Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 1-11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB - §§ 16 BauNVO)

OK 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Einbahnverkehrsflächen

Einbahnverkehrsflächen mit auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

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

ET — Elektrizität hier: Trafostation

Hauptversorungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung oberirdisch

Leitung unterirdisch
hier: A - Abwasser
W - Wasser
P - VSE - Fernmeldekabel

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche

p — hier: private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

0 — Grenze HQ100

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 - P5 = Pflanzmassnahmen siehe Textfestsetzungen

Bäume - Erhalt

Bäume - Anpflanzen

Abgrenzung geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
hier: Altlastenverdachtsfläche NAL_1771 "Mineralölhandel Kramer"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

0° - 30° — Dachneigung

TF 01 — Teilfläche mit Nummer

Teil B: Textteil

Festsetzungen - Kennzeichnungen - Nachrichtliche Übernahmen

(gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

1.1 Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO)

siehe Plan
Zulässige Arten von Nutzungen
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes (§ 9 Abs. 1 BauNVO) ausnahmsweise zulässig sind,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet GE (gem. § 8 BauNVO)

siehe Plan
Zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 8 Abs. 2 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerkbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 30 % der Geschossfläche), jedoch bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugehörige Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 8 Abs. 3 i.v.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbepiebet zugeordnet sind (im gegenüber in Grünfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
- Tankstellen

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und
- Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit den Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr umfasst,

ausgeschlossen
Betriebe und Anlagen nach Nr. 8 ff der Anlage 4. BImSchV ausgeschlossen
Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes, Logistikbetriebe und weitere Betriebe zum Umschlag und Versand von Gütern ausgeschlossen. Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und Flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebs untergeordnet sind.
Betriebe mit Verwertung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizölbrigenbetrieb) und Umschlag wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen.
Selbstständige Lagerplätze, also Lagerplätze, die nicht direkt einem Gewerbebetriebe zugeordnet sind, ausgeschlossen.
Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen unter betrieblichen Wesensmerkmal ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundsätzlich gilt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den in der Planzeichnung/Themenkarte (Abbildung 02 im Gutachten) dargestellten Teilflächen, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45.691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emission	
	L_{EK} in dB(A)/m² tags	L_{EK} in dB(A)/m² nachts
TF 01	64	49
TF 02	60	45
TF 03	59	45
TF 04	61	46
TF 05	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

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

2.1 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist gemäß der Nachrichtlichen Übernahme die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Schutzflächen nach den Energierechtlichen Vorschriften beschränkt.

Im Mischgebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von: OK = 9,0 m

Die Gebäudehöhen im MI werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Straßenachse der B269, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

Im Gewerbegebiet wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von: OK = 12,0 m (im Bereich der Teilflächen TF 03 - TF 05) bzw. OK = 9,0 m (im Bereich der Teilfläche TF 01).

Die Gebäudehöhen im GE werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der Erschließungsstraßenachse, gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone
Im Gewerbegebiet ist eine **abweichende** Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten Grenzbebauung ohne Einhaltung der Abstandsflächen und Gebäudelängen über 50 m zind zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Plan
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

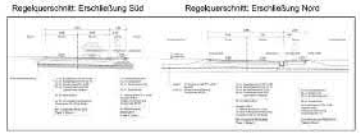
5. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Plan
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

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

siehe Plan
- hier: Wendeverkehrsplatz
- hier: Eisenbahnstraße
- hier: Die Einzelhandelsgroßnutzen mit Wendehammer bzw. Wendemöglichkeiten im Flangebiet werden als "öffentliche Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Der Ausbau dieser Erschließungsstraßen hat gem. Schemaschnitt zu erfolgen (siehe unten).
- hier: Die Fußwege werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußweg" festgesetzt.

Regelquerschnitt: Erschließung Süd — Regelquerschnitt: Erschließung Nord



7. Versorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Plan
hier: Trafostation

8. Führung von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Plan
hier: Hauptwasserleitung DN 200
hier: Hochspannungsfreileitung 110 KV der VSE
Fernmeldekabel UA Saarwellingen-Lager Nalbach FK 12 der VSE
hier: vorrichtet Teilfachgebiet
Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus der Haushalten wird über einen separaten Kanal der Ortskanalisation zugeführt. Die unbelasteten Oberflächenwässer werden gesammelt über ein Grundstückseigenes Versickerungsbecken, gesammelt oder versickert bzw. über separate Entwässerungsmulden und/oder Kanäle (nur im Bereich der Straßenunterführungen) in die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Bestandsfläche) festgesetzten Bereiche zur Versickerung eingeleitet bzw. über den Todtarbgraben zur Prims geleitet.

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

siehe Plan
Private Grünfläche (p): Festsetzung einer Privaten Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung.

10. Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20BauGB)

siehe Plan,
M1: Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen ist das Geschützte Biotop der seggen- und binsenreichen Nassweise möglichst großflächig dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Zum dauerhaften Erhalt der Nassweise ist diese extensiv durch zweimalige Mahd im Jahr zu pflegen, auf eine Düngung und Bewässerung ist zu verzichten. Die erste Mahd hat nicht vor dem 15. Juli und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September zu erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen, um eine weitere Aushagerung der Fläche zu erreichen.
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist die Anlage von Entwässerungsmulden zur Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Aufkommender Aufwuchs ist zu belassen. Sakzte Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, bei starkem Aufwuchs von Gehölzen sind diese zu entnehmen.

11. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Plan,
Im Bereich der Kabelleitung zur Transformatorenstation wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der energie Netzgesellschaft mbH festgesetzt.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm
Bei der Errichtung von Gebäuden mit ausschließlich tagsnutzten Räumen (Büragebäude oder Ähnliches) sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im B-Plan (Themenkarte, Abbildung A10 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten Außenlärmpegel nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018 oder einer aktuellen Fassung auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es wird empfohlen, Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) zu weniger gesuschützbaldeten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Als einen Außenpegel von 60 dB(A) nachts ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass sich hier keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die in der Nacht genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), befinden (Themenkarte, Abbildungen A11 des schalltechnischen Gutachtens).
Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in zum Schlafen vorgesehenen Räumen als einem Außenpegel von 50 dB(A) nachts (Themenkarte, Abbildung A11 des schalltechnischen Gutachtens) schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen baurechtlich zur Auflage, die eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenster sicherstellen. Dabei ist das erforderliche resultierende gesamte Schalldämm-Maß erf. R'w,res aus dem Schallpegel-Maß aller Außenbauteile gemeinsam zu erfüllen.
Von den Festsetzungen zum Verkehrslärm kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im wärmetechnischen Vorhaben der Nachweis erbracht wird, dass ein Einbau gleichwertiger maßgeblicher Außenbauteile an der Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

siehe Plan
P1: Entwicklung dichter Feldgehölzhecken
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind mindestens 10m breite, dichte Feldgehölzhecken zu entwickeln. Hierzu sind für Hecken, Sträucher, Bäume und Bäume in Reihe 1,0 m x1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. In der Pflanzung sind 20% Laubbaumhochstämme und Heister gemäß Pflanzliste sowie bestehende Gehölze zu integrieren, Innerhalb der Fläche P1 sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

P2: Baumreihen im Gewerbegebiet
Im Bereich der Erschließungsstraße sowie entlang der Eisenbahnstraße sind Baumreihen durch Pflanzung standortgerechter, heimischer großkroniger Laubbaumhochstämme (Std 16-18cm) im Abstand von 10 m gemäß Pflanzliste im Bereich von mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Planzeichnung). Der Unterwuchs der Baumreihen ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für die Baumstandorte an der Eisenbahnstraße müssen aus verkehrsplanerischen Gründen keine Pflanzstreifen vorgesehen werden. Hier haben die Baumstandorte jedoch den unten angeführten Vorgaben der DIN 18916 zu entsprechen. Weiterhin sind die beiden entsprechend gekennzeichneten Laubbaumhochstämme an der Eisenbahnstraße (siehe Planzeichnung) dauerhaft zu erhalten und durch entsprechende Pflegemaßnahmen langfristig zu sichern. Pflege- und Rückschnittarbeiten im Rahmen der Verkehrssicherpflicht sind zulässig.

P3: Stellplatzbepflanzung im Gewerbegebiet
Neu anzulegende PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangenen 6 Stellplätzen zu bepflanzen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 20m² freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Alle Stellplatzflächen sind zudem mit einer Grünfläche von 60 cm Breite natürlich zu umgrünen. Bei Abgang sind die Gehölze der Baum- und Strauchpflanzungen (P1, P2 und P5) nach zu pflanzen.

P4: Fassadenbegrünung
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Fassadenabschnitte von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 100 qm, die keine Fenster, Tore oder transparente Bauteile aufweisen, mindestens auf 2/3 ihrer Länge dauerhaft gebäudeseitig mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die Mindestdichte der Pflanzstreifen hat 1,0 m zu betragen, der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen 3,0 m - 5,0 m. Es sind standortgerechte Pflanzen mit einer Pflanzqualität nach der Gütebestimmungen für Baumschulen, 1995 der FLL [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn] zu verwenden. Ausfälle sind unverzüglich nach zu pflanzen, die Pflanzung ist für 20 Jahre zu sichern.

P5: Nicht überbaubare Grundstücksflächen im Misch- und Gewerbegebiet
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind intensiv zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Hierzu sind für jeg 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie fünf heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und wie dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nach zu pflanzen.
Die Baumstandorte von P2, P3 und P5 im Misch- und Gewerbegebiet außerhalb von entsprechend gekennzeichneten Flächen nach Anpflanzen haben die Mindestanforderungen der DIN18916 zu erfüllen. d.h. es wird eine offene Fläche von mindestens 6 m² und 16 m² Grundfläche des durchwurzelbaren Raumes mit einer Tiefe von mindestens 80 cm vorhangt. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL [Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn] zu entsprechen.
Unter Beachtung des Saarländischen Nachbarrechtsgesetzes ist bei Verwendung sehr stark wachsender Laubbäume (z.B. Tilia platyphyllos und T. cordata, Acer platanoides und A. pseudoplatanus) ein Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken von 4m und bei Verwendung von stark wachsenden Laubbäumen (z.B. Sorbus aucuparia, Carpinus betulus, Betula pendula) ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. Die Einzelbaumpflanzungen im Bereich von Stellflächen der Grundstückszufahrten und mit zum Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) abzustimmen.

Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Baumpflanzungen im Gewerbegebiet sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten zu verwenden, die für den örtlichen Straßenraum geeignet sind. Hierzu kann beigezogen die „GALK-Straßenbaumliste, Stand 28.07.2016, Arbeitskreis Stadtbäume" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz herangezogen werden.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 sowie die DIN 18920 entsprechend zu beachten. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte, gebietseheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietsgeeigneter Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft der für die aufgelisteten Heckentypen-Arten sind bei/wenn auch zur Stieldatz/Straßenraumbegrünung geeignet. Sorten sterile Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter).

Hochstämme / Heister:	Sträucher:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Liguster (Ligustrum)
Zottenkirsche (Acer obnaroides)	Hasel (Corylus avellana)
Feldahorn (Acer campestre)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Winterlinde (Tilia cordata)	Schlehe (Prunus spinosa)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)	Hundsrose (Rosa canina)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Anpanzende Behrlinie
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen Insbesondere luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc., die zu Immissionen zu benachbarter Bebauung führen können.
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzusehen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Telekommunikationslinie
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und zu betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkasten und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelschaltvorrangen angeschlossen werden können.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12 .Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).

Kommunalabgabengesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2016 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 840).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.10.2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1546 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauverwaltungsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 S. 280).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 220), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)- Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 992) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 26.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Primsaue II" beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB).
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2017 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Nalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Nalbach, den 08 DEZ. 2017
Der Bürgermeister
(P. Lehnert)
Bürgermeister

Beteiligungsverfahren
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde an folgenden Terminen: 27.05.2016, 18.10.2017, 24.04.2018 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt (§ 3 Abs.1 BauGB).

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2018 Frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs.1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 06.04.2018 zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 03.08.2018 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben an 23.06.2018 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2018 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 03.08.2018 zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.08.2018 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 30.09.2018 mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Primsaue II" wurde in der öffentlichen Sitzung am 23.08.2018 vom Rat der Gemeinde Nalbach als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Primsaue II" wird hiermit ausgefertigt.

Nalbach, den 21. NOV. 2018
Der Bürgermeister
(P. Lehnert)
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 07.12.2018 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nalbach ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nalbach, den 07. DEZ. 2018
Der Bürgermeister
(P. Lehnert)
Bürgermeister

Hinweise

Überschwemmungsgebiet
Der nördliche Teil des Planungsg