

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1. 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet 1 und 2 (§ 8 BauNVO)
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbegebiet 1

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 im Verbindung mit § 8 Abs. 9 BauNVO sind Lebensmittelmärkte inklusive Backshop und Bistrobereich mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment (Sortimentslinie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Saarbrücken von Oktober 2015) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.250 m² zulässig. Sofern gem. § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO die Atypik nachgewiesen werden kann.

Ausnahmen für zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohnungen für Arbeits- und Berichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Gründliche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergrößerungsstätten

Gewerbegebiet 2

Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 8 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie im unmittelbaren örtlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschäftsschäfe der Einzelhandelsnutzung die Gesamtgeschäftsfläche des Bauvorhabens nicht wesentlich übertreffen, jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugsreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmen für zulässige Arten von Nutzungen

1. Wohnungen für Arbeits- und Berichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Gründliche und Baumasse untergeordnet sind;
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

- Vergrößerungsstätten

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 9. 16 - 21 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

2.1 Grundflächenanzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 1 wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet 2 wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

In dem Gewerbegebiet 1 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GOK = 8,0 m

Die Gebäudehöhen im GE2 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt.

Die Gebäudehöhen der Oberkante des Erdgeschossfußboden (OKEF) liegt 277,35 m über NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsrampen und technischen Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind. Die Höhe dieser Anlagen ist auf maximal 3 m begrenzt.

Im Gewerbegebiet 2 wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

GOK = 10,0 m

Die Gebäudehöhen im GE2 werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt.

(Oberkante Gebäude) und der Oberkante der nördlich verlaufenden neuen Eschringerstraße im Endausbau gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 1-11 BauNVO)

GE2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenanzahl

GOK = 8 m Höhe der baulichen Anlage, hier: Gebäudehöhe über Erdgeschossfußboden (OKEF)

Bauweise, Stellung der baulichen Anlage, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen, Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Streifenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Streifenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrtsbereich

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbelebung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Hier: Regenrückhaltebecken

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrenzungen

Pflanzmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

0 OK Erdgeschossfußboden Festsetzung der Höhenlage

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

oberkante Gebäude über

oberkante Erdgeschossfußboden

Grundflächenanzahl

Bauweise

Bemerkungen bei Einzeichnungen:

Bei Stellplätzen in einfacher Reihe, je 4 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbauhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Standortanforderungen:

Je Baumstamm ist eine offene Baulinie (Baumscheibe) von mindestens 6 m² zu gewährleisten sowie ein durchgehender Abstand von mindestens 16 m Fläche und 80 cm Tiefe (gemäß DIN 18916) zu schaffen. Die Baumschäfte sind unverglast aufzuführen.

Pflanzqualität:

Es sind Laubbauhochstämme der Qualität 3xv, Stammumfang 1618 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindesthöhe 2,50 m zu verwenden.

P3: Randstreifen

Allgemeine Randstreifen:

Die mit P3 gekennzeichneten Flächen dienen der Eingrünung des Plangebietes und dem Übergang zum angrenzenden Außenbereich. Ziel ist die städtebauliche Einbindung, die ökologische Aufwertung sowie die klima- und artenschutzrechtliche Ausgestaltung der Randzonen.

Die ökologische Baubelebung übernimmt insbesondere:

- die fachliche Kontrolle von Gehölzentfernung (z. B. Durchführung von Quartierkontrollen),

- die Überwachung der Einhaltung von Baulinienregelungen zum Schutz wildlebender Tierarten,

- die Begleitung von Maßnahmen zur Habitateverbesserung bzw. -verlagerung (z. B. Vergrößerungsmaßnahmen),

- die fachliche Dokumentation und Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden.

Die Durchführung der ökologischen Baubelebung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Denkmalschutz gemäß Saarländischen Denkmalschutzgesetz (SDSG)

Das Plangebiet liegt in einer archäologisch bedeutsamen Region, unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche steinzeitliche Fundstellen und Fundstellen der Römerzeit sowie der Römerstrasse zu verorten.

denkmalgeschützte Baudenkmäler sind mit dem entsprechenden Baudenkmalregister der Denkmalschutzbehörde zu verordnen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

Denkmalschutz gemäß Baudenkmalschutzgesetz (BaudSG)

Die Baubehörde ist verpflichtet, die Baudenkmale zu schützen.

<p