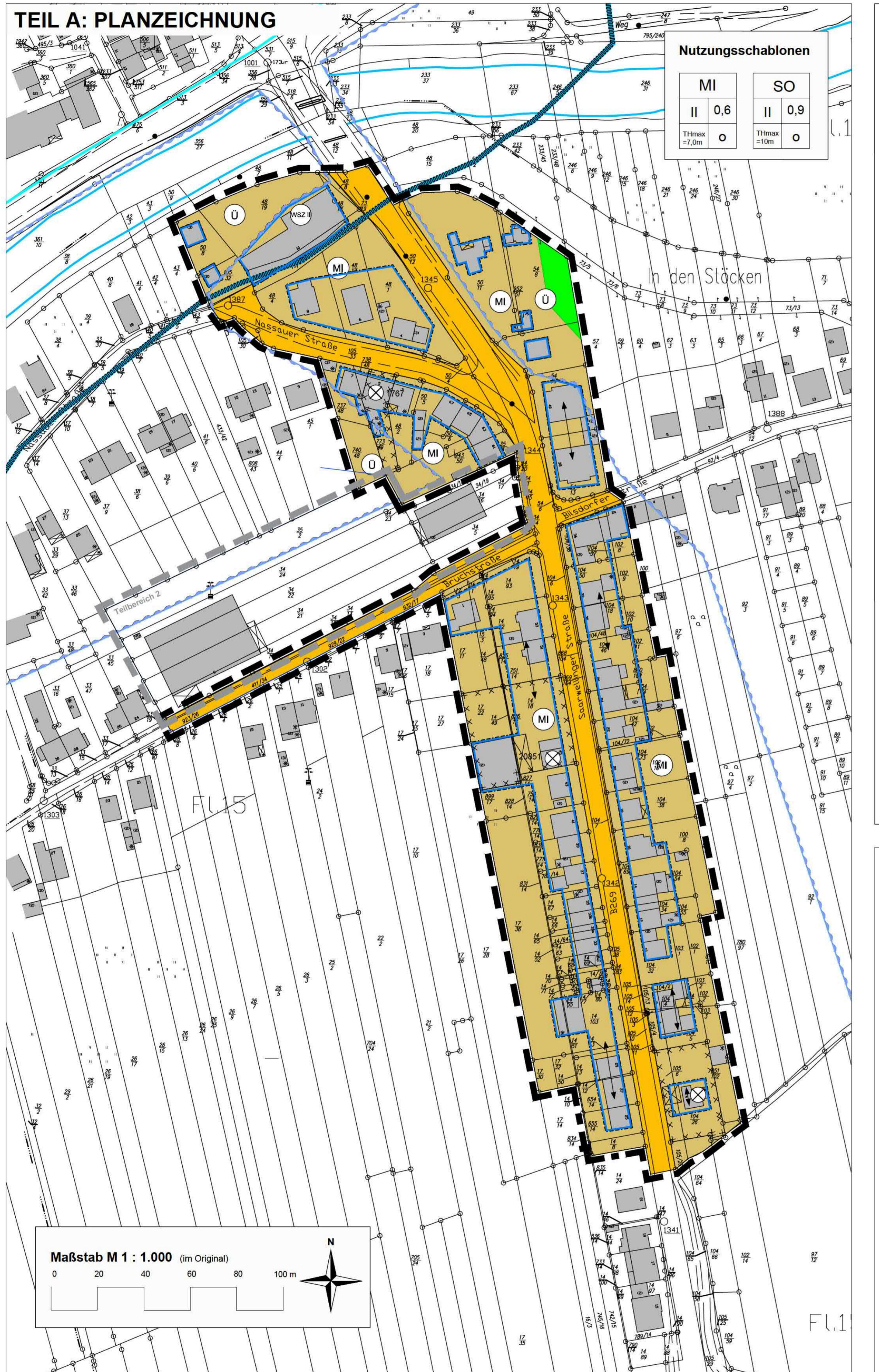


# Gemeinde Nalbach - Ortsteil Nalbach Bebauungsplan "Saarwellinger Straße - Teilbereich 1"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## LEGENDE

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Mischgebiet
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Öffentliche Verkehrsflächen
Grünordnerische Festsetzungen	Private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Wasserrechtliche Festsetzungen	Überschwemmungsgebiet
Geplante Wasserschutzzone II	Geplante Wasserschutzzone II
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) - Teilbereich 1	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Teilbereich 2	
Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Stellung baulicher Anlagen	

## Nutzungsschablonen

1	2	3
4	5	

1 Baugebiet (Art der baulichen Nutzung) hier: SO - Sondergebiet Einzelhandel  
 2 Zahl der Vollgeschosse hier: II - maximal II Vollgeschosse  
 3 Grundflächenzahl (GRZ) C, B, 0,6  
 4 Hohe baulicher Anlagen hier: THmax - maximale Traufhöhe  
 5 Bauweise, hier: o - offene Bauweise

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) (Nr. 25)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1557) (Nr. 25)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S.228)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S.2996), zuletzt geändert durch Artikel 124 vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)

Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S.626)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S.1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S.626 (Nr. 16))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S.94), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4 des Gesetzes vom 05. Mai 2017 (BGBl. I S.1074)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VvVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S.102), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S.626 (Nr. 16))

Bauordnung für das Saarland (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- u. Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsbl. S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. S. 714)

Saarländerisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsbl. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. S. 790)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2944), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. S. 790)

Kommunale Verwaltungsverwaltungsgesetz (KVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. vom 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. S. 840)

Saarländerisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S.1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. S. 790)

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

1.1 Mischgebiet und gemäß § 6 BauNVO

1.2 Baulichkeiten werden Mischgebiete, gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,

2. Geschäfte- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (sofern sie keine Geldspielgeräte aufweisen),

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbauten, Tankanlagen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner wird festgesetzt, dass Läden/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.

#### 2. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 2.1 Grundflächenzahl GRZ

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 6 BauNVO, siehe Plan. Im MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

In Anwendung von § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass bei Bestandsgebäuden ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugelassen werden kann, wenn dies zur nachträglichen Anbringung von Wärmedämmung dient.

##### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (siehe Plan) festgesetzt.

Ferner wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt (siehe Plan). Bezugspunkt ist jeweils die Geländeoberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhevg) in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Bestandsgebäude, die dies überschreiten genießen Bestandschutz.

##### 3. Baumeile / Stellung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird in den Baubereichen gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

Ferner wird die Stellung von Einzelhandelsanlagen entlang der Saarwellinger Straße festgesetzt.

##### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen können zugelassen werden. Darüber hinausgehende Bestandsgebäude genießen Bestandschutz.

##### 5. Stellplätze/Caravans, Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig sind.

Garagen/Carports und Stellplätze sind ferner außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsfächeln der Hauptstraße zulässig. Stellplätze sind außerdem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksflächen zulässig, sofern die hierfür erforderlichen Flächentypen vorhanden sind und gestalterische Gründe oder Gründe der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fermeideotechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

##### 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

Erweiterung im weiteren Verfahren

##### 7. Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden private Grünflächen festgesetzt.

##### 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Siehe Planzeichnung.

### II. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich 3 Altlastenstandorte bzw. -verdachtsflächen (NAL\_1767 Nassauer Straße 5; NAL\_20851 Saarwellinger Straße 45; NAL\_21908 Saarwellinger Straße 4).

### III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Überschwemmungsgebiet der Prim wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Siehe Plan). Hinweis: Teile des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb der HQ100-Linie faktisches Überschwemmungsgebiet, siehe Begründung zum Bebauungsplan). Baumaßnahmen innerhalb der HQ100-Linie sind hochwasserfrei auszuführen.

### IV. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

#### Ort: Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten gem. § 85 Abs.1 LBO

##### 1. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind alle öffentlichen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anprägung oder als Hinweis auf Gewerbe, Handelsware oder Dienstleistungen, hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen und Lampen, Lichthörner, Schaukästen sowie Lichtwerbung und bewegte Werbeteile oder für Anschläge bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

2. Als Warenautomaten gelten Apparate, die Waren oder Dienstleistungen gegen Bezahlung ausgeben oder den Zugang zu abgeschlossenen Räumen ermöglichen.

##### 3. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für alle Anlagen zur Außenwerbung sowie Warenautomaten gem. § 1 dieser öffentlichen Bauvorschriften und gem. § 12 der Landesbauordnung für das Saarland in der jeweils gültigen Fassung, die vom öffentlichen Straßenraum oder Grünraum aus sichtbar sind. Sie gilt auch für Werbeanlagen und Warenautomaten, die nur gelegentlich oder kurzfristig angebracht werden.

3. Die Vorschriften dieser öffentlichen Bauvorschriften gelten auch für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsfrei sind.

4. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

5. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

7. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

8. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

9. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

10. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens ist ausdrücklich ausgeschlossen.

11. Die öffentlichen Bauvorschriften gelten für Maßnahmen, die gem. § 61 LBO genehmigungsbedürftig sind, wenn sie die Genehmigungsverordnungen der § 78 Abs. 3 und 4 WHG zugelassen werden können. Eine Ausnahmegenehmigung bzw. das Einvernehmen der obersten Wasserbehörde im Rahmen