Bebauungsplan Nr. 227 "Gewerbegebiet Eisenbahnstraße"

Gemeinde Nalbach

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerläuterungen

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZV 1990

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Überörtlicher Verkehr und örtliche Hauptverkehrszüge
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Bahnanlagen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung oberirdisch

Wasserleitung energis

Mittelspannungsleitung energis

Regenwasserkanal

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

hier: Todtlachgraben

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

M1 — Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

P2 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E1, E2 — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
hier: Lärmschutzwall

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt

Teil B: Textteil

Festsetzungen
gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)

siehe Planzeichnung

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen nur zulässig, wenn sie in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben stehen und die Geschossfläche der Einzelhandelsnutzung der Gesamtgeschossfläche des Bauvorhabens untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche), jeweils bis zu einer max. Verkaufsfläche von 500 m². Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten zugeordnete Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

1. Tankstellen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO werden:

1. Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
2. Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen

ausgeschlossen.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sowie im Industriegebiet GI wird auf 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sowie im Industriegebiet GI wird eine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt von:

OK = 12,0 m

Die Gebäudehöhen im GE 1 und GE 2 sowie im GI werden ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) und der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße-nachse (Eisenbahnstraße neu), gemessen in der jeweiligen Wandmitte, senkrecht zur Straße. Im Industriegebiete GI sind für den vorhandenen Betrieb notwendige spezielle bauliche Anlagen (wie z.B. Silos, Speicher für Schuttgüter) von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Im Bereich der Schutzzone der Freileitung gilt eine Höhenbegrenzung (siehe "Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO))

siehe Nutzungsschablone

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Grenzbebauung und Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Eisenbahnstraße (neuer Verlauf)
Der Ausbau der Eisenbahnstraße hat gem. Schemaschnitt (siehe Begründung) zu erfolgen.

7. Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

siehe Planzeichnung

hier: Regenwasserkanal
Wasserleitung energis
Mittelspannungsleitung energis
Leitung oberirdisch

Innerhalb des Planungsgebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird über einen separaten Kanal der Ortskanalisation zugeführt. Die unbelasteten Oberflächenwässer werden getrennt hiervon gefasst, auf den privaten Grundstücksflächen verwertet, gesammelt oder versickert bzw. über separate Entwässerungsmulden und/oder Kanäle in Richtung Todlachgraben und über diesen zur Prims geleitet.

8. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

siehe innerhalb der Fläche M1

hier: Verlauf Todlachgraben (teilweise überbaut)

Vorhandene Überbauungen des Todlachgrabens im Bereich der Gewerbeflächen sind zulässig.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1:
Der Gewässerrandstreifen des Totlachgraben ist naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölzbestände und hier vor allem die älteren Bäume sowie Gebüschstrukturen im Bereich der Uferböschungen dauerhaft zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

10. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

siehe Planzeichnung

Hier: Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist in seinen derzeitigen Dimensionen zum Schutz der Anlieger vor Lärmimmissionen sowie zur optischen Abschirmung dauerhaft zu erhalten.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P1 Stellplatzbegrünung
Neu anzulegende PKW-Stellplätze sind mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 8 Stellplätze zu begrünen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² freizuhalten und gegen Befahren zu sichern. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

P2 Entwicklung naturnaher standortgerechter Feldgehölze
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche (siehe Planzeichnung) sind mindestens 5 m breite, dichte Feldgehölzhecken zu entwickeln. Hierzu sind hier heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume im Raster 1,0 m x 1,5 m anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. In die Pflanzung sind 20% Laubbaumhochstämme und Heister gemäß Pflanzliste sowie bestehende Gehölze zu integrieren.

P3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet und Industriegebiet sind intensiv zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Hierzu sind hier pro 100 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie fünf heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nach zu pflanzen.

Unter Beachtung des Saarländischen Nachbarschaftsrechtes ist bei Verwendung sehr stark wachsender Laubbäume (z.B. Tilia platyphyllos und T. cordata, Acer platanoides und A. pseudoplatanus) ein Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken von 4 m und bei Verwendung von stark wachsenden Laubbäumen (z.B. Sorbus aucuparia, Carpinus betulus, Betula pendula) ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Alle zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualität hat den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Bereich von Stellplatzflächen sind zur Anpflanzung nur standortgerechte arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag" (GALK-Straßenbaumliste Abfrage vom 16.01.2019 Arbeitskreis Stadtbäume) herangezogen werden.

Die unten stehende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter, standortgerechter Gehölze dar.

Pflanzliste Laubbäume	Pflanzliste Sträucher
Berg-Ahorn *(Acer pseudoplatanus)*	Schlehe *(Prunus spinosa)*
Spitz-Ahorn *(Acer planoaides)*	Zweigriffliger Weißdorn *(Crataegus laevigata)*
Feld-Ahorn *(Acer campestre)*	Eingriffliger Weißdorn *(Crataegus monogyna)*
Stiel-Eiche *(Quercus róbur)*	Hasel *(Corylus avellana)*
Vogel-Kirsche *(Prunus avium)*	Schwarzer Holunder *(Sambucus nigra)*
Winter-Linde *(Tilia cordata)*	Hundsrose *(Rosa canina)*
Sommer-Linde *(Tilia platyphyllos)*	Vogelbeere *(Sorbus accuparia)*
Hainbuche *(Carpinus betulus)*	Gemeiner Schneeball *(Viburnum opulus)*
Silber-Weide *(Salix alba)*	Pfaffenhütchen *(Euonymus europaeus)*
Bruch-Weide *(Salix frgilis)*	Roter Hartriegel *(Cornus sanguinea)*

Pflanzqualität
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindestqualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm
Heister: 2xv, ab 100 m
Sträucher: 2 Tr; ab 60 cm
Stellplatzbäume: Mindesthöhe 2,50 m

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

E1: Erhalt Gebietseinprägung
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern.

E2: Erhalt Wallbepflanzung
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichnung) ist die Gehölzpflanzung des Walls dauerhaft zu erhalten und langfristig zu sichern. Pflegemaßnahmen sind auf ein Minimum zu reduzieren, hierbei hat eine Baumpflege mit dem Ziel des Bestandserhalts unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht zu erfolgen.

13. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungs- bereichs der Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Kennzeichnungen
gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Teilbereiche des Bebauungsplanes liegen im Bereich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALKA) erfassten Fläche mit den Bezeichnungen:

- NAL 4281: Sägewerk Quirin, später Fliesenhandel Jager
- NAL 20747: Nalbach, Fa. Tritz
- NAL 20748: Nalbach Eisenbahnstraße
- NAL 21601: Eigenverbrauchstankstell Fliesen Jager

Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hinzuweisen ("Warnfunktion"). Da sich grundsätzlich durch den Bebauungsplan nichts an den Plangebiet vorhandenen Nutzungen ändert und bestehende Betriebe fortgeführt werden, geht die Gemeinde Nalbach davon aus, dass eine Kennzeichnung der Altlast gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan ausreichend ist und die Durchführung geplanter Maßnahmen künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann..
Tiefbaumaßnahmen sind daher durch einen Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG, Sachgebiete 2 - 5 der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung im Saarland (VSU) in der derzeit gültigen Fassung (s. www.resymesa.de) zu begleiten. Gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung durch den v. g. Sachverständigen nachzuweisen. Ein entsprechendes Gutachten ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz erteilt die Freigabe.

Nachrichtliche Übernahme
gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Bahnanlagen

Siehe Plan

Schutzflächen nach Energierechtlichen Vorschriften
Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Schutzstreifen einer Hochspannungsfreileitung der VSE, dessen Breite 42 m (jeweils 21 m beiderseits der Leitungsachse) beträgt.
Die bauliche Nutzung des Leitungsschutzstreifens ist nur unter Beachtung der geltenden VDE-Bestimmungen zulässig und bedarf im Einzelfall der Zustimmung der VSE. Grundsätzlich ist dabei eine Bauhöhe von 9 m, bezogen auf das derzeitige Planum, möglich. Die maximal möglichen Bauhöhen sind im Wesentlichen abhängig vom endgültigen Geländeverlauf sowie den jeweiligen Standorten und Dachkonstruktionen der geplanten Gebäude. Insofern können zum jetzigen Stand der Planung dienbezüglich keine näheren Angaben gemacht werden.
Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren müssen der VSE zu gegebener Zeit die Bauanträge für die geplanten Bauvorhaben im Einzelfall zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt werden. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die während der Bauausführung zu beachtenden Sicherheitsauflagen.
Bei der Planung der Grünflächen sind innerhalb des Grünstreifens nur Bäume und Sträucher mit niedriger Endwuchshöhe zur Bepflanzung vorzusehen, die den Betrieb der Freileitung nicht gefährden.
Im Hinblick auf einen reibungslosen Baualbauf sind der VSE die entsprechenden Plangrundlagen möglichst frühzeitig vorzulegen.
Die Kosten für Sicherungs-, Umlegungs- und ggf. Reparaturmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

Hinweise

Bahnanlagen
Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung mit Zugangsmöglichkeiten nur für DB-Personal, deren Beauftragte oder Rettungsdienste - bzw. mit einer Leitplanke abzugrenzen.
Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Angrenzende Bahnlinie
Aufgrund der angrenzenden Bahnlinie ist im Rahmen einer späteren Bebauung des Plangebietes eine Vielzahl von Punkten zu beachten, um die Sicherheit des Bahnbetriebes dauerhaft zu gewährleisten. Diese hat die DB AG, DB Immobilien, Region Südwest in einem Schreiben vom 20.07.2020 detailliert aufgeführt. Dieses Schreiben ist in der Begründung zum Bebauungsplan im Wortlaut zitiert.

Bodenfunde
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsgebot gem. § 12 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG).

Rodungs- und Rückschnittarbeiten
Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen.

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

Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Bergbau
Das Plangebiet liegt im Bereich einer ehemaligen auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Konzession und liegt im Einflussbereich der Auswirkungen des Nachbergbaus nach Ende des saarländischen Bergbaues. Laut Aussage der RAG und des Oberbergamtes sind auch aus den Unterlagen zum Entwurf des Abschlussbetriebsplanes, liegen bisher keine Erkenntnisse über bedeutende Einschränkungen für die geplante Gewerbegebiet vor.

Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzieh fahrzeugen angefahren werden können.

Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Nalbach", des Wasserzweckverbandes der Gemeinde Nalbach. Erdwärmepumpenanlagen sind daher nicht zulässig.
Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben darf nur Material verwendet werden , das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 oder LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand, September 2005) entspricht.
Werden Fundamente bzw. Kellergeschosse in das Grundwasser eingebracht, liegt ein Benutzungstatbestand im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, der gemäß § 8 Abs. 1 WHG der Erlaubnis nach § 10 WHG bedarf. Gleiches gilt für Gründungsarbeiten mittels Bohrpfählen.
Bei weitergehenden Planungen sind die einschlägigen Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweils aktuellen Fassung sowie die künftige Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl., I S.1057).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl.I S. 432)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01. März 1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Februar 2020 (Amtsblatt des Saarlandes S. 208)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutz- rechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes. S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsblatt des Saarlandes Seite 324).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358).

Landeibauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eisenbahnstraße" im vereinfachten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und § 13 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.06.2020 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Nalbach, den 15.06.2020

Der Bürgermeister
(Peter Lehnert)

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 12.06.2020 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nalbach ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 24.07.2020 zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 04.11.2020 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 06.11.2020 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eisenbahnstraße" wurde in der Sitzung am 04.11.2020 vom Gemeinderat der Gemeinde Nalbach als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs.1 BauGB).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eisenbahnstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Nalbach, den 05.11.2020

Der Bürgermeister
(Peter Lehnert)

Bekanntmachung

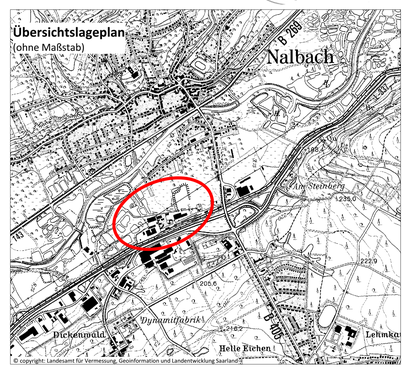
Der Beschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Eisenbahnstraße" sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 27.11.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Nalbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eisenbahnstraße" ist damit in Kraft getreten.

Nalbach, den 30.11.2020

Der Bürgermeister
(Peter Lehnert)

Übersichtslageplan
(ohne Maßstab)



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 1000	NAL-BP-EIS-18-020	1155 x 841 mm
Verfahrensstand	**Datum**	**Bearbeitung**
Satzung	04.11.2020	Dipl.-Geogr. Th. Eisenhut

Gemeinde Nalbach

Bebauungsplan Nr. 227
"Gewerbegebiet Eisenbahnstraße"

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 | 66424 Homburg / Saar
Tel.: 068 41 / 95932 70
Email: info@argusconcept.com
www.argusconcept.com