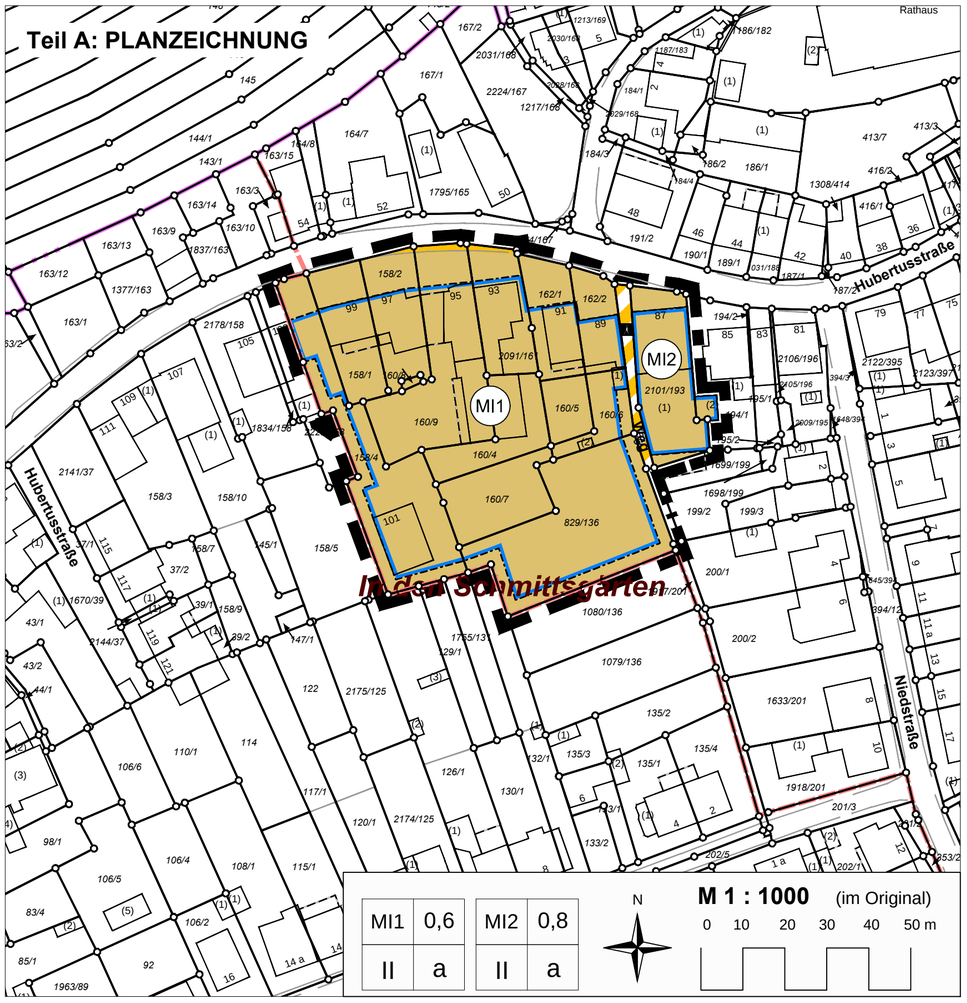
Gemeinde Nalbach

Bebauungsplan Nr. 233
"In den Schmittgärten" im Ortsteil Nalbach

Teil A: PLANZEICHNUNG



MI1	0,6	MI2	0,8
II	a	II	a

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,6; 0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Zahl der Vollgeschosse
4 Bauweise

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
6. Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner wird festgesetzt, dass Läden/Dienstleistungen mit sexuellem Hintergrund unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das Mischgebiet MI1 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, während für das MI2 eine GRZ von 0,8 festgestezt wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (siehe Plan) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Diese wird dadurch definiert, dass eine Gebäudelänge von größer gleich 50 m zulässig ist. Ebenso ist eine Grenzbebauung allgemein zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen/Carports innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig sind.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

6. Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt.
Ferner wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Bäume: Obstbäume i.S., Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Nussbaum), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia sp. (Linde)

Sträucher: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Rosa i.S., Obststräucher i.S., Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneeball), Crataegus monogyna (Eingriffl. Weißdorn).

Empfohlene Pflanzqualität: Strauch: mind. 4-5 Tr., H. 60-100 cm; Heister: mind. 2xv., H. 125-150 cm; Hochstamm: mind. 2x v., StU 10-12 cm

Hinweis:

Rodungen sind 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. 6 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Es gelten die Werbesatzung sowie die Stellplatzsatzung der Gemeinde Nalbach.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung.

IV. HINWEISE

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungseinrichtungen der energis-Netzgesellschaft mbH und der energis GmbH. 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). Bei Freileitungen variiert die Schutzstreifenbreite und ist daher im Einzelnen anzufragen.

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen der Inexio.

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 hingewiesen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird Vodafone dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Schottergärten sind zu vermeiden.
Bei Neubauvorhaben sollten für den möglichen Verlust von Brutstätten Nist- und Quartierhilfen für Vögel, Fledermäuse und entsprechende Tierarten an den neuen Gebäuden angebracht werden. Zusätzlich ist eine insektenfreundliche Beleuchtung im Sinne von § 41a Bundesnaturschutzgesetz vorzusehen.
Auf Grund der Lage innerhalb der Schutzzone II und III eines geplanten Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig, da die Niederbringung von Bohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellen, welche mit dem Trinkwasserschutz nicht vereinbar ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gestz 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 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629). 2)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 14.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 233 "In den Schmittgärten" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). In gleicher Sitzung am 14.09.2023 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 233 "In den Schmittgärten" gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023 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 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.09.2023 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Nalbach am 01.02.2024 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 01.02.2024 den Bebauungsplan Nr. 233 "In den Schmittgärten" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 233 "In den Schmittgärten" besteht aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nalbach, den 22.02.2024 — Der Bürgermeister

(Peter Lehnert)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 233 "In den Schmittgärten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft getreten.

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 22.02.2024 — Der Bürgermeister

(Peter Lehnert)

GEMEINDE NALBACH

BEBAUUNGSPLAN Nr. 233
"In den Schmittgärten"

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet im Auftrag
für die Gemeinde Nalbach
Völklingen, November 2023