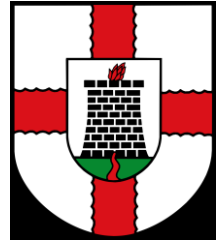


Gemeinde Schmelz
Ortsteile Hüttersdorf und Schmelz



Bebauungsplan

„Hoher Staden, 1. Änderung“

Nach § 13 BauGB

- Textliche Festsetzungen -

Satzungsexemplar

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440
info@werkplan-heger.com
www.werkplan-heger.com



Vorbemerkungen

Bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich textliche Änderungen bezüglich der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen für die Gewerbegebiete GE1, GE2 und GE4 vorgenommen (Änderung der Textlichen Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.1.4).

Eine Erforderlichkeit zur Änderung weiterer textlicher Festsetzungen der derzeit gültigen Satzung des Bebauungsplanes ist nicht gegeben. Alle sonstigen, sachlich nicht betroffenen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen. Insofern gelten diese uneingeschränkt fort.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 1-23)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Bestimmungen für das Gewerbegebiet GE1 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsräume werden im Hinblick auf den Gewerbebetrieb selbst auf eine maximale Größe von 150 m² 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 Schallemission abgewandten Gebäudeteilen eingerichtet werden, bzw. sind für den Schutz etwaiger Bereiche entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen, deren Eignung nachzuweisen ist.

Ausnahmsweise zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber 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 Schallemission abgewandten Gebäudeteilen eingerichtet werden, bzw. sind für den Schutz etwaiger Bereiche entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen, deren Eignung bei Antragstellung nachzuweisen ist.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.1.2 Bestimmungen für das Gewerbegebiet GE2

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Ausstellungs- und Verkaufsräume werden im Hinblick auf den Gewerbebetrieb selbst auf eine maximale Größe von 150 m² begrenzt.

Ausnahmsweise zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässige Arten von Nutzungen

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.1.4 Bestimmungen für das Gewerbegebiet GE4 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Alle Anlagen sind wegen Ihrer Nutzung mit dem Gewerbeaufsichtsamt abzustimmen

Ausnahmsweise zulässige Arten von baulichen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

II. Hinweise und Empfehlungen

1. Schutz von Abwasseranlagen

Im Plangebiet befinden sich Abwasseranlagen des Entsorgungsverband Saar.

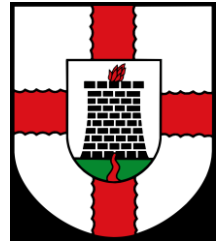
Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich von Anlagen des EVS ist zu berücksichtigen, dass Sammler und Bauwerke des EVS „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen. An diesen Anlagen muss in unterschiedlichen Abständen gearbeitet (Reparatur, Erneuerung, Modernisierung oder Anpassung an den aktuellen Stand der Technik) werden. In räumlicher Nähe zu Anlagen des EVS vorgesehene Maßnahmen müssen daher so geplant und durchgeführt werden, dass zukünftige Arbeiten des EVS an seinen Anlagen ohne Mehrkosten für den EVS möglich sind. Kosten zur Durchführung zukünftiger Maßnahmen des EVS für erforderliche Umverlegungen sind vom jeweiligen Nutzungsberechtigten zu tragen.

2. Pflege und Schutz von Denkmälern

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenbefunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§16 Abs. 2 SDSchG) wird hingewiesen.

Ebenfalls wird auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) im Umgang mit Bau- und Bodendenkmälern hingewiesen.

Gemeinde Schmelz
Ortsteile Hüttersdorf und Schmelz



Bebauungsplan

„Hoher Staden, 1. Änderung“

Nach § 13 BauGB

- Begründung -

Satzungsexemplar

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440
info@werkplan-heger.com
www.werkplan-heger.com



Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Ziele der Planänderung	4
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben für die Planung	5
4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	6
5. Auswirkungen der Planung	6
6. Rechtsgrundlagen.....	6
7. Verfahrensvermerke	8

Vorbemerkungen

Bestandteile der Bebauungsplanänderung sind der Textteil mit textlichen Festsetzungen sowie deren Begründung.

Verfahrensschritte

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hoher Staden“ beschlossen. Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1. Planungserfordernis und Ziele der Planänderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Schmelz beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hoher Staden“ die Änderung der ausnahmsweisen zulässigen Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet GE4.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat daher in seiner Sitzung am 16.05.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hoher Staden“ gem. § 2(1) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Es handelt sich um eine rein textliche Änderung, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, so dass die Planung als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird nicht verändert.

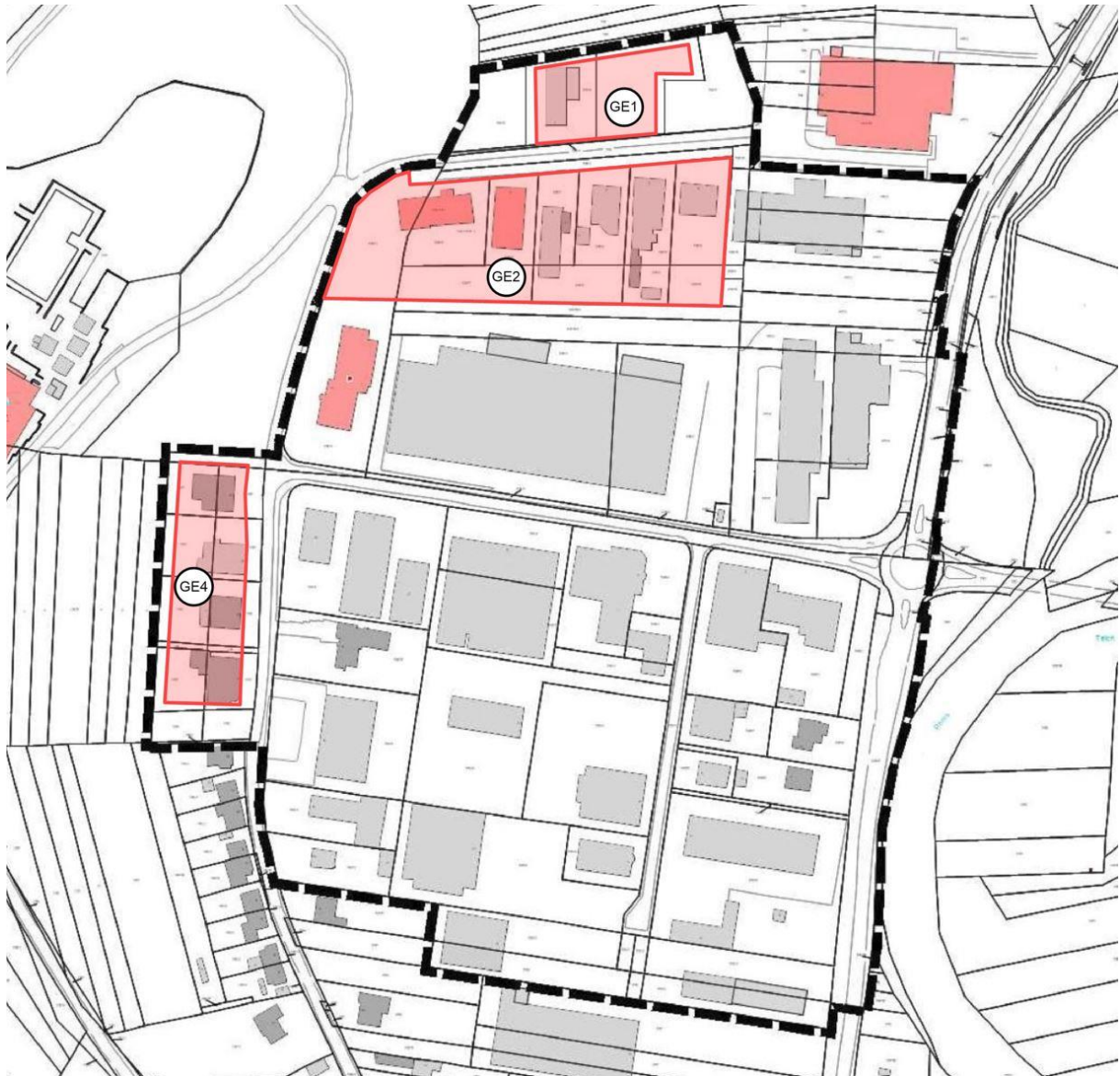


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hoher Staden“ inkl. der Markierung der von der 1. Änderung betroffenen Teilbereiche.

3. Vorgaben für die Planung

Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Durch die vorliegende Änderung hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen Art der baulichen Nutzung für Teilbereiche des Bebauungsplans wird den Zielen der Landesentwicklungspläne „Siedlung“ und „Umwelt“ nicht widersprochen.

Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmelz ist für die die Änderung betreffenden Teilbereiche jeweils ein Gewerbegebiet festgesetzt, so dass das Entwicklungsgebot auch im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Bestand hat.

4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Es erfolgt lediglich die Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Teilbereiche GE1, GE2 und GE4. Alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind durch die Änderung nicht berührt und gelten daher auch weiterhin.

Durch die Änderung für die drei Gebiete GE1, GE2 und GE4 sind zukünftig auch die bisher nicht zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Aufgrund dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit erhöht sich die Nutzungsvielfalt der erwähnten Teilbereiche, ohne dass hierdurch bereits vorzufindende Nutzungen in diesen Teilbereichen oder darüber hinaus im gesamten Gebiet „Hoher Staden“ beeinträchtigt werden.

Des Weiteren wird durch die Änderung eine Einheitlichkeit hinsichtlich der gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in allen GE-Gebieten des Bebauungsplans „Hoher Staden“ erreicht, da in den Gewerbegebieten GE3, GE5, GE6, GE7 und GE8 die nun auch in den Gewerbegebieten GE1, GE2 sowie GE4 ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

5. Auswirkungen der Planung

Bereits im Rahmen der vereinfachten Änderung und Erweiterung der Bebauungspläne im Gewerbegebiet „Hoher Staden“ wurde in der Begründung ausführlich auf die Auswirkungen der Planung eingegangen.

Die vorliegende Änderung betrifft lediglich Teilbereiche (GE 1, GE2, GE4) des Geltungsbereichs. Zudem werden lediglich bisher ausgeschlossene, mit der vorliegenden Änderung jedoch ausnahmsweise zusätzlich zulässige Nutzungen innerhalb der Teilbereiche ermöglicht. Daher ist nicht davon auszugehen, dass Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entstehen. Auch auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sind keine Auswirkungen zu erwarten, da durch die Änderung keine baulichen, sondern lediglich die Nutzung betreffende Änderungen begründet werden. Auch Auswirkungen auf sonstige Belange, wie bspw. umwelt- und naturschutzrelevante Aspekte, sind aufgrund der Änderung auszuschließen.

Eine positive Wirkung ist für die Wirtschaft sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten, da bisher nicht zulässige Nutzungen für die Teilbereiche GE1, GE2 sowie GE4 des Bebauungsplans nun ausnahmsweise zulässig sind, wodurch die potenzielle Nutzungsvielfalt innerhalb des gesamten Gebietes „Hoher Staden“ erhöht wird.

6. Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225).

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 Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225).

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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Land:

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1731 vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682), zuletzt Inhaltsverzeichnis geändert sowie § 50 neu gefasst durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes 2018 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I S. 762).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt I 2020 S. 211, 760).

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).

7. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplans im Gewerbegebiet "Hoher Staden" im vereinfachten Verfahren beschlossen (§ 2 Abs. 1 und 13 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schmelz ortsüblich bekannt gemacht.

Schmelz, den

.....
Der Bürgermeister

Beteiligungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie wurden am __.__.____ durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schmelz 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 __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat in seiner Sitzung am __.__.____ 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 __.__.____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplans im Gewerbegebiet "Hoher Staden" wurde in der Sitzung am __.__.____ vom Gemeinderat der Gemeinde Schmelz als Satzung beschlossen.

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

Ausfertigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans im Gewerbegebiet "Hoher Staden" wird hiermit ausgefertigt.

Schmelz, den

.....

Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans im Gewerbegebiet "Hoher Staden" 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 __.__.____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Schmelz ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans im Gewerbegebiet "Hoher Staden" ist damit in Kraft getreten.

Schmelz, den

.....

Der Bürgermeister