

# Planzeichenerläuterung

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

## Art der baulichen Nutzung

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



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete  
(§ 9 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)

Abweichende Bauweise



Baugrenze



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
hier: Fußweg

## Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

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



Elektrizität  
hier: Trafostation

## Hauptversorgungs- und Hauswasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Leitung oberirdisch



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



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



hier: private Grünfläche



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



Grenze H2100



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



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



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



Bäume - Erhalt



Bäume - Anpflanzen



Abgrenzung geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG



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: Altlastenverzeichnisse NAL\_1771 "Mineralölhandel Kammer"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten



Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt



Dreieckung



Teilfläche mit Nummer



0° - 30°



TF 01

# 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 (gem. § 6 BauNVO)

siehe Plan

Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude
- Geschäfte und Büroeinrichtungen
- 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
- Vergnügungstätten 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

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind,
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2 Gewerbegebiet GE (gem. § 9 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,
- Geschäfte, 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 Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehend die Geschosfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschosfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschosfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstellen für Kraftfahrzeuge.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche 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 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden:

- Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit den Nachtbereich 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 Dienstleistungsbetriebes untergeordnet sind.
- Betriebe mit Verwendung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizölgebinde) und Umschlag wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen.
- Selbständige Lagerplätze, also Lagerplätze, die nicht direkt einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausgeschlossen.
- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zulässig ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Grundstück sind Vorflächen (Betriebe und Anlagen) in den in der Planzeichnung/Themenkarte (Abbildung 02 im Gutachten) dargestellten Teilflächen, deren Gerätefläche 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	Leistungsfähigkeit (kW)	Fläche (m²)	Leistungsfähigkeit (kW)	Fläche (m²)
TF 01	61	45	3,681	
TF 02	61	45	2,759	
TF 03	61	45	3,111	
TF 04	61	45	1,856	
TF 05	61	45	1,930	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 012:2006-12, Abschnitt 5.1.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 15-21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

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

siehe Nutzungschartabene

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet wird auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 4 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 Grundflächenzahl 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.



#### Angrenzende Bahnlinie

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 an 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. vorzunehmen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

#### Telekommunikationslinie

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren 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 5 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).

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 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 Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 790).

Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714, 2017 I S. 280).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), 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. 990) 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 ausgelegt (§ 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 am 22.06.2018 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 10.09.2018 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 ausfertigt.

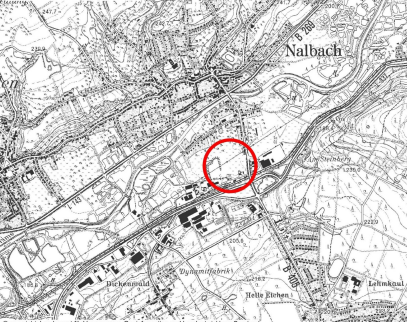
Nalbach, den 24. AUG. 2018  
  
  
Der Bürgermeister  
(P. Lehnert)  
Bürgermeister

#### 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 05.10.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nalbach ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Nalbach, den 05. OKT. 2018  
  
  
Der Bürgermeister  
(P. Lehnert)  
Bürgermeister

## Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



#### Maßstab

1 : 1000

#### Projektbezeichnung

NAL-BP-PRIMS-16-021

#### Planformat

965 x 900 mm

#### Verfahrensstand

Satzung

#### Datum

23.08.2018

#### Bearbeitung

Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut  
Dipl.-Geogr. I. Minnerath

Gemeinde Nalbach

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Primsaue II"