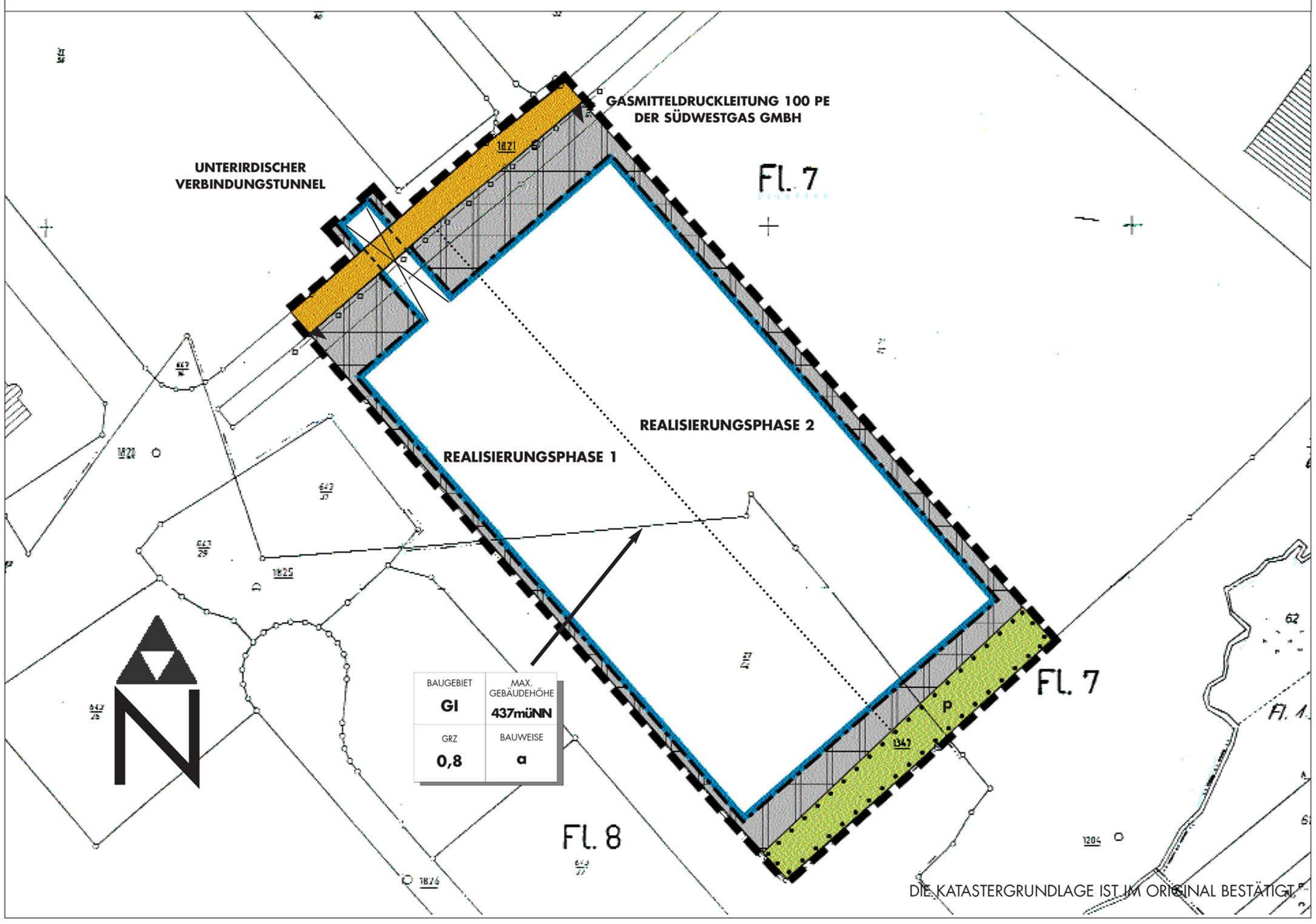
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRENZE GELTUNGSBEREICHS
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GI — INDUSTRIEGEBIET
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 9 BAUNVO)

GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

MAX. GH 437 m ÜNN — HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER:
MAX. GEBÄUDEHÖHE
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 4 BAUNVO)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
HIER: BESTEHENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

EINFAHRTBEREICH
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

HAUPTVERSORGUNGS - UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
HIER: GASMITTELDRUCKLEITUNG 100 PE DER SÜDWESTGAS GMBH
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

p — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschliessungsplan gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90)* vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - *BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996, BGBl. I S. 1498)
- die Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24. Juli 1985 (BGBl. I S. 1586, zuletzt geändert durch VO vom 16.12.1996, BGBl. I S. 1959)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet — gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO
Industriegebiet - GI
siehe Plan

1.1.1 errichtet werden:
1. ein Tiefkühl-Hochregallager zur Aufnahme von Fertigwaren-Paletten
2. eine dem Tiefkühl-Hochregallager vorgeschaltete Kommissionier-, Bereitstellungs- und Verladezone
3. ein unterirdischer Versorgungstunnel

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl — siehe Plan,
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,

2.2 Höhe baulicher Anlagen — siehe Plan, max. Gebäudehöhe
gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird mit 437 m üNN festgesetzt.
Von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind wie Kamine, Fahrstuhlschächte und Lüftungszentralen.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, wie Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan
hier: bestehende Erschließungsstraße "In der Allwies"

siehe Plan
An der im Plan gekennzeichneten Stelle wird eine Zufahrt vom Planungsgebiet zur bestehenden Erschließungsstraße "In der Allwies" hergestellt.

6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan
hier:
- Gasmitteldruckleitung 100 PE der Südwestgas GmbH

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,
Der Erhalt und die Pflege der bestehenden Gehölze hat gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erfolgen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

Im Planungsgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 2 m Höhe zulässig.

9. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

Auf der privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

10. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH
GEM. § 9 ABS.1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Zum Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Gemarkung Otzenhausen, Parzelle 79 (Gesamtgröße: 0,19 ha): Anpflanzen von Feldgehölzen im Raster 1,5 x 1,5 m

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.

GESTALTUNG GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHFORM, -NEIGUNG
- Die Gebäude werden mit Flachdach errichtet.

FASSADENGESTALTUNG
- Die Außenfassaden werden in der Farbe RAL 9002 ausgeführt.
- Alle Fenster und Tore an den Gebäuden sind aus Aluminium in RAL 5007.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — siehe Plan

HINWEIS

SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.

GASMITTELDRUCKLEITUNG 100 PE

Zur Gasmitteldruckeitung der Südwestgas GmbH ist die Einhaltung eines Schutzabstandes nicht erforderlich. Eine Überbauung mit Gebäuden ist nicht zulässig. Die Herstellung einer Zufahrt mit Schwarzdecke oder Verbundsteinpflaster über die Leitung ist zulässig, aber vor Ausführung mit der Südwestgas GmbH abzustimmen.

BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Daher ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. Wagner Tiefkühlprodukte GmbH mit Sitz in Otzenhausen, hat mit Schreiben vom 11.08.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Versand-Lager Fa. Wagner Otzenhausen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 15.10.1998 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Versand-Lager Fa. Wagner Otzenhausen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

  Nonnweiler, den __.__.____ Der Bürgermeister

  Der Beschluß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 29.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde vom 02.11.1998 bis zum 06.11.1998 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 29.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.1998 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beteiligt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 08.12.1998 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat hat am 17.12.1998 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan inklusive der dazugehörigen Satzung beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) und der dazugehörigen Satzung, hat in der Zeit vom 09.11.1998 bis einschließlich 08.12.1998 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 02.11.1998 um Stellungnahme gebeten.

  Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 17.12.1998 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat hat am 17.12.1998 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Versand-Lager Fa. Wagner Otzenhausen" mit Vorhaben- und Erschliessungsplan, als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (= Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie der dazugehörigen Satzung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Nonnweiler, den __.__.____ Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Versand-Lager Fa. Wagner Otzenhausen" mit Vorhaben- und Erschliessungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Nonnweiler, den __.__.____ Der Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "VERSAND-LAGER FA. WAGNER OTZENHAUSEN" MIT VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN IN DER GEMEINDE NONNWEILER

M = 1: 1000(im Original)
VERKLEINERUNG A 3
M ca. 1 : 2000

0 10 50 100

- BEARBEITET IM AUFTRAG
  DER FA. WAGNER TIEFKÜHLPRODUKTE GMBH
  UND DER GEMEINDE NONNWEILER
- AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WAREN BETEILIGT:

  PROJEKTBEARBEITUNG:
  DIPL.-GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

  PLANDESIGN:
  GISELA DEBOLD
- DEZEMBER 1998 (SATZUNG)
- VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

  DIPL.-ING. HUGO KERN
  RAUM - UND UMWELTPLANER
  BERATENDER INGENIEUR
  GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825 - 94294 - 0, FAX: 06825 - 94294 - 20