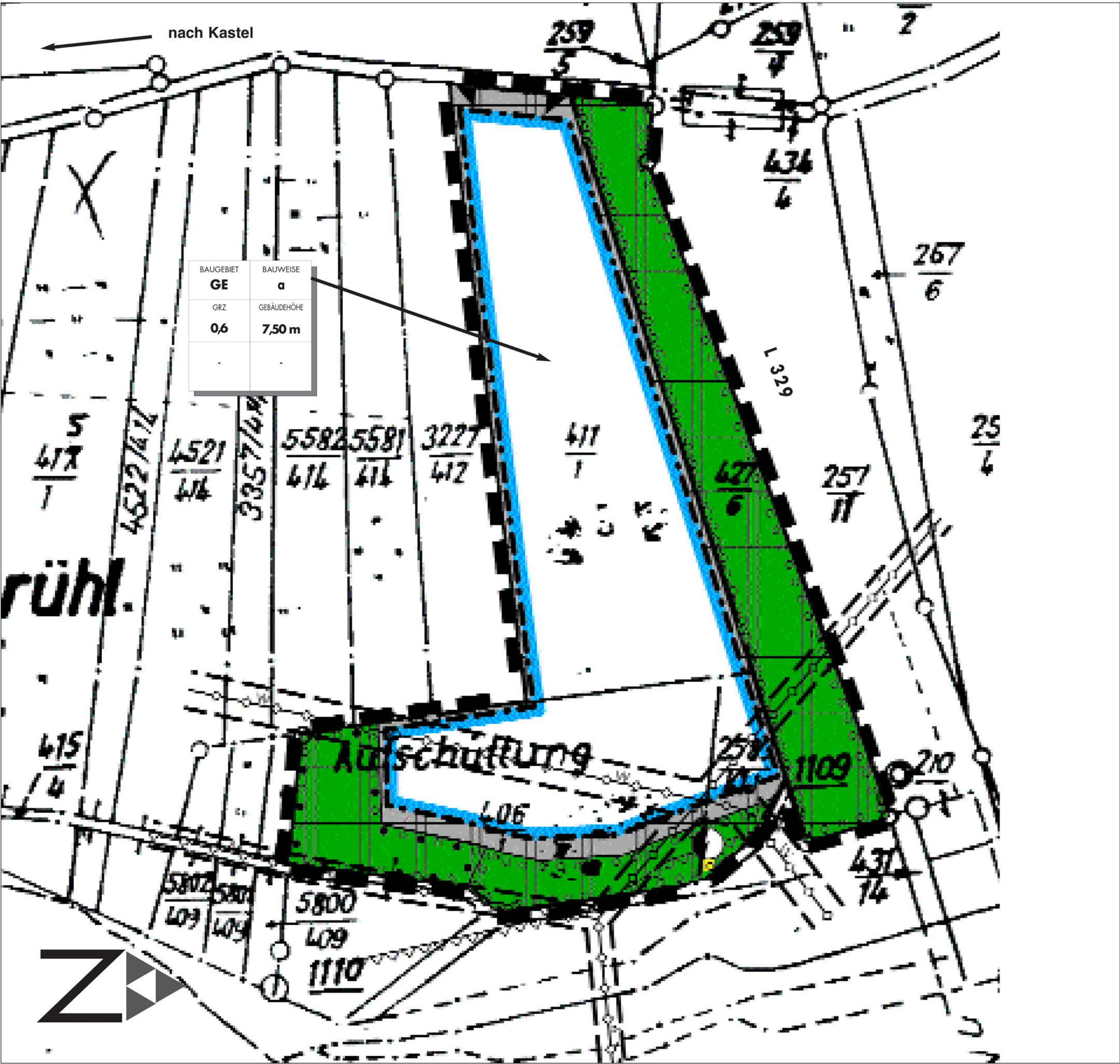


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	GEWERBEGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)
	GRZ 0,6 (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
	GH 7,50 m (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
	BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
	ELEKTRIZITÄT
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
	UNTERIRDISCH, HIER: HAUPTSAMMLER DES EVS, TRANSPORTLEITUNG DES GEMEINDEWASSERWERKES
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHAIT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 8 BAUGB) HIER: SCHUTZFLÄCHE NACH SAARLÄNDISCHEM STRASSEN- GESETZ HIER: SCHUTZFLÄCHE NACH SAARLÄNDISCHEM WASSERGESETZ

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB		
1.1	Baugebiet	Gewerbegebiet -GE siehe Plan
1.1.1	zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 8 Abs. 2 BauNVO  1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe 2. Geschäfte, Büro, und Verwaltungsgebäude
1.1.2	ausnahmsweise zulässige Arten von	gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

#### Nutzungen

- 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

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

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

#### 5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

#### 6. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

#### 7. VERSORGUNGSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

#### 8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke", die gem. § 8 Abs. 2 BauGB allgemein zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2. gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Zwecke" sowie "Vergnügungstätten" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

siehe Plan, max. Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO

Für die baulichen Anlagen im Planungsgebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

Von dieser Höhenbeschränkung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen und Betriebsvorrichtungen, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendig sind wie Kamine, Lüftungs- und Kühlanlagen.

Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

gemäß § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO  
siehe Plan  
0,6 für das gesamte Gewerbegebiet

gemäß § 22 BauNVO  
siehe Plan - hier: abweichende Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bei Aufteilung in einzelne Flurstücke eine Grenzbebauung zulässig ist. Desweiteren sind hier Gebäudehöhen über 50 m zulässig.

gemäß § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Plan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten, Umfahrlen, Feuerwehrrufmärsche und Nebenanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Gewerbenutzung notwendig sind, wie Stellplätze für Werkstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

siehe Plan,  
in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO  
Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

siehe Plan,  
An der im Plan gekennzeichneten Stelle ist eine Ein- und Ausfahrt zulässig.

siehe Plan,  
hier: Fläche für Kabelaufrüstungsmast und Kabelverteilerschrank der energis

Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser ist dem Hauptsammler des EVS zuzuleiten.

Das unbelastete Dachflächenwasser und Drainagewasser ist direkt in die östlich des Plangebietes verlaufende Prims einzuleiten.

#### 9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

#### 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSGH

#### 11. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

siehe Plan,  
hier: Hauptsammler des EVS (Entsorgungsverbund Saar)  
hier: Transportleitung des Gemeindefwassernetzes  
hier: Versorgungsstellen der energis

siehe Plan,  
hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungs-träger

siehe Plan,

- Alle Stellplätze sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

siehe Plan  
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrlen (u.a. Feuerwehrrufmärsche), Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Im Bereich des Weidengebüschs im Südosten des Planungsgebietes sind bestehende standortgerechte Gehölze zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind durch standortgerechte, einheimische Arten gem. Pflanzliste zu ergänzen.
- Die Fläche zum Anpflanzen im Norden und Osten des Plangebietes ist mit Feldgehölzen aus der Pflanzliste einzugrünen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Im Abstand von 10 m ist jeweils ein Hochstamm aus der Pflanzliste in die Pflanzung zu integrieren.
- Die nicht für die Anpflanzung von Gehölzen benötigten Teile der nicht überbaubaren Flächen sind mit einer Regelsatzgutmischung RSW.7.2.1 (Standard mit Kräutern) einzusäen.
- Alle geschlossenen Fassadenflächen > 50 qm sind mit Kletterpflanzen einzugrünen. Dazu ist im Abstand von 2 m je ein Klettergehölz gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- Pro Stellplatz sind ein Laubbauhochstamm oder zwei Sträucher gem. Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Erfolge Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Für alle Anpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

##### Anpflanzung Feldgehölze und Stellplatzeingrünung:

Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Blutdorn (Cornus sanguinea)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Hasel (Corylus avellana)  
Hundrose (Rosa canina)  
Kornelkirsche (Cornus mas)  
Sal-Weide (Salix caprea)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

##### Ergänzung Weidengebüsch:

Schwarz-Erle (Alnus glutinosa)  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Silber-Weide (Salix alba)  
Bruch-Weide (Salix fragilis)  
Purpur-Weide (Salix purpurea)

##### Klettergehölze

Efeu (Hedera helix)  
Echte Waldrebe (Clematis vitalba)  
Falsche Akelei (Königskerze)  
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)  
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

##### Pflanzungsstätten:

Hochstämme: 3xv, mDb, STU 16-18 cm  
verpflanzte Sträucher: 3 Tr., 100-150 cm

Die Kosten für die Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen, soweit sie auf öffentlichen Flächen stattfinden, werden den Eingriffsvorausachern (Gemeinde, Bauherren) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsvorausacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsvorausacher befindet (Gemeinde - öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherren).

Auf den Parzellen 194 und 210 in Flur 8 der Gemarkung Siltelrath, die insgesamt eine Fläche von 18.876 qm einnehmen, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die standortfremden, reinen Fichtenforste sind zu entfernen.
- Erlang des Bleidenbaches ist ein 10 m breiter, naturnaher Ufergehölzsaum zu entwickeln. Hierzu hat die Anpflanzung von standortgerechten Ufergehölzen gem. Pflanzliste zu erfolgen. Die Gehölze sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m auf Lücke zu pflanzen.
- Die restliche Fläche ist mit standortgerechtem Laubmischwald aufzuforsten. Hierzu hat die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen gem. Pflanzliste zu erfolgen. Die Anpflanzungen haben in Reihen von 2 m Abstand und einem Baumabstand von 1,40 m innerhalb der Reihen zu erfolgen.

##### Pflanzliste Ufergehölzsaum (H., 2xv., 10-12, o.B.):

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Salix alba (Silber-Weide)  
Salix fragilis (Bruch-Weide)

##### Pflanzliste zur Aufforstung (Sprosshöhe 60-80 cm):

Carpinus betulus (Hainbuche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)

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

#### FASSADEN

Die Außenfassaden der baulichen Anlagen sind mit einem weißen mineralischen Putz zu versehen.

#### DÄCHER

Zulässig sind nur geneigte Dächer. Für die Dachendeckung dürfen nur rote, braune und schwarze Materialien verwendet werden.

riallen verwendet werden.

#### WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME IN ANWENDUNG DES § 9 ABS. 6 BAUGB

#### SCHUTZFLÄCHE NACH SAARLÄNDISCHEM WASSERGESETZ § 56 Abs. 4 Nr. 2 SWG

siehe Plan, hier: 10 m entlang der Prims, gemessen von der Uferlinie  
Die Schutzfläche ist naturnah zu bewirtschaften, Hochbauten jeglicher Art, Stellplätze und Lagerflächen sind unzulässig

#### SCHUTZFLÄCHE NACH SAARLÄNDISCHEM STRASSEN- SENSEGESETZ

siehe Plan, hier: 15 m ab Fahrbahnrand  
LLO 329  
Innerhalb der Schutzfläche ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig.

#### SCHUTZFLÄCHE ZUM HAUPTABWASSERSAMMLER DES EVS

hier: Schutzstreifen von 2 m beiderseits der Leitungsmitte  
Hier ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig.

#### SCHUTZFLÄCHE ZUM VERSORGUNGSSTREIFEN DER ENERGIS

hier: Schutzstreifen von 1 m beiderseits der Leitungsmitte

#### SCHUTZFLÄCHE ZUR TRANSPORTLEITUNG DES GEMEINDEWASSERWERKES

hier: Schutzstreifen von 3 m beiderseits der Leitungsmitte  
Hier ist die Errichtung von Gebäuden sowie das Lagern von Schutzgütern oder Baustoffen unzulässig. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

### HINWEISE

#### BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

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

Das DVGW Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

#### ENHÄLTUNG GRENZABSTÄNDE

(SARAS SAARLÄNDISCHES NACHBARNACHBARTRECHT VOM 28.02.1978)  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

#### AUFLAGERUNG

Im Plangebiet befindet sich eine Bauschutt- und Erdmassendepotie, von der jedoch laut Untersuchung nur ein geringes Gefährdungspotential ausgeht. Im Rahmen der Baugenehmigung ist durch eine Gefährdungsabschätzung die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung mit der vorhandenen Allast zu überprüfen.

#### MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbesatzdienst wird empfohlen.

#### ALTER BERGBAU

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes sowie eines ehemaligen Kupfererzfeldes. Bei Erdarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des IVG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunalabfallwirtschaftsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I, S. 1966),
- 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 geändert durch Gesetz vom 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313) und vom 05. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zul. geänd. durch Gesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zul. geänd. durch Gesetz vom 3. Mai 2000 (BGBl. I, S. 632),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210) zul. geänd. durch Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130),
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993).

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Im Weidebrühl" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Nonnweiler, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 02.02.2001 bis einschließlich 08.02.2001 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).