensdorf

mit integrierter Grünordnungsplanung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiete - § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO

Sämtl. Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und 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 baulicher Anlagen festgesetzt (§ 18 BauNVO).

Als Grundflächenzahl ist sowohl in den Gewerbegebieten als auch in den Sondergebieten 0,8 festgesetzt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über der Straßenoberkante am Bezugspunkt X auf der B 51 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um höchstens 3,0 m überschritten werden.

3.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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 ERHALTUNG 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 und 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 und 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, soweit die zulässige Nutzung dies zuläßt.

Auf den im Plangebiet mit (E) 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 den mit (E/A) bezeichneten Flächen sind der vorhandene Baum- und Strauchbestand sowie die Einstellplätze 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 % der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern in einer Pflanzdichte einem Gehölz pro 1 m² anzupflanzen und instand zu halten, wobei die Gehölze wie folgt aufzuteilen sind:

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

Alle übrigen Flächen sind mit einer Grasansaat 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 MAßNAHME ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT nach § 9 (1) Absatz 20 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 LBO und § 83 Abs. 1 Nr. 2 e LBO

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

II. 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 Befugung 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 dem Anschlußbereichen der Leitungsschutzstreifen dürfen Gebäude, in Abhängigkeit des Abstands zum Leitungsschutzstreifen, nur mit bestimmten Endwuchshöhen angepflanzt werden. Eine Planliste, gestaffelt nach den Endwuchshöhen ist dem Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplanes "Unten am Mühlenweg" zu entnehmen.

2.2 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 10.000,- DM belangt werden (§ 213 BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. II, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

2. Verordnung über die Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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. 476)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

4. Bauordnung für das Saarland (BO) vom 10. November 1989 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1373)

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

6. Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 346)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet

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

0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8

Hmax= 13 m ü. StrOK im Bezugsp. X — Höhe baulicher Anlagen, hier maximale Gebäudehöhe Hmax = 13 m über der Straßenoberfläche am Bezugspunkt X auf der B 51

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrtbereich

5. Grünfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

entfällt

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

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

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

entfällt

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches - § 9 Abs. 7 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

1/2 — 1. Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

20 — 2. Vermaßung, z.B. 20 m

Bezugsp X — 3. Bezugspunkt X
Kanaldeckel, alte Einfahrt Möbel Martin 193,40 NN

4. Teilbereiche des Bebauungsplanes:
entfällt

5. Nutzungsschablone

GE	Hmax= 13 m ü. StrOK	Art der baul. Nutzung	maximale Gebäudehöhe
0,8	----	Grundflächenzahl	
---	---	---	

(E/A) — 6. Bezeichnung der Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(E/A) — 7. Bezeichnung der Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat am 28. Februar 1991 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Der Beschluß, den Bebauungsplan aufzustellen, ist nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12. April 1991 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt" der Gemeinde Ensdorf ortsüblich bekanntgemacht worden.

3. Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Weise durchgeführt worden, daß im September 1993 eine Offenlegung erfolgte.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 1. Juli 1994 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 1. August 1994 bis einschließlich 31. August 1994 öffentlich ausgelegt worden.
Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 22. Juli 1994 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt" der Gemeinde Ensdorf mit dem Hinweis, öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

6. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 1. Juli 1994 von der Auslegung benachrichtigt worden.

7. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom 6. Oktober 1994 geprüft worden.
Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10. Oktober 1994 mitgeteilt worden.

8. Der Gemeinderat hat am 19. Oktober 1995 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den nördlichen Teil zu reduzieren.

9. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes mit Begründung ist nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 1. März 1996 bis einschließlich 1. April 1996 erneut öffentlich ausgelegt worden.
Ort und Dauer der Auslegung sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 16. Februar 1996 durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt" der Gemeinde Ensdorf mit dem Hinweis, öffentlich bekannt gemacht worden, daß während der Auslegung Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

10. Die Träger öffentlicher Belange sind nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 12. Februar 1996 von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

11. Die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind vom Gemeinderat in der Sitzung vom **17.7.1996** geprüft worden.
Das Ergebnis ist denen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom **18.7.1996** mitgeteilt worden.

12. Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung und Textfestsetzungen) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom **17.7.1996** als Satzung beschlossen.

13. **Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist dem** Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (höhere Verwaltungsbehörde) nach § 11 BauGB am 14.08.1996 ~~(anbetracht) zur Genehmigung vorgelegt worden~~ ~~(oder)~~ angezeigt worden.

14. Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr (höhere Verwaltungsbehörde) hat ~~(anbetracht)~~ den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... ~~(oder) bis zum~~ ..... keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht ~~(oder) mit Verfügung vom~~ ..... ~~sich nicht geäußert~~ ~~gilt somit als genehmigt~~ ~~(oder) mit Verfügung vom~~ ..... ~~die Genehmigung versagt~~.
Az: Ch-6797/96 Pi/Fe
Saarbrücken, den 2.10.1996
Im Auftrag
Dr. Schmitz
(Dr. Schmitz)
Dezernatsleiter

SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
10.9444
Saarbrücken

15. Der Bebauungsplan ist am **18.10.1996** vom ..... Bürgermeister (Bürgermeister) oder einem sonstigen kommunalverfassungsrechtlich zuständigen Gemeindevertreter) als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

16. Die Erteilung der Genehmigung/die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist nach § 12 BauGB am **18.10.1996** durch Veröffentlichung im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt" der Gemeinde Ensdorf mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

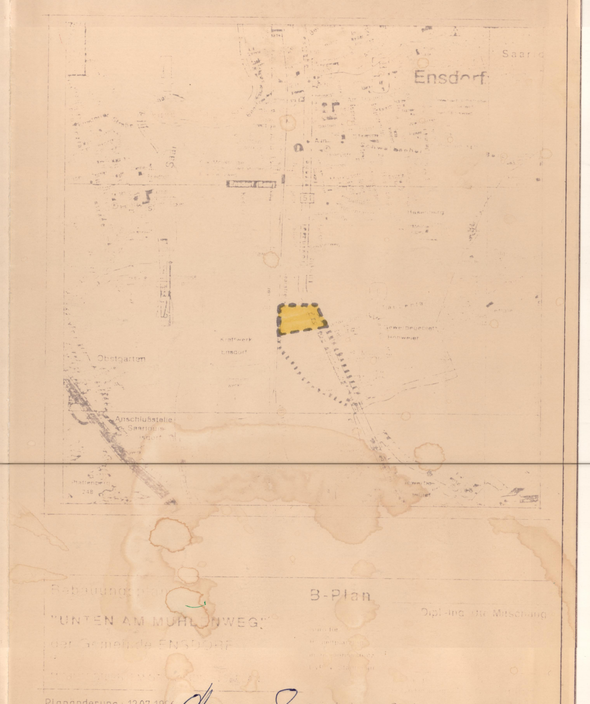
Ensdorf, den **12. August 1996**

Der Bürgermeister

Gemeinde Ensdorf -8-

Hartz

ÜBERSICHTSPLAN



Planänderung 12.07.1996 gezeichnet Ziegler