

GEMEINDE NALBACH BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET PRIMISMÜHLE

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- Baugebiete WA**
1.1 zulässige Arten von Nutzungen
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
 - Unzulässige Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Siehe Plan)
2.1 Grundflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO die Obergrenze der GRZ festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Errichtung von Kellergeschossen, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind unzulässig.
- Bauweise**
Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen**
Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
Gemäß § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- Verkehrsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
- Grünflächen**
Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung Wasserrandstreifen.
- Wasserfläche**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Bach als Wasserfläche festgesetzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dem Bachlauf bzw. dem Trennsystem zuzuführen ist. Die Nutzung als Brauchwasser (Zisterne) ist zulässig (Maßnahme M 1). Als Maßnahme 2 wird ferner festgesetzt, dass der verrohrte Bachlauf freizulegen und der Gewässerrandstreifen gemäß 56 Abs. 4 Nr. 1 SWG (5 m beiderseits gemessen ab Uferlinie) naturnah zu gestalten ist (Initialpflanzungen).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Siehe Plan. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist min. 1 Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Errichtung eines begrünenden Erdwalls bzw. sonst. Lärmschutzeinrichtungen sind zulässig. Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze der folgenden Auswahl-Liste zu verwenden:

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 13.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Primismühle" beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom 22.02. bis 22.03.2002 in Form einer Offenlegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Es gingen keine Anregungen ein.

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die geäußerten Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Nalbach am 12.11.2002 in die Abwägung eingestellt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 03.01.2003 bis einschließlich 03.02.2003 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2002 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Nalbach am 06.05.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 06.05.2003 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

- Der Rat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 06.05.2003 den Bebauungsplan "Wohngebiet Primismühle" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Dieser Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nalbach, den 17.10.2003.....
Der Bürgermeister
gez. Lauer

- Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2003..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Wohngebiet Primismühle" rechtskräftig.

Bebauungsplan und Begründung liegen seit dem ..17.10.2003..... zu jedermanns Einsicht bereit.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet Primismühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..17.10.2003... in Kraft getreten.

Nalbach, den ..17.10.2003...
Der Bürgermeister
gez. Lauer

BEBAUUNGSVORSCHLAG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gD zulässige Dachform, hier geneigtes Dach
renaturierter Bachlauf "Mühlengrabenbach"
0,4 kV - Erdkabel (energiss)

- Bäume und Heister, z.B.
Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eibe (Taxus baccata), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumweiden (Salix sp.), Obstbäume i.S.
 - Sträucher, z.B.
Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Rosen i.S. (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Strauchweiden (Salix sp.).
 - Zwergsträucher z.B.
Heidekraut (Calluna vulgaris), Färbeginster (Genista tinctoria), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Obststräucher i.S.
 - Kletterpflanzen z.B.
Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Waldgelbblatt (Loniceria periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Weinrebe (Vitis vinifera)
- 11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Alle Laubbäume innerhalb des Baugebietes mit einem Stammumfang von > 30 cm sind, soweit Baumaßnahmen nicht betroffen sind, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.
- II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 93 LBO**
- Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen.
 - Metaldächer sind unzulässig.
- III. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.
- IV. Hinweise**
- geplante Wasserschutzzone III; Beachtung des LAGA-Regelwerkes "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen", des DVGW-Arbeitsbl. W 101, des ATV-Regelw. A 142 sowie der RISTWAG. Die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-VO sind zu beachten, da eine geplante WSZ II angrenzt. Der gesamte Bereich liegt im Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.
 - Das Gebiet befindet sich im Randbereich des Abbaufeldes "Primismühle Nord". Wegen Randzoneneinwirkungen ab etwa 2008 ist eine wenig setzungsempfindliche Bauweise zu wählen. Das Gebiet liegt außerdem im Bereich einer ehem. Steinkohlen- und Eisenerzkonzession.
- RECHTSGRUNDLAGEN**
Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
BauNVO in der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), i.d.F. der Bekanntm. der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245).
Bauordnung für das Saarland (BO Saarland) i.d.F. vom 27. März 1996 (Gesetz Nr. 1370) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).
Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 364), berichtigt am 12. Mai 1993 (Amtsblatt S. 482), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).
§ 12 Kommunal Selbstverwaltungsrechtsgesetz (KSVG) i.d. Neuf. v. 22. Juni 1997 (Amtsbl. d. Saarlandes v. 01. August 1997).
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d. Neuf. v. 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 306) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET PRIMISMÜHLE

TEIL A: PLANZEICHNUNG
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzung gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Nalbach

Völklingen, im Oktober 2003

agsta ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH
Seestraßer Straße 178
66333 VÖLKLINGEN
Tel. 06898 / 33077
Fax. 06898 / 37403
email: info@agsta.de

LAGE IM RAUM