# GEMEINDE NALBACH Bebauungsplan "Unten am Augarten"

## Teil A: PLANZEICHNUNG

## LEGENDE

**1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

hier: Kindergarten / Kindertagesstätte

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baugrenze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

F — Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg"

öffentliche Verkehrsfläche

**5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

ö — öffentliche Grünfläche

**6. sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**1. Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt (Zweckbestimmung Kindertagesstätte). Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zulässig:

1. Bauliche Anlagen und Nutzungen (einschl. Freiflächenanlagen), die in Zusammenhang mit der Errichtung und des Betriebs einer Kindertagesstätte bzw. eines Kindergartens stehen.
2. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (wie z.B. Spielgeräte, Spielhäuser,..) einschl. erforderlicher Wege und Zufahrten.

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

**2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**
Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf ausschließlich für Zufahrten, Garagen und Stellplätze um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 20 BauNVO**
Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse (hier: II) festgesetzt.

**3. 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.

**4. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der Baugrenze sowie innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche 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 der Gemeinbedarfsfläche allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

**5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung "Feldwirtschaftsweg" mit einer Breite von 3m festgesetzt. Dieser darf als Zufahrt für Mitarbeiterstellplätze, zur Andienung und als Feuerwehrumfahrt genutzt werden.
Weiterhin wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die zur Erschließung des Plangebietes dient.

**6. Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB**
Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt. Diese darf für Zuwegungen unterbrochen werden.

**7. Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB**
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine Fläche für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Fläche darf für Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie für Andienung und Feuerwehrumfahrung unterbrochen werden.

**8. 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.
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden, wobei darauf zu achten ist, dass keine Gehölze bzw. Stauden mit giftigen Pflanzenteilen oder Samen verwendet werden dürfen.

**Pflanzliste** (nicht abschließend):
Bäume (empfohlener StU: 14-16 cm): Vogel-Kirsche (Prunus avium-Sorten), Nelken-Kirsche (Prunus serrulata 'Kanzan'), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Platane (Platanus acerifolia), Hainbuche (Carpinus betulus), Obstbäume als Hochstämme
Hecken: Hainbuche (Carpinus betulus), Eibe (Taxus baccata), Feldahorn (Acer campestre)

**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 auf dem gemeindeeigenen Grundstück zu versickern ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass für das Grundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 5 cbm vorzusehen ist.

Weiterhin ist eine Dachbegrünung allgemein zulässig, sofern nicht technische oder architektonische Gründe entgegen stehen.

**III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

**IV. HINWEISE**

- Im Geltungsbereich des Planes befindet sich eine stillgelegte 20-kV-Freileitung einschließlich Betontragmast mit Fundament. Eine Baubeschränkung geht von dieser Leitung nicht aus, die Leitung wird mittelfristig demontiert. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen im Bereich der Anlagen im Vorfeld mit der energis abzustimmen
- Der EVS bittet, bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.
- Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen der Inexio GmbH.
- Das LUA weist darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans gänzlich in der Schutzzone III in direkter Nähe zur Schutzzone II des geplanten Wasserschutzgebietes Nalbach befindet. Die Entfernung zum Brunnen beträgt etwa 210m. In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf hingewiesen, dass, sofern im Rahmen der geplanten Bebauung Erdwärmepumpenanlagen vorgesehen sein sollten, eine Genehmigung seitens des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) nicht in Aussicht gestellt wird.
  Des Weiteren wird angemerkt, dass einer eventuellen Unterkellerung des geplanten Kindergartens aufgrund der Lage in der geplanten Schutzzone III in direkter Nähe zur geplanten Schutzzone II der geringen Entferung zum Brunnen Enspfuhlstraße und des geringen Flurabstandes seitens des LUA nicht zugestimmt wird.
  Ferner darf für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen Stand September 2005) entspricht.
  Hinsichtlich der Entwässerung werden weitere Untersuchungen empfohlen.
  Das LUA macht ebenfalls darauf aufmerksam, dass sollten im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt werden, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057 (Nr. 25))
**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057 (Nr. 25))
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I, S.2193 (Nr. 44))
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I, S. 2193 (Nr. 44))
**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl I, S. 626 (Nr. 16))
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 4 des Gesetzes vom 05. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1074)

**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 (SaarlUVPG)** 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 13. Juli 2017 (Amtsbl. I S. 711)

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 24.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unten am Augarten" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 17.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung fand in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 27.08.2018 statt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Das Ergebnis wurde vom Rat am 27.09.2018 in die Abwägung eingestellt.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2018 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Nalbach am 27.09.2018 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung einschließlich Umweltbericht hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 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 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2018 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 13.12.2018 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 13.12.2018 den Bebauungsplan "Unten am Augarten" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Nalbach, den __.__.2020

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Unten am Augarten", 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 __.__.2020

Der Bürgermeister

## GEMEINDE NALBACH

## "Unten am Augarten" Nr. 226

Bebauungsplan

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

**M 1:500**

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

ARBEITSGRUPPE STADT + UMWELT
VÖLKLINGER STRAßE 19 66333 VÖLKLINGEN
TEL. (06898) 23 07 0
FAX (06898) 23 07 11
info@asta-umwelt.de