

Gemeinde Nalbach - Bebauungsplan "Bierbach/Ziegelei, 3. Änderung" Nr. 224



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - o Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - p private Grünfläche, Zweckbestimmung "Abstandsgrün"
- Landwirtschaftliche Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 - landwirtschaftliche Fläche
- sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan

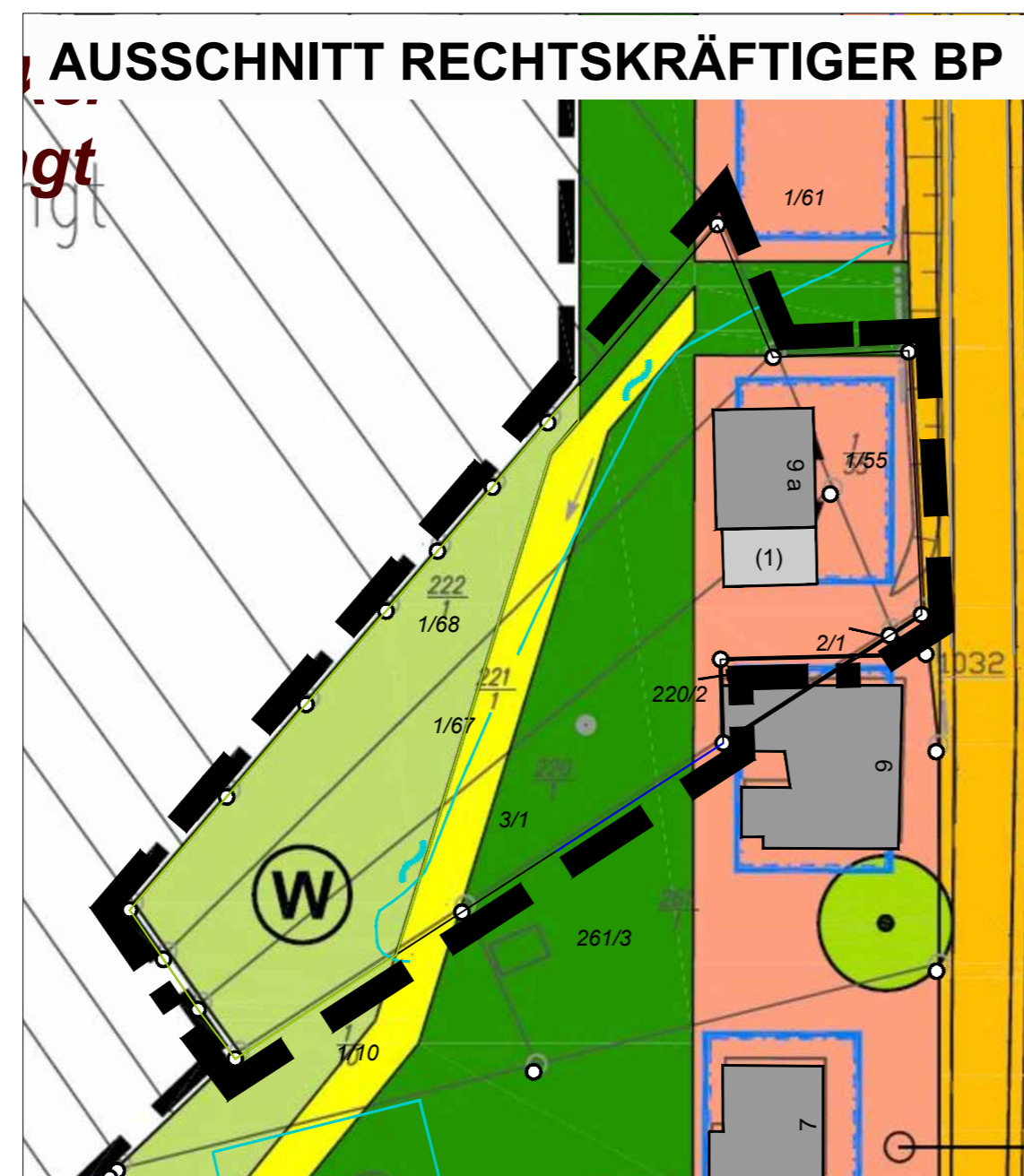
Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 max. Zahl der Vollgeschosse

vorhandener Wasserlauf, ungefähre Lage, nicht eingemessen

5 m Gewässerrandstreifen (beidseitig), nicht eingemessen



Teil B: Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA).
Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Grundflächenzahl**
Für das Baugebiet wird die Obergrenze der Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt (siehe Plan). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen**
Im Bebauungsplan wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt (hier II).
 - Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.
 - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt auch für ein Gartenhaus sowie einen naturnahen Schwimmteich. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 - Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Im Bebauungsplan wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün festgesetzt. Der vorhandene Bachlauf sowie der Gewässerrandstreifen innerhalb der Grünfläche sind zulässig.
 - Landwirtschaftliche Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB**
Im Bebauungsplan wird eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt (Wiese, Weide).
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB**
Gemäß den Vorgaben des saarl. Wassergesetzes ist der Ufersaum zu pflegen und zu unterhalten.
Im Bereich der Grünfläche sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen.
 - Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weiterhin wird die Anpflanzung von 2 heimischen Hochstämmen festgesetzt.
Für die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollte zur Förderung der Insektenfauna die Gestaltung mit heimischen Blühgehölzen bzw. Ansaat blütenreicher Saatgutmischungen umgesetzt werden.
Pflanzliste (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener StU 16-18 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus "Fatigiata" (Hainbuche), Linden (Tilia sp.), Kirsche (Prunus avium).
Sträucher (2xv, H 60-80 cm): Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (cornus sanguinea), Holunder (sambucus nigra), Weide (salix sp), Rosen (rosa sp)
 - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
Bäume und Sträucher, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen sind zu erhalten.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
Die Regelungen des § 55f des Saarländischen Wassergesetzes (SWG, Unterhaltung und Pflege des Gewässerrandstreifens) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der gesetzlich geregelte Ufersaum von 5m wird eingehalten.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- HINWEISE**
 - Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden
 - Kontrolle der Höhlenbäume und Gebäudestrukturen
 - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der energienet: Niederspannungsfreileitungen, ein Hausanschlusskabel, ein Kabelauführungsmast

Nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite bei Kabeln und Leitungen beträgt 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Kabel und Leitungstrasse). Kabel- und Leitungstrassen dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlagenteile, insbesondere Geländeneuveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken.

 - Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS-hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 49 vom 07.12.2021, S. 885 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten.
 - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SdSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird ebenfalls hingewiesen.
 - Sollten sich während der Durchführung späterer Baumaßnahmen Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen ergeben, hat der Eigentümer / Bauherr gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) unverzüglich die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen abzusprechen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362; Nr. 28) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 24 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 geändert worden ist (BGBl. I S. 2154)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), mehrfach geändert, §§ 27-29 und 31 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.), geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 02.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bierbach/Ziegelei, 3. Änderung" Nr. 224 im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 10.02.2023 bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 22.03.2023 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können am 10.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.02.2023 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Nalbach am 15.06.2023 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 15.06.2023 den Bebauungsplan "Bierbach/Ziegelei, 3. Änderung" Nr. 224 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Bierbach/Ziegelei, 3. Änderung" Nr. 224 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nalbach, den 16. JUNI 2023

Der Bürgermeister


Peter Lehnert
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 7. JULI 2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Bierbach/Ziegelei, 3. Änderung" Nr. 224 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

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 19. JULI 2023

Der Bürgermeister


Peter Lehnert
Bürgermeister

GEMEINDE NALBACH

BEBAUUNGSPLAN "Bierbach/Ziegelei, 3. Änderung" Nr. 224

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag
für die Gemeinde Nalbach
Völklingen, April 2023

