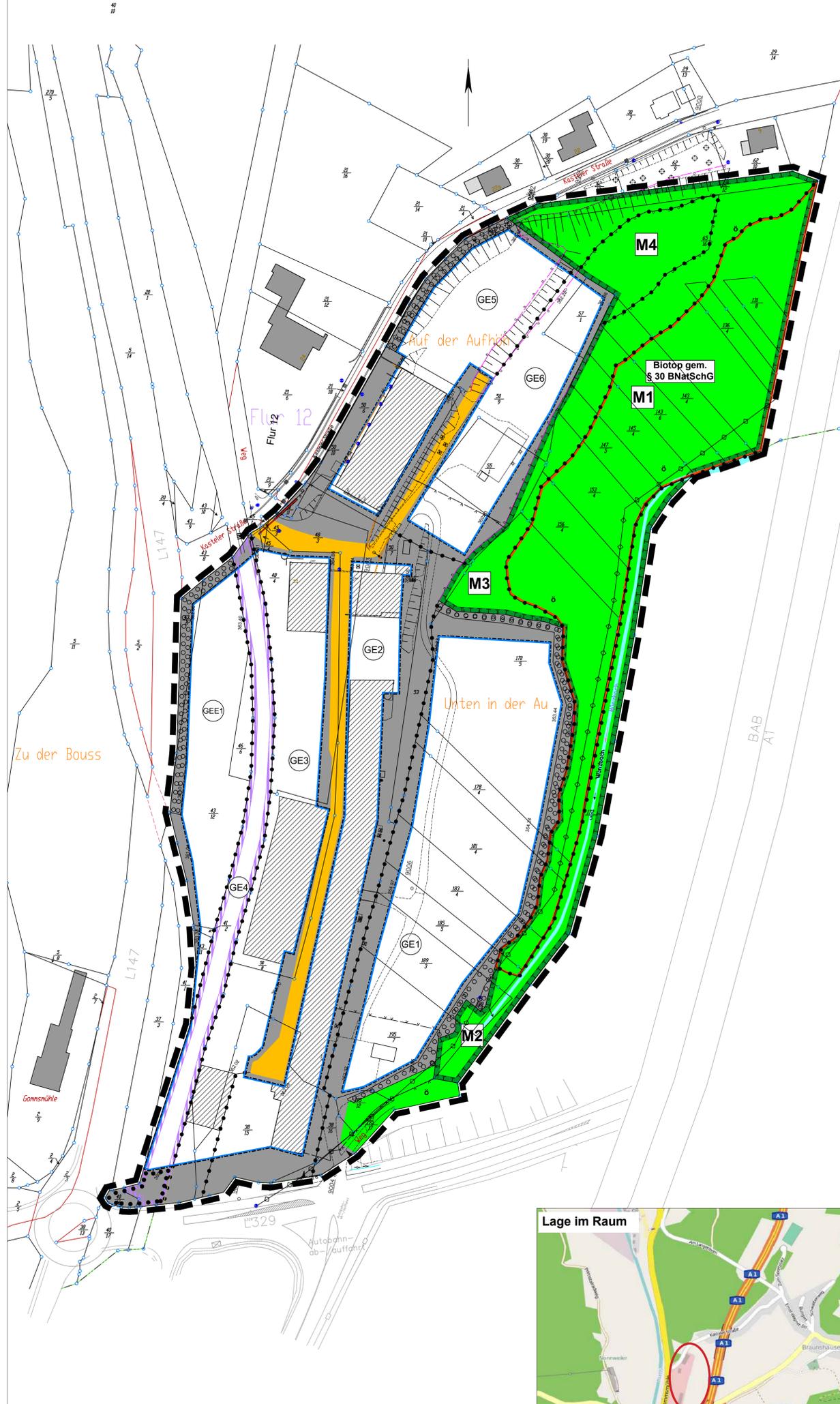


# GEMEINDE NONNWEILER - ORTSTEIL BRAUNSHAUSEN

## Bebauungsplan "Gewerbe- und Dienstleistungspark an der A1"

### Teil A: PLANZEICHNUNG



GE1	GE2	GE3	GE4	GE5	GE6	GEE1
0,8 a						
III						
TH max. 37,2 m						
III						

**M 1 : 1000** (im Original)

0 10 20 30 40 50 m



### LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 GE1 Gewerbegebiete (GE1-GE6/ GEE1) (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 III, V Zahl der Vollgeschosse  
 Höhe baulicher Anlagen:  
 TH = max. Traufhöhe in m ü.NN  
 bei Flachdächern, max. Wandhöhe/ Gebäudeoberkante
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Ein-/ Ausfahrtsbereich
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
 unterirdische Versorgungsleitung,  
 hier: Hauptsammler
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
 Bachlauf (nicht genau eingemessen),  
 hier: Münzbach
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Maßnahmenflächen (M1 bis M4)
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**  
 Flächen zum Anpflanzen  
 Flächen zum Erhalt
- sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Umgrenzung Biotop (§ 30 BNatSchG)  
 nachrichtliche Übernahme: Bahnanlagen

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**  
**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Gemäß § 8 BauNVO werden Gewerbegebiete GE1 bis GE6 festgesetzt.  
 Allgemein zulässig sind:  
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, jedoch mit folgenden Ausnahmen: Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen,  
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
 3. Tankstellen,  
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,  
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 3. Vergnügungstätten.  
 Gemäß § 8 BauNVO wird ferner ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE1) festgesetzt.  
 Allgemein zulässig sind:  
 1. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser jedoch mit folgenden Ausnahmen: Bordelle oder bordellähnliche Einrichtungen,  
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,  
 3. Tankstellen,  
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 1. Lagerplätze,  
 2. Tankstellen,  
 3. Anlagen für sportliche Zwecke,  
 4. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,  
 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 6. Vergnügungstätten.  
 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandene und zulässige/genehmigte Betriebe genießen Bestandsschutz. Beherbergungsbetriebe zählen zu Gewerbebetrieben aller Art und sind somit allgemein zulässig. Innerhalb der Baugebiete, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die zur gebietsinternen Erschließung erforderlichen Straßen, Wege und Stellplätze allgemein zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
**2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
 Für die Gewerbegebiete wird die Obergrenze für die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.  
**2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO/ Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
 Aufgrund der unterschiedlichen erforderlichen Raumhöhen verschiedener Nutzungen in den Gewerbegebieten wird neben der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bzw. maximalen Wandhöhe (bei Flachdächern, Außenwand gemessen bis zur Dachoberkante) weiter reglementiert.  
 Somit wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe bzw. Wandhöhe bei Flachdächern festgesetzt. Die maximale Höhe wird durch Festlegung der maximalen Höhe in m ü. NN bestimmt. (siehe Plan). Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, u.ä. dürfen die maximale Höhe der baulichen Anlage ausnahmsweise überschreiten.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge < 50 m ist jedoch ebenfalls zulässig. Ferner ist eine Grenzbebauung innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß ist zulässig. Die Baugrenzen dürfen zugunsten von Zufahrten unterbrochen werden.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Nebenanlagen gem. § 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 gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmelde-technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ferner wird im südlichen Geltungsbereich (angrenzend an die L329) ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt.
- Führung von Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**  
 Im Bebauungsplan wird eine unterirdische Versorgungsleitung, hier: Hauptsammler gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt (nicht genau eingemessen). Der entsprechende Schutzstreifen zur Leitung ist einzuhalten. Beeinträchtigungen der Anlagen sind zu vermeiden. Bei höheren Anforderungen an die Lagegenauigkeit werden Sondierungen empfohlen.
- Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
 Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten sind. Diese sind mit weiteren Festsetzungen überlagert. Innerhalb der Grünfläche sind Wege allgemein zulässig.
- Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**  
 Der im Westen des Plangebietes verlaufende Münzbach (nicht genau eingemessen) wird als Wasserfläche festgesetzt.
- Gründnerische Festsetzungen**  
**10.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
 Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass das auf den Dachflächen anfallende ungeschützte Regenwasser zu sammeln ist und der Maßnahmenfläche dezentral über eine Zwischenpufferung zugeleitet werden soll, sofern nicht wirtschaftliche oder technische Gründe entgegenstehen. Eine Nutzung als Grundwasser ist zulässig. Für den gesamten Geltungsbereich gilt ferner, dass eine wasserundurchlässige Befestigung der Stellplätze vorzusehen ist, sofern nicht eine wasserundurchlässige Befestigung zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich ist.  
 Ferner werden folgende Maßnahmenflächen festgesetzt, die der Entwicklung und dem Schutz der vorhandenen Biotopflächen und des Münzbaches dienen:  
 M1 (Biotop): Der Biotopkomplex ist zu erhalten und zu entwickeln (§ 30 BNatSchG-Flächen). Das dezentrale Einleiten von ungeschütztem Dachwasser ist zulässig, um die Durchlässigkeit zu fördern.  
 M2: Die technisch ausgebauten Abschnitte des Münzbachs sind zu renaturieren.  
 M3: Zwischen GE6 und der § 30 BNatSchG-Fläche ist ein Gehölzsaum als Pufferzone zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind zu integrieren und durch zusätzliche standortgerechte und einheimische Gehölzpflanzungen zu ergänzen.  
 M4: Die vorhandene Zierensfläche soll im Zuge der Sukzession den vorhandenen Gehölzpfiffer schließen und ergänzen.
- 10.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden Flächen zum Anpflanzen festgesetzt (siehe Plan). Entlang der Kasteler Straße und L 147, parallel zum GE5 und zum GEE1 sind die Grünstreifen mit einer Baumreihe anzupflanzen, die der Eingrünung des Gebietes dienen. Diese dürfen zu Gunsten von Zufahrten mit einer Breite von maximal 6 m unterbrochen werden. Zwischen GE1 und angrenzender Maßnahmenfläche ist ein Grünstreifen mit einer Gehölzpfiffer anzupflanzen, der als Übergang zu den angrenzenden Außenflächen und als Puffer zwischen Gewerbefläche und Biotop dient. Die Bepflanzungsbereiche, die innerhalb der Gewerbegebiete liegen, sind zu bepflanzen, hierbei sind die vorhandenen Strukturen zu integrieren. Die Anlage einzelner Treppen oder Fußwege zur Verbindung der einzelnen Gewerbegebiete ist zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen, die nicht innerhalb baulicher Anlagen untergebracht werden, mit mind. einem Baum je 5 Stellplätze zu bepflanzen sind. Die nicht baulich genutzten Flächen der Baugebiete sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste, Begründung).
- 10.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
 Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche zum Erhalt festgesetzt.  
**Hinweise:**  
 Vorhandene Gehölz- und Grünstrukturen sind zu erhalten, sofern sie einen guten Gesundheitszustand aufweisen und nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind.  
 Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen in der Zeit vor dem 01. März bis zum 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
 1. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) dürfen in der Gewerbebetriebe neue Betriebe bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe mit lärmrelevanten Nacht-Aktivitäten (z.B. Fahrzeugverkehr und Ladelärm in Freizeitanlagen) grundsätzlich nur zugelassen werden, wenn durch eine Lärmprognose von einer nach den §§ 26, 29b BImSchG bekannt gegebenen Messstelle der Nachweis erbracht wird, dass die gebietsbezogenen Nach-Immissionswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten "Gommshöhe" und "Kasteler Straße" unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung eingehalten werden.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neu gef. durch Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

**Bauutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

**Planziachenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zul. geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neu gefasst durch Bekanntmachung v. 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zul. geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

**Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zul. geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I, S. 2490)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zul. geändert durch das Gesetz v. 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNatSchG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt S. 790)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz v. 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

**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 (Amtsblatt, S. 790)

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt, S. 376)

**Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz-LWaldG)** i.d. Fassung v. 26. Oktober 1977, zul. geändert durch das Gesetz v. 26. Juni 2013 (Amtsblatt d. Saarlandes S. 268)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.	
Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 29.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 26.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 18.01.2016 bis einschließlich 08.04.2016 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung ist am 26.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 09.03.2015 bis einschließlich 08.04.2015 öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung ist am 26.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 18.01.2016 bis einschließlich 08.04.2016 erneut öffentlich ausliegen (gem. § 4a Abs. 3 BauGB). Ort und Dauer der erneuten Auslegung sind am 07.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister (Dr. Barth) Nonweiler, den 26.02.2015	Der Bürgermeister (Dr. Barth) Nonweiler, den 7.1.2016
Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 17.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Öffentlichkeitsauslegung werden kann, wurde am 24.02.16 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.	Der Bürgermeister (Dr. Barth) Nonweiler, den 18.03.2016
Der Bürgermeister (Dr. Barth) Nonweiler, den 18.03.2016	Der Bürgermeister (Dr. Barth) Nonweiler, den 14.4.2016

### GEMEINDE NONNWEILER

### "Gewerbe- und Dienstleistungspark an der A1" BEBAUUNGSPLAN - Ortsteil Braunshausen

Planungsstand: Satzung gem. § 10 BauGB

**M 1:1.000**

Bearbeitet für die Gemeinde Nonweiler Völklingen, im März 2016