

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

GEWERBEGBIET  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER:  
GEBÄUDEHÖHE  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

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

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN  
(§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND ABS. 4 § 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)  
HIER: TRAFOSTATION DER VSE

20.KV ERDKABEL DER VSE

GRÜNFLÄCHEN (P = PRIVAT)  
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB)

EINFAHRTBEREICH

STELLPLÄTZE

St

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON  
BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

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

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG  
FREIZUHALTEN SIND  
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)  
HIER: SCHUTZFLÄCHE NACH SAARLÄNDISCHEM  
STRASSENGESETZ

## 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 Baulandpläne 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 Kommunal selbstverwaltungsgesetzes (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 Gesetz 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 Berrichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelt einwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) 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)
- das Saarländische Straßengesetz (StrG) vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1994 (Amtsblatt des Saarlandes S. 509) und vom 06.04.1995 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 418).

## 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

1.1.1 errichtet werden:

gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiet)

Tankstellengebäude, bestehend aus Shop mit Büro, Lager- und Technikräumen, Waschhalle und Tankstellenüberdachung

Tankbetrieb

Hier wird an Zapfsäulen der Tankbetrieb abgefertigt. Über dem Tankbetrieb wird eine

#### 2. Mass der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Höhe baulicher Anlagen

#### Tankstellenüberdachung

als Mehrstützendach mit Lichtband errichtet.

#### Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude besteht aus Shop mit Bistro (ca. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Büro, Lager- und Technikräumen.

#### Waschhalle

In der geplanten Waschhalle wird eine Portalanlage für die Autowäsche gebaut.

gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan,

hier: Gebäudehöhe gemäß § 18 BauNVO

Das Tankstellengebäude wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m, die Waschhalle mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,50 m gebaut. Die Gebäudehöhe der Tankstellenüberdachung beträgt max. 7,00 m.

Als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen wird für Tankstellengebäude und Waschhalle die Oberkante des Fertigfußbodens definiert, für die Tankstellenüberdachung die befestigte Fahrbahndecke des darunter gelegenen Zufahrtsbereiches.

siehe Plan

Tankstellengebäude, Waschhalle und Tankstellenüberdachung werden an dem im Plan durch die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gekennzeichneten Standort errichtet.

Außerhalb der überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Zu- und Umfahrten zulässig.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden insgesamt 3 Stellplätze errichtet. Die Errichtung weiterer Stellplätze ist außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

siehe Plan

An der im Plan gekennzeichneten Stelle wird eine Zufahrt von der L I.O. 147 gebaut. Der Anschluß wird mit einer Breite von 15 m vermaßt.

siehe Plan

hier: Trafostation der VSE  
Die Trafostation wird in die Planung integriert.

siehe Plan,

Die Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche haben gemäß den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu erfolgen.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Werbe- und Preistafeln zulässig.

Die private Grünfläche wird mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste eingegründet. Die Gehölze sind in einem Raster von 2 x 2 m zu pflanzen. Teilbereiche der privaten Grünfläche sind zu entsiegen und anschließend gemäß den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

Bestehende Gehölze im südlichen Teil der Grünfläche sind auf Dauer zu erhalten und in die Neuapflanzung zu integrieren.

Erfolgte Pflanzungen unterliegen der Bindung für die Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Für alle Pflanzungen werden nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet.

Feldahorn

Stieleiche

Bergahorn

Hundrose

Hängebirke

Kriechende Rose

Hainbuche

Himbeere

Hartriegel

Salweide

Hasel

Schwarzer Holunder

Eingr. Weißdorn

Schlehe

Traubeneiche

Für alle Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Hochstämme: 2 xv. m.B. StU: 16 - 18 cm

verpflanzte Sträucher: 60 - 100 cm

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

- Gemarkung Otzenhausen, Parzellen 90/1, 90/2 (Gesamtgröße: 0,4 ha): Anpflanzen von Feldgehölzen im Raster 1,5 x 1,5 m; Pflanzen von standortgerechten Gehölzen entlang des Grabens, Entwicklung Extensivgrünland auf restlicher Fläche

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.

#### 9. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

#### TANKSTELLENGEBÄUDE

- Das Tankstellengebäude wird als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet. Die Gebäudeaußenflächen werden in weißem Edelkrottputz ausgeführt. Die Decke des Gebäudes wird mit Trapezblech ausgeführt, die Dacheindeckung mit dunkelgrauer Folie- oder Bitumendichtung ausgeführt.

#### WASCHHALLE MIT PORTALANLAGE

- Die Waschhalle mit Portalanlage wird als eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und umlaufender Attika errichtet. Die Gebäudeaußenflächen werden in weißem Edelkrottputz ausgeführt. Die Decke des Gebäudes sowie die Dachschalung werden mit Trapezblech ausgeführt, die Dacheindeckung mit dunkelgrauer Folie- oder Bitumendichtung ausgeführt.

#### TANKSTELLENÜBERDACHUNG

- Die Tankstelleneüberdachung wird als Flachdach mit Lichtband errichtet. Das Dachtragwerk besteht aus Stahlprofilen in feuerverzinkter Ausführung. Die Dacheindeckung wird aus profilierten, bandverzinkten und kunststoffbeschichteten Trapezblechen hergestellt. Die Dachschalung wird aus Trapezblechen auf Tragwerk (untergehängt) errichtet. Die Dacheindeckung erfolgt mit hell beschichteten Trapezblechen.

#### WERBEANLAGEN

- Werbemitschriften werden nur an den Blendenprofilen angebracht.
- Auf der privaten Grünfläche werden eine Hinweis- und eine Preistafel (Werbe- und Preisauszeichnungsanlage) mit einer Höhe von maximal 8,00 m errichtet.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Schutzfläche nach § 24 Saarländischem Straßengesetz

siehe Plan  
L.I.O 147  
Innerhalb der Schutzfläche (20 m ab Fahrbahnkante) ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig. In Abstimmung mit dem LfS kann der Schutzabstand unterschritten werden, sofern keine Veränderungen an der Fahrbahn der L 147 durchgeführt werden.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

## HINWEISE

### BAUMPFANZUNGEN

- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen 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.

### ABGRABUNGEN

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

### MUNITIONSGEFAHREN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

### SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

Im Falle eines geplanten Nachtbetriebes von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist die Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens durch einen anerkannten Sachverständigen erforderlich. Hierbei gilt es zu klären, ob der gebietsbezogene Nachtimmissionsrichtwert an der Wohnbebauung in der Hochwaldstraße von 40 db(A) eingehalten werden kann.

### BODENFUNDE

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländischem Denkmalschutzgesetz.

### ANLAGE VON TANKSTELLEN AN STRASSEN

Bei der Planung sind die RAT - Richtlinien für die Anlage von Tankstellen an Straßen zu beachten.

### ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der ehemaligen Eisenerzkonzession Eberswalde. Daher ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Fa. Gebrüder Butterbach Automobile GmbH, hat mit Schreiben vom 30.01.1998 die Einleitung des Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ED-Tankstelle Otzenhausen" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 26.03.1998 beschlossen, das Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "ED-Tankstelle Otzenhausen" mit Vorhaben- und Erschließungsplanes einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

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

Der Beschuß über die Einleitung des Satzungsverfahrens wurde am 30.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 03.08.1998 bis zum 07.08.1998 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 30.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.1998 an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beteiligt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 10.09.1998 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Der Gemeinderat hat am 26.03.1998 den Entwurf genehmigt 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 10.08.1998 bis einschließlich 10.09.1998 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 30.07.1998 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 05.08.1998 um eine Stellungnahme gebeten.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 17.12.1998 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 17.12.1998 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "ED-Tankstelle 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 Satzungsbeschuß wurde am \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "ED-Tankstelle 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



M = 1: 500 (im Original)

Verkleinerung DIN A 3

ca. Mst. 1: 1000

0 5

50

■ BEARBEITET IM AUFRAG  
DER GEMEINDE NONNWEILER UND DER FA.  
GEBRÜDER BUTTERBACH AUTOMOBILE GMBH

■ AN DER ERSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WAREN  
BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL.-GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD

■ DEZEMBER 1998  
(SATZUNG)

■ VERANTWORTLICHER PROJEKTLTEITER:  
DIPL.-ING. HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATUNGS- UND INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER

ARGUS PLAN  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06829-94294-0, FAX: 06825-94294-20