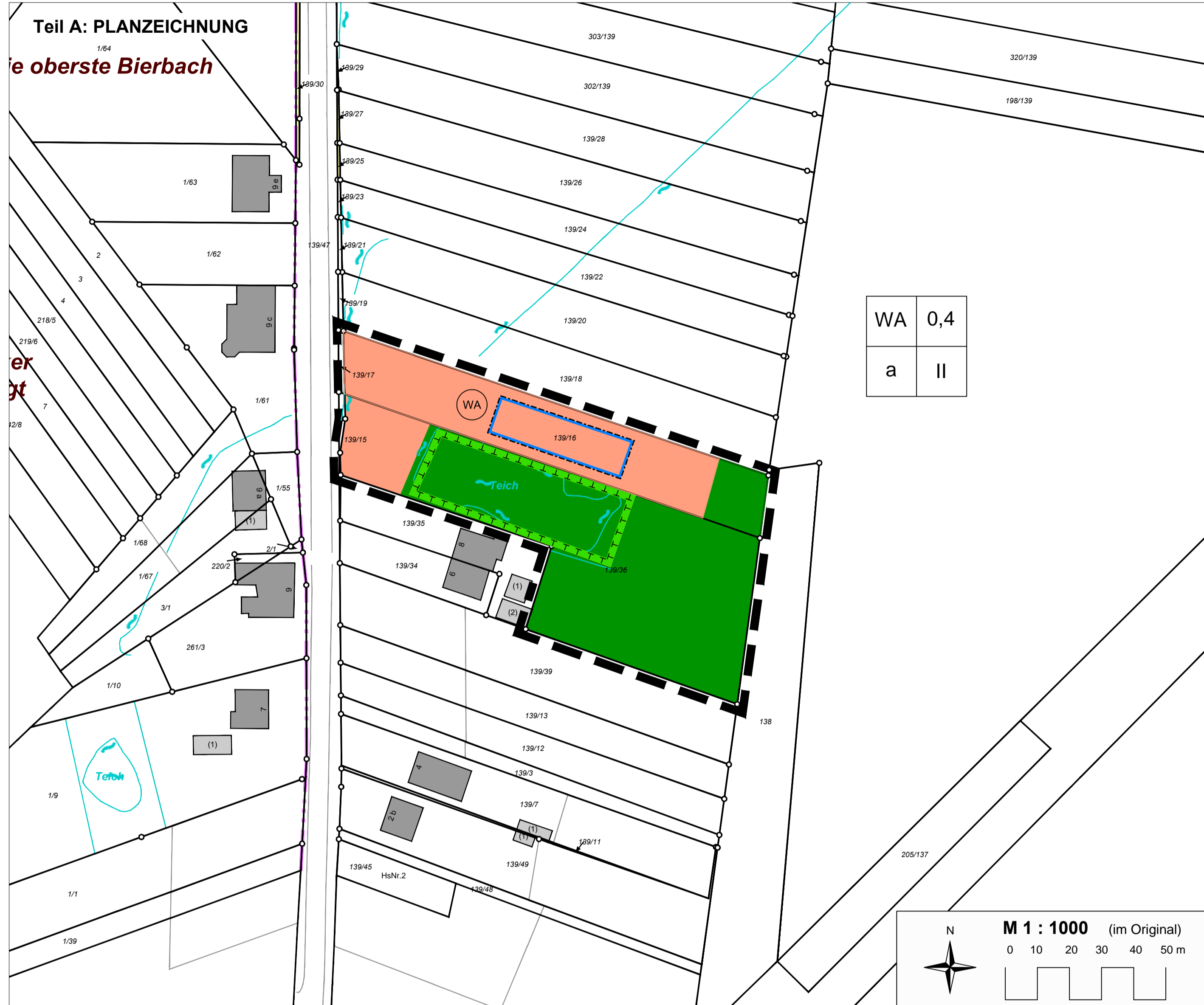


Gemeinde Nalbach Bebauungsplan "Bierbach / Ziegelei, 4. Änderung"



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**
Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:
 - 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vom Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
 2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - 2.1 **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
 - 2.2 **Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.
 3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt (siehe Plan).
 - 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
 4. **Stellplätze und Garagen**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
 5. **Nebenanlagen**
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 Baugebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 6. **Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
Es werden private Grünflächen (Zweckbestimmung Hausgärten) festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind Gartenhäuser, Schuppen, Stallungen zur Tierhaltung, Gerätehäuser sowie Teichanlagen zulässig.
 7. **Maßnahmenfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
Um den bestehenden Teich ist eine Ansaat von geeigneten Futterpflanzen (verschiedene Arten von Ampfer) für die Zielart des angrenzenden Schutzgebietes (Großer Feuerfalter) durchzuführen. Zudem soll um den Teich eine Pflanzengesellschaft aus Hochstauden, Röhrichtern und Seggen/Ried erhalten bzw. entwickelt werden, die potenziell vorkommenden Individuen des Großen Feuerfalters als geeignetes Habitat dienen kann.
 8. **Grünordnerische Festsetzungen**
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht überbaubarer Wohnbaufläche ist 1 Laubbaumhochstamm zu pflanzen. 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), 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 (Eingriff. 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
Im Sinne des Insektenschutzes wird empfohlen, zur Anlage von Rasenflächen eine blütenreiche Saatgutmischung (z.B. RSM 2.4 - Gebrauchsrasen mit Kräutern) zu verwenden.
 - Erhalt von Bäumen gem. § 25b BauGB**
Bäume, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind zu erhalten.
- II. **FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO**
Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen innerhalb des WA in den Teich zu leiten.

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**
artenschutzrechtliche Hinweise:
 - Rodungs-/ Freistellungsarbeiten bzw. umfassender Rückschnitt an angrenzenden Bäumen dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
 - Während der Bauphase muss das Baufeld gegen einwandernde Reptilien und Amphibien durch geeignete Schutzzaune gesichert werden, sofern die Bauarbeiten in der Aktivitätsphase der potenziell betroffenen Arten stattfinden.
 - Vor Baubeginn muss das Baufeld in mehreren Begehungen durch einen qualifizierten Fachgutachter auf planungsrelevante Reptilien- und Amphibienarten kontrolliert werden

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzielenverordnung (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. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 202) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I S. 762)

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)

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 Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Art. 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119)

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)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am ____2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bierbach / Ziegelei, 4. Änderung" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom ____2023 bis ____2024 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am ____2024 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2024 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Nalbach am ____2024 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 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 ____2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2024 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am ____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 ____2024 den Bebauungsplan "Bierbach / Ziegelei, 4. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Nalbach, den ____2024
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Bierbach / Ziegelei, 4. Änderung", 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 ____2024
Der Bürgermeister

Gemeinde Nalbach

"Bierbach / Ziegelei 4. Änderung"

BEBAUUNGSPLAN

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

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Gemeinde Nalbach
Völklingen, im April 2024

LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1	2
3	4

Nutzungsschablone
1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgärten

5. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

hier: Ansaat geeigneter Futterpflanzen

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans