Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan)

„Erweiterung Industriegebiet Süd“

in der Gemeinde Schmelz

Bauleitplanung

Bearbeitet im Auftrag von

Gemeinde Schmelz

durch

Ingenieurbüro P & P GmbH
Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern
T +49 6871 9028-0
F +49 6871 9028-30
info@paulus-partner.de
www.paulus-partner.de

Büroniederlassungen
Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis
T +49 6831 120 4038

Südallee 37e | 54290 Trier
T +49 651 9760 9810

Ein Unternehmen der TREYSTA

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer

INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1und 8 BauNVO)

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1 Zulässige Nutzungen

gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

1.2. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen,

gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.3. Unzulässige Nutzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten:

- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

  Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet unzulässig.

Ausschluss prostitutionsbezogener Nutzungen:

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Unterarten der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

  a) Bordelle und bordellartige Betriebe,
  b) Prostitutionsstätten, insbesondere Gebäude, Räume und sonstige ortsfeste Anlagen, die zur Erbringung sexueller Dienstleistungen genutzt werden,
  c) Wohnungsprostitution einschließlich sogenannter Termin- und Modellwohnungen.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung und Erhaltung der bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen. Die Festsetzung umfasst die vorhandenen Fahrbahnen, Gehwege, Radwege, Parkierungsflächen, Straßenbegleitgrün, Entwässerungseinrichtungen, Beleuchtungsanlagen sowie sonstige dem öffentlichen Verkehr dienende Nebenanlagen und Bestandteile der Straßenverkehrsanlage.

Darüber hinaus werden im Planbereich vorhandene private Verkehrsflächen (Flurstücke 404/28 und 404/ 29 als Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung „Privatstraße“ festgelegt.

3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BauGB)

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstücke, die nicht als Verkehrsflächen genutzt werden, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Planzeichnung).

4. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 NR. BauGB)

Die genauen Grenzen des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

II. Nachrichtliche Darstellungen

Altlasten

Im Planbereich des Bebauungsplans liegt eine im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Fläche mit dem AZ.: UTM 1339 bzw. SMZ 4366. Die Fläche stellt einen bestehenden Betrieb dar. Bauarbeiten auf dieser Fläche sind gutachterlich zu begleiten. Einzelheiten sind mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz, Tel.: 0681/8500-0 abzustimmen.

Überschwemmungsgebiet

Bekanntmachung der Verbindlichkeit gemäß § 79 Absatz 2 Satz 1 Saarländisches Wassergesetz Der Planbereich befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets (ÜSG) an der Prims und deren Nebengewässern im Bereich der Gemeinde Schmelz (Amtsblatt des Saarlandes Teil II vom 18. Juli 2024). Sollten in diesem Bereich neue Baumaßnahmen geplant werden, sind die gesetzlichen Regelungen gem. § 78 WHG zu beachten. Die Lage des ÜSG ist in nachstehender Übersichtskarte sowie der Planzeichnung (östliche Grenze) dargestellt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III und grenzt an die Wasserschutzzone II des mit Verordnung vom 05.01.1990 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets "Hüttersdorf / Bettingen". Die Grenze der Wasserschutzzone II ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Vorgaben der Wasserschutzverordnung sind einzuhalten.

Gewässerrandstreifen

Durch das Planungsgebiet fließt der Blaubach, ein Gewässer dritter Ordnung. Hierbei ist der Gewässerrandstreifen gem. § 56 SWG zu beachten. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

III. Hinweise

Da der Bebauungsplan nicht sämtliche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 beziehungsweise § 35 BauGB.

Rechtliche Grundlagen*

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WGH) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Gesetz Nr. 788 vom 15. Januar 1964, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997, mehrfach geändert Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S.1086).

Saarländisches Wassergesetz - Gesetz Nr. 714 (SWG) vom 28. Juni 1960, in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - Saarländisches Bodenschutzgesetz (SbodSchG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1496 vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtsbl. I S. 854).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Süd" in der Gemeinde Schmelz gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Unter Bezugnahmen auf § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Unter Bezugnahmen auf § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom __.__.2026 bis __.__.2026 auf der Internetseite der Gemeinde Schmelz zur Einsicht eingestellt und lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum im Rathaus der Gemeinde Schmelz öffentlich aus.
Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von jedermann abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2026 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Abwägung

Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Schmelz in öffentlicher Sitzung am __.__.2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Süd" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

Ausfertigung des Bebauungsplans

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Süd" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schmelz übereinstimmt und dass die für die Rechtwirksamkeit maßgebenden

Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2026 ausgefertigt.

Schmelz, den

_____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Gemeinde Schmelz, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Süd" rechtskräftig.

Schmelz, den

_____

Der Bürgermeister