

Planzeichenerläuterung

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

Art der baulichen Nutzung

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

	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9-11 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

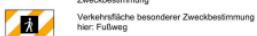
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung



Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung
hier: Fußweg

Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung

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

Elektrizität

hier: Traktostation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 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)

Grünfläche

p hier: private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserkirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Grenze HQ100

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+P2 = Pflanzmaßnahmen siehe Textfestsetzungen

Bäume - Erhalt

Bäume - Anpflanzen

Abgrenzung geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- Und Leitungsrächen zu belastende Flächen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
hier: Altlastenverdachtsfläche 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

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

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
- Gewerbegebäude
- Bürgerbauten
- 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

- Gewerbebetriebe

- Tankstellen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gastronomische Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 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 Bebauungsplanes.

1.2 Gewerbegebiet GE (gemäß § 8 BauNVO)

siehe Plan

Zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 1 i.v.m. § 3 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsbetriebe

- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 8 Abs. 5 BauNVO sind

- Gewerbebetriebe

- Tankstellen

ausgeschlossen

Gem. § 8 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (max. 10% der Gesamtfläche), jeweils bis zu einer zugeordneten Verkaufsfläche für Kraftfahrzeuge

Ausgeschlossene zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 8 Abs. 5 BauNVO sind

- Tankstellen

ausgeschlossen

Gem. § 8 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 5 und 9 BauNVO werden:

- Gewerbebetriebe, deren Betriebszeit den Nachtschicht von 22.00 bis 6.00 Uhr umfasst,

- Betriebe und Anlagen nach Nr. 8/11 der Anlage 4, BNatSchG ausgeschlossen

Betriebe des Transports und Speditionsbetriebe sowie weitere Betriebe zum Umschlag und Verladen von Gütern ausgeschlossen. Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -räumen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarer räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes untergeordnet sind.

Betriebe mit Verarbeitung, Erzeugung, Lagerung (außer Heizölgegenbedarf) und Umschlag wassergefährdender Stoffe ausgeschlossen.

- Sonstige Lagerplätze, also Lagerplätze, die nicht direkt einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausgeschlossen

- Bordelle, bordellähnliche 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

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grundzahlen gilt gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) in den in der Planzeichnung/Themenkartei (Abbildung 02 im Gutachten) dargestellten Teilläufen, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 wieder tagen (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nichts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Flächenart	Flächenart		Grundzahlen
	Leb. (Pf/Bf) (m²)	Leb. (Pf/Bf) (m²) nach	
TF 01	el	el	3.640
TF 02	el	el	7.759
TF 03	el	el	9.112
TF 04	el	el	3.056
TF 05	el	el	3.986

Die Prüfung der Erhöhung erfolgt nach DIN 45 691-2000-12, Abschnitt 5.

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. 19 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsabschriften

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. Anlagen 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 Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen 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 Bahninfrastruktur entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstöße, 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 Abzweigkästen 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 BlmSchG) 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:

Saarländer 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).

Kommunalselfverwaltungsgesetz (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 (Saarländer Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländer 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).

Saarländer 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).

Saarländer 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 Saarländer Bauordnungs- und Bauberechts 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).

Saarländer Nachbarrechtsgegesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländer 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

 P. Lehner

Der Bürgermeister

(P. Lehner)
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 ausgefertigt.

Nalbach, den 24. AUG. 2018

 P. Lehner

Der Bürgermeister

(P. Lehner)
Bürgermeister

<p