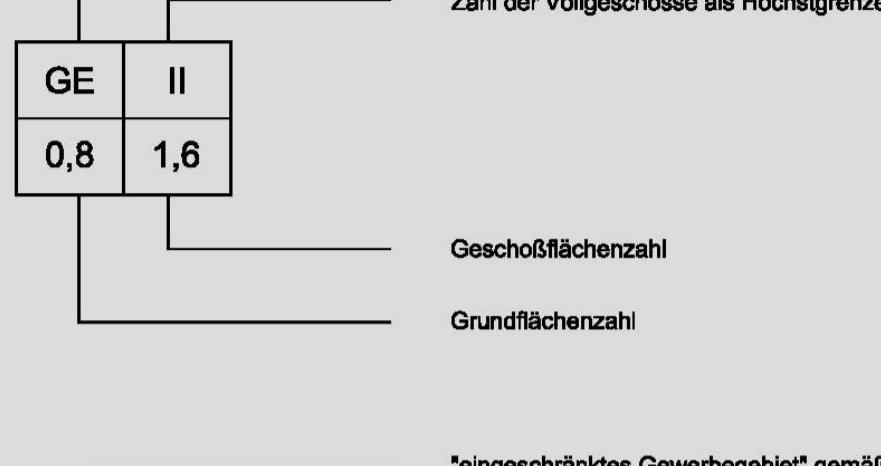


KREIS: SAARLOUIS  
GEMEINDE: SCHMELZ  
GEMARKUNG: AUSSEN  
FLUR: 14, 15

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZVI990



██████████ Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans

----- Baugrenze

----- Geltungsbereich des best. Bebauungsplans

----- Abgrenzung im GE(e) zur Trennung von Flächen für den Gemeinbedarf vom Gewerbe

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Fußgängerbereich

öffentliche Parkfläche

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Biotopfläche

bestehende Bäume

bestehende Sträucher und Hecken

bestehende Böschungen

bestehendes Feuerwehrgerätehaus

Flächen für den Gemeinbedarf

bestehende Mehrzweckhalle

bestehende Gashochdruckleitung

bestehende Gasniederdrukleitung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN GEM. §9 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

##### 1.1.1.1 GE(e) = "eingeschränktes Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsäume werden im Hinblick auf den Gewerbebetrieb selbst auf eine maximale Größe von 150m<sup>2</sup> begrenzt. Wohnungen und andere schutzbedürftige Bereiche (Arbeitsplätze, Büro, etc.) dürfen auf der Gewerbefläche die an die Flächen für den Gemeinbedarf angrenzt nur in den der Schallabmission abgewandten Gebäudeteilen eingerichtet werden, bzw. sind für den Schutz etwaiger Bereiche entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen deren Eignung bei Antragstellung nachzuweisen ist.

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnungen und andere schutzbedürftige Bereiche (Arbeitsplätze, Büro, etc.) dürfen auf der Gewerbefläche die an die Flächen für den Gemeinbedarf angrenzt nur in den der Schallabmission abgewandten Gebäudeteilen eingerichtet werden, bzw. sind für den Schutz etwaiger Bereiche entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen deren Eignung bei Antragstellung nachzuweisen ist.

##### 1.1.1.2 GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsäume werden im Hinblick auf den Gewerbebetrieb selbst auf eine maximale Größe von 150m<sup>2</sup> begrenzt.

Ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO)

#### 1.1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl beträgt im Gewerbegebiet GE 0,8, im "eingeschränkten Gewerbegebiet" GE(e) 0,7.

#### 1.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist sowohl im Gewerbegebiet GE, als auch im "eingeschränkten Gewerbegebiet" GE(e) mit Z=II als Höchstgrenze festgelegt.

### 1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

#### 1.2.1 Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgelegt.

#### 1.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

#### 1.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. Flächen außerhalb der Baufenster, sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzliste bzw. die Pflanzempfehlungen sind zu beachten. In den privaten Grünflächen sind Garagen, Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Zulässig sind auf den privaten Grünflächen Einfahrten und Durchgänge als untergeordnete Einrichtungen bis 7,00 m Breite.

#### 1.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb des gesamten Gewerbegebietes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Im gesamten Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für Sport- und Spielanlagen

Die Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für Sport- und Spielanlagen ergeben sich aus den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.

#### 1.6 Flächen, die von der Bebauung frezuhalten sind

Die Flächen, die von der Bebauung frezuhalten sind, ergeben sich aus den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil (private und öffentliche Grünflächen, Biotop).

#### 1.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.

#### 1.8 Lage von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Lage der Versorgungsanlagen und -leitungen für Gas ergibt sich aus den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil. Die Lage von Kanal- und Wasserleitung muss mit dem jeweiligen Versorger abgestimmt werden.

#### 1.9 Lage öffentlicher und privater Grünflächen

Die Lage der öffentlichen und privaten Grünflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen im zeichnerischen Teil.

#### 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Hinblick auf die Wasserschutzzone III, des Wasserschutzgebietes "Hütersdorf, Bettingen", sind die öffentlichen Verkehrsflächen, sowie private Stellplätze mit ihren Zufahrten wasserundurchlässig zu befestigen.

#### 1.11 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

siehe Zeichnung, Leitungsrechte für Gas-, Fernmeldeanlagen, und Abwasserleitungen

#### 1.12 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, für bestimmte Bereiche wie Kinderspielplätze und Freizeitanlagen

siehe Zeichnung

#### 1.13 für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon, sowie Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzte Flächen: a) das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, b) Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

a) Im Plangebiet umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private und öffentliche Grünflächen) sind gemäß Pflanzliste in Form eines gemischten Gehölzstreifens anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen im gesamten GE-Gebiet ist pro 5 m ein Laubbauum anzupflanzen. Ferner sind Stellplätze mit Laubbäumen zu überstellen.

b) entfällt

#### 1.14 Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK Straßenkrene, Mitte Haus bis OK Erdgeschoss Fußboden)

Im GE nach separater örtlicher Höheneinweisung im Gewerbegebiet. Im GE(e) Höhenlage des Erdgeschossfußbodens maximal 0,20 m über der Straßenoberkante in der Mitte des jeweiligen Grundstückes.

## HINWEISE

### GRUNDWASSERSCHUTZ:

Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Hütersdorf, Bettingen". Daher sind folgende Richtlinien zu beachten:

- Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recyclingbaustoffe) und industrielle Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht
- Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RSt-Wag)
- Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (RiAbwWag)
- Arbeitsblatt A142 "Abwasseranlage und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV)
- Bei der Wahl der Baustoffe zur Erschließung des Baugeschäfts und Errichtung der baulichen Anlagen dürfen nur Materialien verwendet werden, die keine auslaugbaren, grundwasserschädlichen Stoffe enthalten.

### BAUMPFLANZUNGEN:

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.

### SCHUTZ DER GASLEITUNGEN:

Zum Schutz der bestehenden Gasleitungen sind alle Baumaßnahmen vorab mit der CREOS Deutschland GmbH abzustimmen. Außerdem ist die "Anweisung zum Schutz von Gasdruckleitungen" der CREOS Deutschland GmbH zu beachten.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Mit dem Schreiben vom 14.12.2009 weist die CREOS Deutschland GmbH auf die im Plangebiet befindliche Gasdruckleitung NEUNKIRCHEN-MERZIG DN 200 hin und dass ein störungsfreier und sicherer Betrieb dieser Anlagen gewährleistet sein muss. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei Planung und Bauausführung die "Anweisung zum Schutz von Gasdruckleitungen" (gültig ab: 01. September 2009) der CREOS Deutschland GmbH zu beachten ist und für alle durchzuführenden Arbeiten im Planungsbereich eine Zustimmung für Arbeiten im Leistungsbereich unter Beifügung von Plänen rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der CREOS Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen sind.

2. Mit dem Schreiben vom 13.01.2010 weist das Landesdenkmalamt ausdrücklich auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 12 des Gesetzes Nr.1554 zur Neufassung des saarländischen Denkmalschutzrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 hin.

3. Mit dem Schreiben vom 14.12.2009 weist die CREOS Deutschland GmbH auf die im Plangebiet befindliche Gasdruckleitung NEUNKIRCHEN-MERZIG DN 200 hin und dass ein störungsfreier und sicherer Betrieb dieser Anlagen gewährleistet sein muss. Weiter wird darauf hingewiesen, dass bei Planung und Bauausführung die "Anweisung zum Schutz von Gasdruckleitungen" (gültig ab: 01. September 2009) der CREOS Deutschland GmbH zu beachten ist und für alle durchzuführenden Arbeiten im Planungsbereich eine Zustimmung für Arbeiten im Leistungsbereich unter Beifügung von Plänen rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktagen vor Beginn der Arbeiten, bei der CREOS Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen sind.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

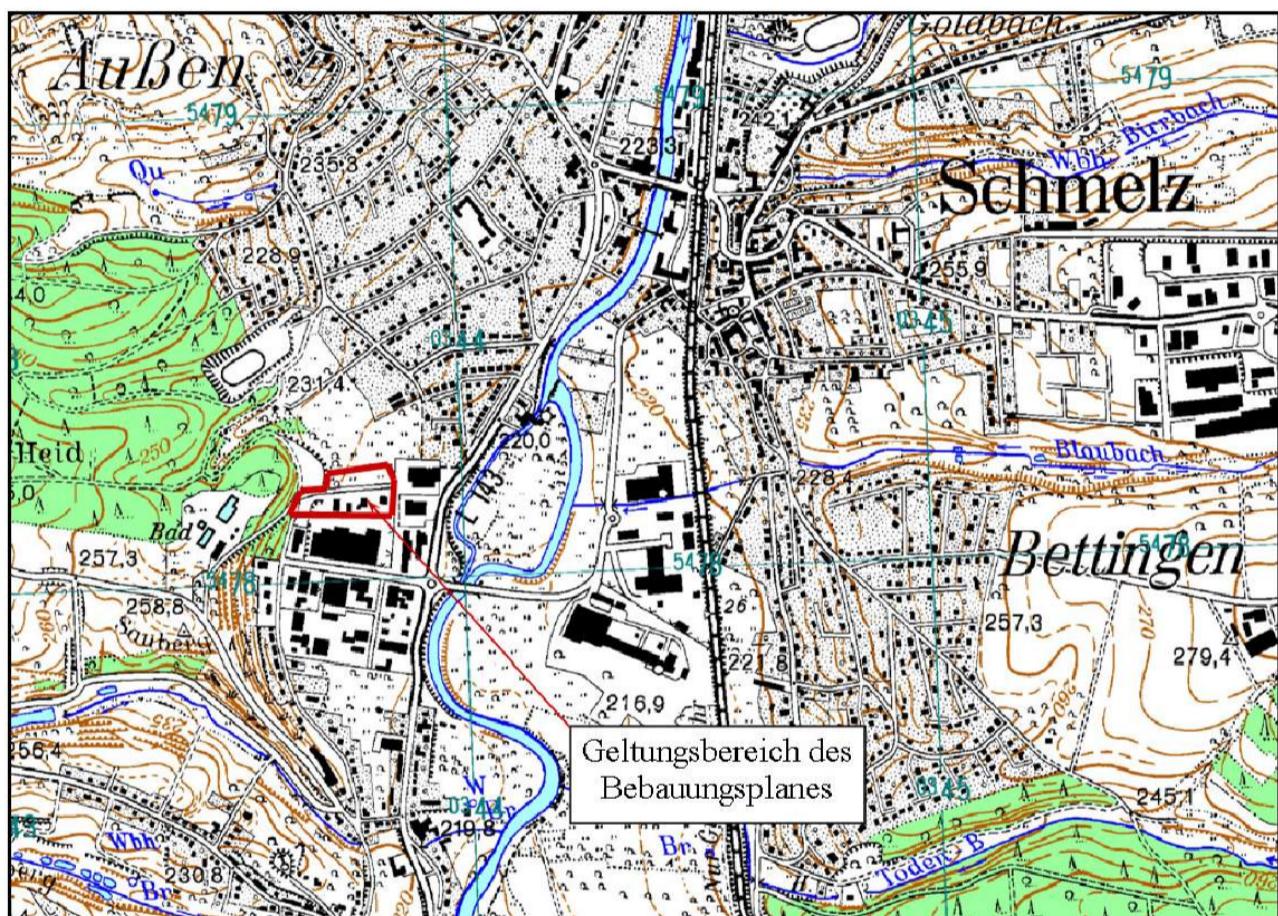
### Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S.2415), geändert am 03. Mai 2005 (BGBl. I S.1224), 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818), 05. September 2006 (BGBl. I S.2098), 13. Dezember (BGBl. I S.2878) und am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 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 18. Februar 2004 (Amtsbl. S.822), geändert am 19. Mai 2004 (Amtsbl. S.1498), am 21. November 2007 (Amtsbl. S.2393) und am 21. November 2007 (Amtsbl./2008 S.297)
- der §12 des Kommunal selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S.682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. August 2007 (Amtsbl. S.1766)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S.1193), geändert am 25. November 2003 (BGBl. I S.2304), 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359), 21. Dezember 2004 (BGBl. I S.195), 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1818), 09. Dezember 2006 (BGBl. I S.2833), 10. Mai 2007 (BGBl. I S.668) und am 12. Dezember 2007 (BGBl. I S.2873), ber. am 22. Januar 2008 (BGBl. I S.47) geändert am 8. April 2008 (BGBl. I S.686) und am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 05. April 2006 (Amtsbl. S.728), geändert am 21. November 2007 (Amtsbl. S.2393) und am 28. Oktober 2008 (Amtsbl. S.3/2009)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3245), geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S.3322), 25. November 2004 (BGBl. I S.2308), 08. Januar 2004 (BGBl. I S.1359), 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1590), 22. Dezember 2004 (BGBl. I S.3704), 24. Juni 2005 (BGBl. I S.1794), 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1865), 31. Oktober 2006 (BGBl. I S.2407), 09. Dezember 2006 (BGBl. I S.2819), 18. Dezember 2006 (BGBl. I S.3160) und am 23. Oktober 2007 (BGBl. I S.2470)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S.3245), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S.2), 3. Mai 2005 (BGBl. I S.1224) am 21. Juni 2005 (BGBl. I S.1668), am 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1746), 10. Mai 2007 (BGBl. I S.666) und am 22. Dezember 2008 (BGBl. I S.2986)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Abl. S.1994), geändert am 15. Februar 2006 (Amtsbl. S.474), 5. April 2006 (Amtsbl. S.726), 12. September 2007 (Amtsbl. S.2626) und am 21. November 2007 (Amtsbl. S.2393)

## PFLANZLISTE BZW. PFLANZEMPFEHLUNGEN VON GEEIGNETEN BAUM- UND STRAUCHARTEN FÜR DIE GEMEINDE SCHMELZ

deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre	Traubkirsche	Prunus padus	Mandelweide	Salix triandra
Spitzahorn	Acer platanoides	Holzbirne	Pyrus pyraster	Korbweide	Salix viminalis
Schwarz-/Roterle	Alnus glutinosa	Wintertrauben-Eiche	Quercus petraea	Wald-/Bergholzle	Sambucus racemosa
F					

# BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET ,IM BRUCH" DER GEMEINDE SCHMELZ



**bauart 4d**  
INGENIEUR & PLANUNGSBÜRO

Architektur  
Ingenieurbau  
Baustatik  
Gutachten  
Kanal- und Straßenplanung

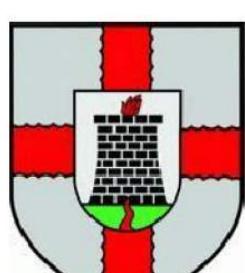
Dorfstraße 84  
66839 Schmelz

Tel.: 06887/91260-0  
Fax: 06887/91260-99

Bebauungsplan

Maßstab: 1:500

BEBAUUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET ,IM BRUCH"  
DER GEMEINDE SCHMELZ



**GEMEINDE  
SCHMELZ**