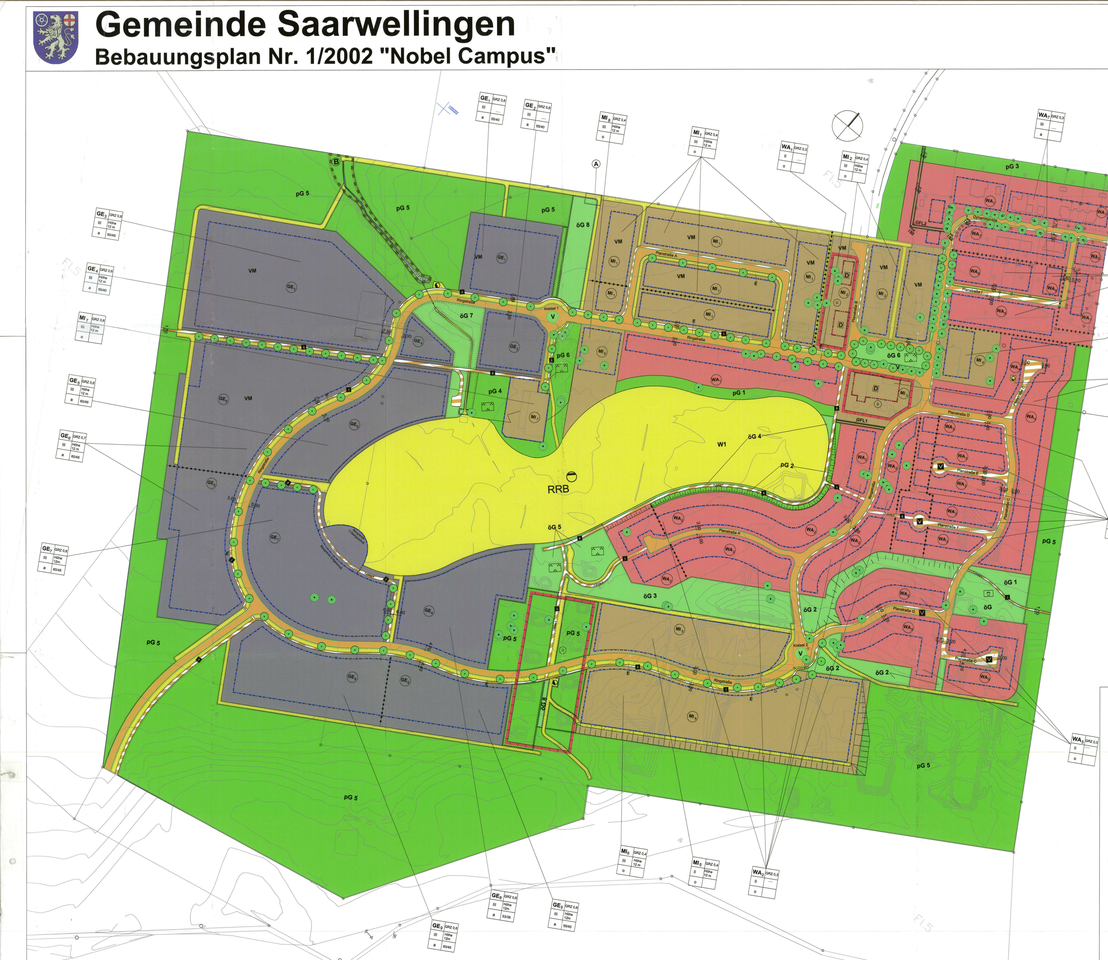
Gemeinde Saarwellingen

Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus"



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - FuBweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. Nr. 12, 14 BauGB)

- Versorgungsanlage

Zweckbestimmung
- Abwasser (RRB=Regenrückhaltebecken)
- Elektrizität
- = Entwässerungsmulde
- Wasser (Brunnen)

8. Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)

- Überlauf versickert

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- pG private Grünflächen
- öG öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung
V = Verkehrsgrün
- Spielplatz
- Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Bach

13. Plangungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25a)
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25b)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- A Amphibien-Laichgewässer
- B Biotopschutz
- VM Kennzeichnung von Flächen mit Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung

14. Regelung für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- D Vom Staatlichen Konservatorant als Denkmalschutzwürdig eingeschätzes Gebäude

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Bauweise (a = abweichende Bauweise) (E = offene Bauweise)	Immissionsnormwert flächenbezogener Schallleistungspegel tagsüber/nachts in dB(A) je qm Grundstücksfläche

Präambel

Aufgrund § 10 des baulichen Kommunalverfahrensgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (BGBl. S. 1812), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1650 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 15 Dezember 2003 (Amtbl. S. 2808) (14.) § 2 und 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neuzeig der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches (BauANG) in der Neuzeig der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (BGBl. I S. 1950) und § 1 und 4 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom ... ... den Bebauungsplan Nr. 1/2002 "Nobel Campus" als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

A Baugebietsspezifische Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiet WA1 bis WA7 (§ 4 BauNVO)

1.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1 bis WA7 sind die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.1 sind in den Teilbereichen WA1 bis WA7 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.1 sind in den Teilbereichen WA1 bis WA7 die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind.

Mischgebiet MI1 bis MI3 (§ 6 BauNVO)

1.4 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung MI1-MI3 wird die Nutzung "Mischgebiet" (MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.5 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.4 sind in den Teilbereichen MI1 bis MI3 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.6 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.4 sind in den Teilbereichen MI1 bis MI3 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gewerbegebiet GI1 bis GI5 (§ 8 BauNVO)

1.7 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung GE1-GE9 wird die Nutzung "Gewerbegebiet" (GE gemäß § 8 BauNVO) festgesetzt.

1.8 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.7 sind in den Teilbereichen GE1 - GE9 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.9 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.7 sind in den Teilbereichen GE2, GE5, GE7 und GE8 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Geschäftsgebäude nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.10 Die Geschäftsgebäude/Büros sind der baulichen Ausgestaltung der Betriebe und Anlagen folgendermaßen gegliedert: Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen der folgenden Art zulässig, deren Immissionen weder in der Art noch in Maße die jeweiligen Werte (Immissionsrichtwerte) für Gewerbegebiete (IRW) nicht immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten. Die Immissionswerte (IRW) sind in der Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan festgesetzt. Es darf nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, deren Lärmemissionen Tagwert für die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr den Wert dem Quotient 1/16 des Wertes der Immissionsrichtwerte (IRW) für Gebiete nach Ziffer 1.1 bis 1.6 (BauNVO) (Zur Überprüfung der Einhaltung siehe unter Ziff. 6.1 der Hinweise zum Bebauungplan).

Die Immissionsrichtwerte (IRW) für Gebiete und Anlagen zulässig, deren Geruchsimmissionen auf keine Geruchsstoffquelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungplanes den Wert von 2% der relativen Häufigkeit der jährlichen Geruchsstunden nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwerte (IRW) sind in der Lärmimmissionsrichtwerte (IRW) festgesetzten.

1.11 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 4.4.5 der GRL) sind quadratische Teilflächen zur Anlegung des Gewerbes, deren Seitenlänge 200 m beträgt.

1.12 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 1.7 sind in den Teilbereichen GE1 und GE9 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Geschäftsgebäude/Büros nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zur Gewährleistung der Verschirmung der Grundstücke des Bereiches immissionsschutzes (Verstärkung über gewährungsverpflichtung) sind die Grundstücke GE1 und GE9 (Ziffer 1.12 und 1.13 BauNVO) Grundstücke unabweig und Anlagen zum Schutz dieser Betriebsstätte die Verhandlung von Geräuschen und/oder deren Zuteilungsort mit den Immissionsrichtwerten (IRW) zulässig.

Allgemeine Wohngebiet WA1 bis WA7

2.2 In den Teilbereichen WA1 bis WA7 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,3 sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 festgesetzt.

2.3 Abweichend von den Festsetzungen unter Ziffer 2.5 wird im Teilbereich WA7 eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 3 festgesetzt.

Mischgebiet MI1 bis MI3

2.4 In den Teilbereichen MI1 bis MI3 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,4 sowie eine Anzahl der Vollgeschosse von 3 als Höchstmaß festgesetzt.

2.5 Die Anzahl der Vollgeschosse ist in den Mischgebieten MI1 bis MI3 zulässigen Vollgeschosse in einer Einzelausnahmeantrag. Liegen mehrere Einzelfallgutachten in gleichen Ertheilung, so ist die tatsächgegeben ein Bezugspunkt herauszunehmen. Die Gesamtanzahl der Vollgeschosse in MI1 und MI2 darf 4 sowie die zulässige Höhe von Gebäuden nicht mehr als Höchstmaß festgesetzt.

2.6 Die Gesamtanzahl der Vollgeschosse im Teilbereich MI3 darf 3 sowie die zulässige Höhe von Gebäuden nicht mehr als Höchstmaß festgesetzt.

2.7 Die Gesamtanzahl der Vollgeschosse im Teilbereich MI3 darf 3 sowie die zulässige Höhe von Gebäuden nicht mehr als Höchstmaß festgesetzt.

Gewerbegebiet GI1 bis GI5

2.8 In den Teilbereichen GE1 bis GE9 wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 sowie eine zulässige Höhe von 12m als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmen bei Ausnahmen bei Ausnahmen bei