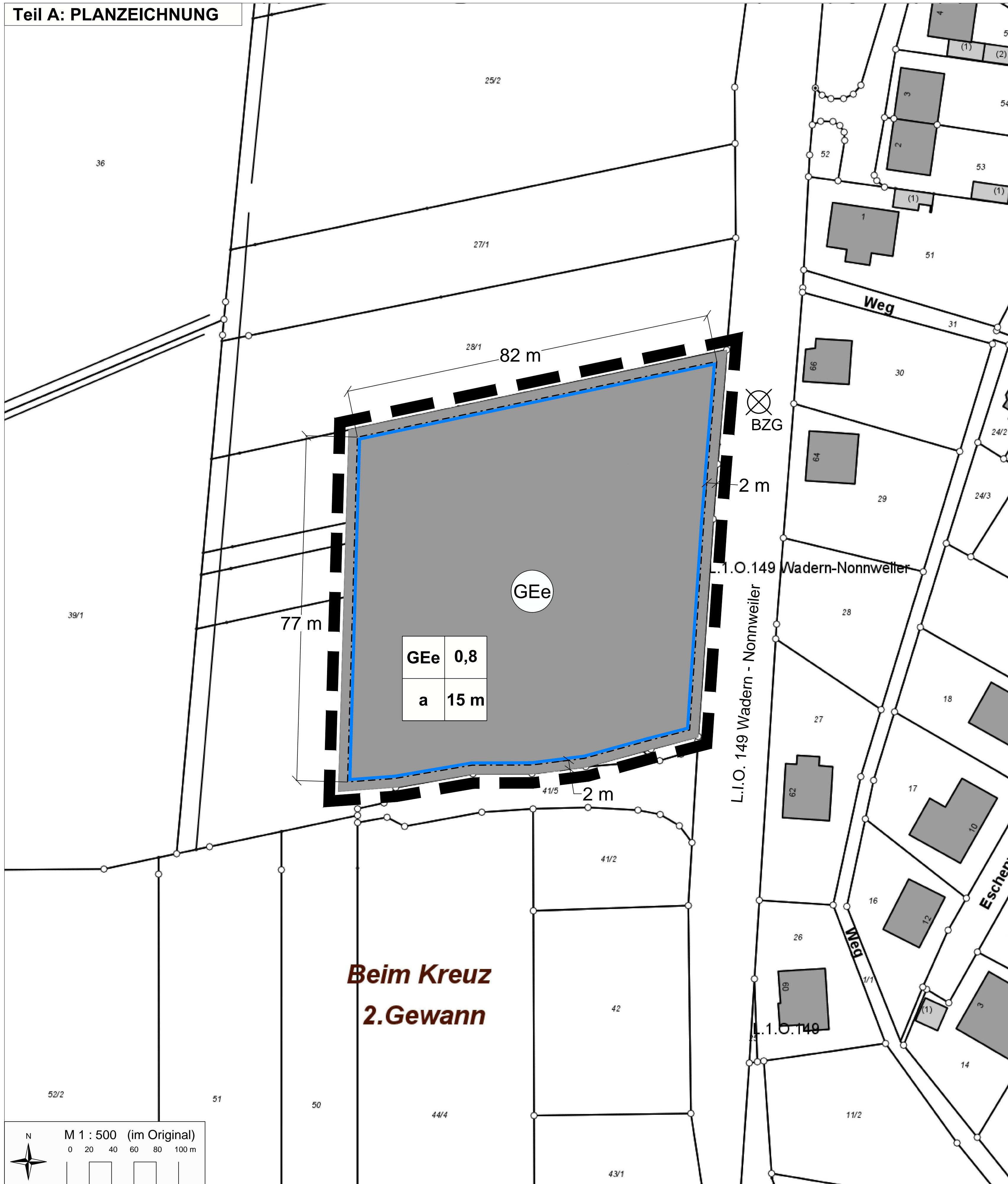


Gemeinde Nonnweiler - Bebauungsplan Gewerbegebiet "An der B 52", 2. Änderung

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Gemäß § 9 BauNVO wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.
 Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
 Unzulässig gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 3. Vergnügungsstätten (u.a. Casino, Spielotheken, etc.).
 Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass
 - Bordelle und bordellartige Betriebe/ Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund im Bebauungsplan unzulässig sind,
 - Einzelhandelseinrichtungen sind nur zulässig, sofern diese Handwerks- oder Gewerbebetrieben zugeordnet, diesen baulich und funktional untergeordnet sind und eine max. Verkaufsfläche von 500 m² nicht überschreiten,
 - Gaststätten nur als Ergänzungseinrichtung zur Versorgung des Gewerbebetriebs (z.B. Kantine, Imbiss, u.a.) zulässig sind und
 - im eingeschränkten Gewerbegebiet nur nicht wesentlich störende Betriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Höhe von 15 m über dem Bezugspunkt (siehe Plan) festgesetzt.
 2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt (siehe Plan).
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist eine Grenzbebauung sowie eine Gebäudelänge sowohl von < 50m als auch > 50 m.
- 3.2 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Baugrenze hält einen Abstand von 2 m von der Geltungsbereichsgrenze ein.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
6. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Für die Erschließung des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass an die östlich angrenzende Landstraße L.I.O. 149 nur zwei Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) zulässig sind.
7. Grünräumliche Festsetzungen
 7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
 Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume und Heister (HSI: StU 10-12 cm; 2 x v. H. 150-200):
 Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Eiche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Platanus hybridus (Platanee)
 7.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
- II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
 Nach den Vorgaben des § 49a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden und das Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation gemischt mit Schmutzwasser zugeführt werden.
- III. Festsetzung gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 Die Regelung des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz „Waldbestand“ wird nachrichtlich aufgenommen.
 Durch die Errichtung von Gebäuden müssen die Abstände gemäß Satz 1 eingehalten werden. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

- IV. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- V. Hinweise**
 Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot bei Bodenrücken gem. § 12 SdSchG hingewiesen.
 Bei Baumaßnahmen ist auf Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen zu achten. Beim Vorhandensein derselben sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist zu informieren.
 Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenplanung für den Anschluss an die L.I.O. 149 frühzeitig mit dem Landesbetrieb für Straßenbau, Saarland abgestimmt werden muss. Der Vorhabenträger ist nicht davon entbunden, alle noch anstehenden Arbeiten für den Bereich der öffentlichen Straßen gemäß § 2 Abs. 2 StrG oder § 1 Abs. 4 FStrG vor Ausführung planerisch darzustellen und zur Zustimmung / Genehmigung vorzulegen.
 Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
 Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung - hier die §§ 7,8,13,15 und 16 (Arbeitsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgegenständlichen Vorschriften sind zu beachten.
 Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.
 Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudeoberkante (GOKmax): 15 m über Bezugspunkt
 Bezugspunkt (BZG)
3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Bauweise: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|----------------------|
| 1 | 2 | 2 Grundflächenzahl |
| 3 | 4 | 4 max. Höhe, GOK max |
4. sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZv)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- Landesbauordnung (LBO)** (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 714).
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt: S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)
- Kommunales Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 711)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
 Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom ____/20__.
- Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom ____/20__ die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am ____/20__ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- Der Bürgermeister
 Nonweiler, den
- Der Bürgermeister
 Nonweiler, den
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ____/20__ bis einschließlich ____/20__ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am ____/20__ ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
- Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom ____/20__ diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Bürgermeister
 Nonweiler, den
- Der Bürgermeister
 Nonweiler, den
- Dieser Bebauungsplan bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.
- Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ____/20__ ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Der Bürgermeister
 Nonweiler, den

GEMEINDE NONNWEILER

BEBAUUNGSPLAN
 Gewerbegebiet "An der B 52", 2. Änderung

Planungsstand:
 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 Abs. 2 BauGB

M 1:500

Bearbeitet für die Gemeinde Nonnweiler Völklingen, im Januar 2019