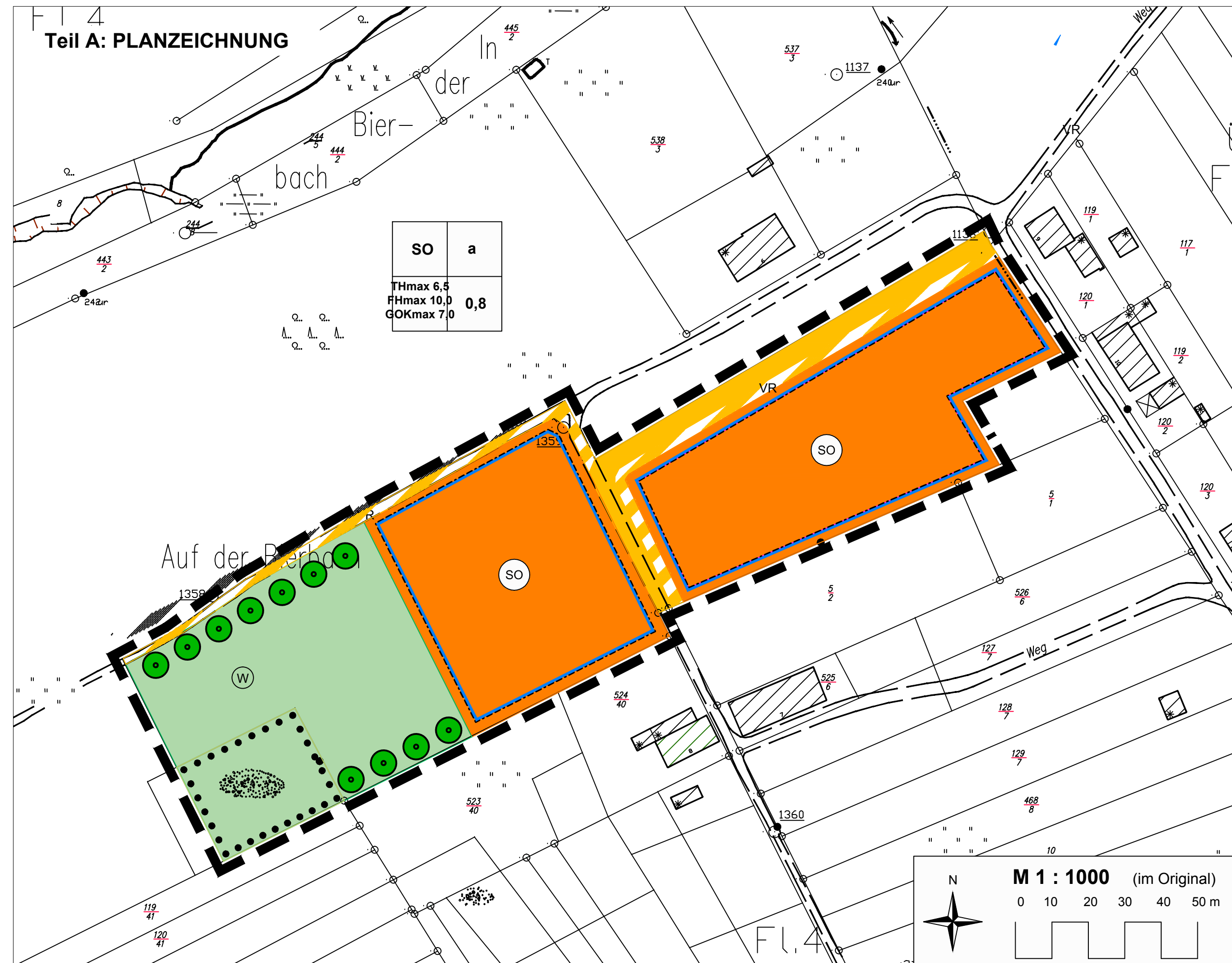


# GEMEINDE NALBACH

## Bebauungsplan "Bierbach / Ziegelei, 1. Änderung"



### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. **FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Gem. § 10 BauNVO wird ein Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Pferdesport und Pferdehaltung festgesetzt. Zulässig sind:
    1. Anlagen für Pferdesport und -haltung
    2. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude
    3. Einrichtungen zur Unterbringung und Versorgung von Feriengästen und Reitern, Ferienhäuser
    4. Wohngebäude nur in Verbindung mit Pferdehaltung, Freizeitaktivitäten und Erholungseinrichtungen
    5. Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen
  2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
    - 2.1 **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
 Für das Sondergebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
    - 2.2 **Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**  
 Für das Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die maximale Trauf- und Firsthöhe bzw. maximale Gebäudeoberkante festgelegt. Zulässig ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m, eine maximale Firsthöhe von 10,00 m bzw. bei Flachdächern eine maximale Gebäudeoberkante von 7 m. Bezugspunkt ist das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche in Höhe der Gebäudemitte. Die maximale Höhe darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Klimageräte, Kühlaggregate, o.ä. überschritten werden.
  3. **Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Weiterhin wird festgesetzt, dass die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße (Firstrichtung) zu errichten sind. Ausnahmsweise können für Bauteile Abweichungen zugelassen werden, wenn das städteb. Gesamtbild der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.
  4. **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
  5. **Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**  
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
  6. **Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Vieh- und Reitweg" festgesetzt.
  7. **Grünordnerische Festsetzungen**  
**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Die nicht überbaute Fläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.  
**Pflanzliste (nicht abschließend):**  
 Bäume (empfohlener STU: 14-16 cm): Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa), Vogel-Kirsche (Prunus avium-Sorten), Nelken-Kirsche (Prunus serrulata 'Kanzan'), chin. Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Platane (Platanus acerifolia), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume als Hochstämme  
 Der Nadelholzanteil an Pflanzungen soll 15 % nicht überschreiten.  
 Hecken: Berberitze (Berberis i.S.), Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)  
 Ferner wird festgesetzt, dass entlang der Weidefläche im westlichen Geltungsbereich auf einem 5 m breiten Streifen Baumreihen als Ersatz für die entfallenden festgesetzten Baumreihen entlang des Reitplatzes zu pflanzen sind. Hier sind Obstbaum-Hochstämme zu verwenden.  
**Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
 siehe Plan  
 Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Gebüschstrukturen zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen. Für entfernte Bäume ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.  
 Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 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.
- II. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**  
 Grundstückseinfriedungen sollen als Hecken ausgeführt werden. Maschendrahtzäune können in die Hecken integriert werden. Diese Regelung gilt nur für die Baugebiete. Im Bereich der Weiden sind übliche Zäune, Gatter u.ä. zugelassen, die Errichtung von Mauern ist unzulässig. Sichtschutzzäune (auch die bereits im Bestand vorhandenen) sind mit vorgesezten Pflanzberankungen zu versehen.
- IV. **FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- V. **HINWEISE**  
 Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über das gemeindliche Ökokonto.  
 Im Bereich des Bebauungsplanes können sich noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden.  
 Die energis Netz GmbH meldet ein 0,4 kV Kabel sowie eine 0,4 kV Freileitung einschl. Zubehör.  
 Das LUA macht darauf aufmerksam, dass wegen der Lage im geplanten WSG mit erhöhten Anforderungen an die Errichtung von Ferienwohnungen, Pferdeställen, PKW-Stellplätzen, die Ausbildung der Stallböden und der Parkflächen, die Ableitung des Abwassers sowie an Anlagen gemäß der JGS-Anlagen-VO zu rechnen ist. Weiterhin wird angemerkt, dass ein Verdacht auf Alllasten od. alllastverdächtige Flächen dem LUA umgehend mitzuteilen sind.  
 Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, die Bereiche in denen Erdarbeiten stattfinden durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung detektieren zu lassen.  
 Bau- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfundengem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt 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)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d. Fassung v. 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)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

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

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt 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. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474)

**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. 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung v. 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

**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 (SaariUVPG)** in der Fassung v. 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zul. geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland v. 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

**Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung v. 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zul. geändert durch das Gesetz v. 14. Mai 2014 (Amtsblatt S. 172)

### VERFAHRENSVERMERKE

|  |   |
|--|---|
| Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  | Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 10.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. |
| i.A. gez. Lehnert<br>Der Bürgermeister<br><br>Nalbach, den 10.03.2016  | gez. Lehnert<br>Der Bürgermeister<br><br>Nalbach, den 18.03.2016  |
| Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 29.03.2016 bis einschließlich 02.05.2016 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen ist am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. | Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 08.09.2016 über die eingegangenen Anregungen beraten und diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.<br><br>Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.    |
| gez. Lehnert<br>Der Bürgermeister<br><br>Nalbach, den 18.03.2016   | gez. Lehnert<br>Der Bürgermeister<br><br>Nalbach, den 09.09.2016  |
| Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 16.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.  | gez. Lehnert<br>Der Bürgermeister<br><br>Nalbach, den 16.09.2016  |

### LEGENDE

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Pferdesport und Pferdehaltung
  2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 6,5m, 10m, 7m Höhe baulicher Anlagen,
  3. **Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 a Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)
  4. **Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Vieh- und Reitweg
  5. **Flächen für die Landwirtschaft**  
 hier: Weide
  6. **Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
 Anpflanzen von Bäumen
  7. **Erhalt von Bäumen und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
 Erhalt von Gehölzen
  7. **sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Nutzungsschablone
- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
- 1 Baugebiet
  - 2 Bauweise
  - 3 max. Firsthöhe / max. Traufhöhe
  - 4 Grundflächenzahl (GRZ)

### GEMEINDE NALBACH

### "Bierbach / Ziegelei, 1. Änderung"

Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Planungsstand:  
Satzung

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag  
für die Gemeinde Nalbach  
Völklingen, im September 2016

