

# GEMEINDE NALBACH Bebauungsplan "Westlich der Bierbachstraße"



## 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. Ferner wird festgesetzt, dass eine Grenzbebauung zulässig ist.
  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 Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Vieh- und Reitweg" mit einer Breite von 3m 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.  
**Pflanzenliste (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)  
**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. **FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**  
Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5 cbm umfassen.
- III. **FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- IV. **HINWEISE**  
Die Kompensation der Eingriffe erfolgt über das gemeindliche Ökokoonto.  
Im Bereich des Bebauungsplanes können sich noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden.  
Das LUA macht darauf aufmerksam, dass wegen der Lage im geplanten WSG mit erhöhten Anforderungen an die Errichtung von Ferienwohnungen, Pferdehallen, 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 Altlasten od. altlastverdächtige Flächen dem LUA umgehend mitzuteilen sind.  
Bereiche in denen Erdarbeiten stattfinden, sind 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 Verbot bei Bodenfundungen gem. § 12 SdschG wird hingewiesen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23.01.1990 (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. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I, S. 2258)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1839)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (Nr. 49)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

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

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. "Westlich der Bierbachstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung fand im Zeitraum vom 14.07.2017 bis einschl. 28.07.2017 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 26.10.2017 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2017 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Nalbach am 26.10.2017 in die Abwägung eingestellt wurden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 20.11.2017 bis einschließlich 21.12.2017 öffentlich ausgelegen (§ 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 10.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.11.2017 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 24.05.2018 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 12.06.2018 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 24.05.2018 den Bebauungsplan "Westlich der Bierbachstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Nalbach, den 20.06.2018

Der Bürgermeister gez. Lehnert

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Westlich der Bierbachstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. 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.

Nalbach, den 18.03.2019

Der Bürgermeister gez. Lehnert

## GEMEINDE NALBACH

### "Westlich der Bierbachstraße" Bebauungsplan

Planungsstand:  
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag  
für die Gemeinde Nalbach  
Völklingen, im Mai 2018



## 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

### Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet  
2 Bauweise  
3 max. Firsthöhe / max. Traufhöhe  
max. Gebäudeoberkante  
4 Grundflächenzahl (GRZ)

### 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. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Vieh- und Reitweg"

### 5. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans