

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

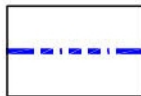
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

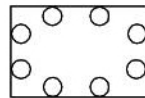
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



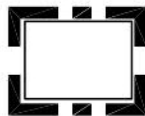
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

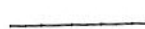
5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2 Wo

maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II - IV

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

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

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

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO (siehe Plan)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 bs. 2 BauNVO allgemein zulässig

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Anlagen für Verwaltung.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1. nicht störende Handwerksbetriebe,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt (siehe Plan).

2.2 Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. (siehe Plan).

5. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 5,00 m frei zu halten.

8. Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Das Niederschlagswasser ist im Trennsystem bis zum Regenüberlauf RÜ 4 (Enspfuhlstraße) zu führen und über den Überlauf DN 1000 GGG abzuleiten.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der Landesstraße L 143 ist eine Lärmschutzwand zu errichten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche II bis IV sind folgende erforderliche resultierende Schalldämmmaße (Mindestmaße) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen in dB einzuhalten:

Lärmpegelbereich II = 30 dB
Lärmpegelbereich III = 35 dB
Lärmpegelbereich IV = 40 dB

In Schlaf- und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Schlafräume sind auf der der Enspfuhlstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen (siehe Plan).

Weiterhin sind die gekennzeichneten Flächen mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Der Flächenanteil der Ziergehölze darf 25 % nicht übersteigen. Folgende Dichte der Bepflanzungen ist anzustreben: - Sträucher: Raster 1,00 m x 1,00 m,
- Heister / Hochstämme 1,50 m x 1,50 m.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Die Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen.
- Metalldächer sind nicht zulässig. Untergeordnete Metallteile wie z.B. Schutzbleche oder Dachrinnen sind zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone II. Es sind die Vorgaben der entsprechenden Verordnung zu beachten.

Kellergeschosse sind unzulässig. Vom Baukörper darf lediglich das Fundament in das Erdreich eingebaut werden. Eingriffe in das Erdreich durch Kanäle dürfen maximal 3,00 m betragen. Bezugshöhe ist 189,70 m üNN.

Während der Bauarbeiten ist ein Trübmelder in den direkten Bereich der Trinkwasserförderung einzubauen.

IV. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

PFLANZLISTE

Pflanzqualität

Strauch: mind. 4 - 5 Tr., H. 60 - 100 cm

Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm

Hochstamm: mind. 2x v., StU 10 - 12 cm

Bäume

Obstbäume, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platiphyllos*), Walnuss (*Juglans regia*)

Sträucher

Obststräucher, Schmetterlingsstrauch (*Buddleja davidii*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Coryllus avelana*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rosen in Sorten (*Rosa sp.*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*);

Kletterpflanzen

Wilder Wein (*Parthenocissus i.S.*), Kletterrosen, Efeu (*Hedera helix*);

HINWEISE

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, Schriftlich angezeigt werden. Sollte die Erschließung des Planbereiches durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen, kann eine koordinierte unterirdische Versorgung nur erfolgen, wenn der Deutschen Telekom AG keine Tiefbaukosten entstehen.

Die energis GmbH weist darauf hin, dass eine Straßenbeleuchtungsfreileitung mit einem Maststützpunkt das Planungsgebiet quert. Im östlich angrenzenden Bürgersteig ist eine Gasversorgungsleitung verlegt (bei Rückfragen: ServiceZentrum Tel. 06861 799 3331). Weiterhin liegen angrenzend an das Plangebiet Erdgasversorgungsleitungen (bei Rückfragen: ServiceZentrum Tel. 06861 799 3369).

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 19. Mai 2004 hin.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Artikel 167 des Gesetzes vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Neufassung vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30.10.2002 (Amtsblatt S. 2494)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Neufassung vom 24. September 2004 (Amtsblatt S. 1994)

der § 12 des **Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** in der Neufassung vom 22.06.1997 (Amtsblatt vom 01.08.1997), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2003 (Amtsblatt S. 2606)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 03.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Enspfuhlstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 18.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde vom 25.07.2003 bis 08.08.2003 in Form einer Offenlage durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2006 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Nalbach am 12.07.2006 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom 31.03.2006 bis einschließlich 02.05.2006 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 und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 24.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Auf Grund der vorgebrachten Anregungen wurde eine erneute Auslegung erforderlich (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom 30.06.2006 bis einschließlich 07.07.2006 erneut öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der 2. Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können, und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 23.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2006 von der erneuten Auslegung benachrichtigt.

Während der 1. und 2. Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 12.07.2006 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 04.08.2006 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Nalbach hat am 12.07.2006 den Bebauungsplan "Enspfuhlstraße" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan "Enspfuhlstraße" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Nalbach, den 14.07.2006

Der Bürgermeister
gez. Lauer

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Enspfuhlstraße", 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 14.07.2006

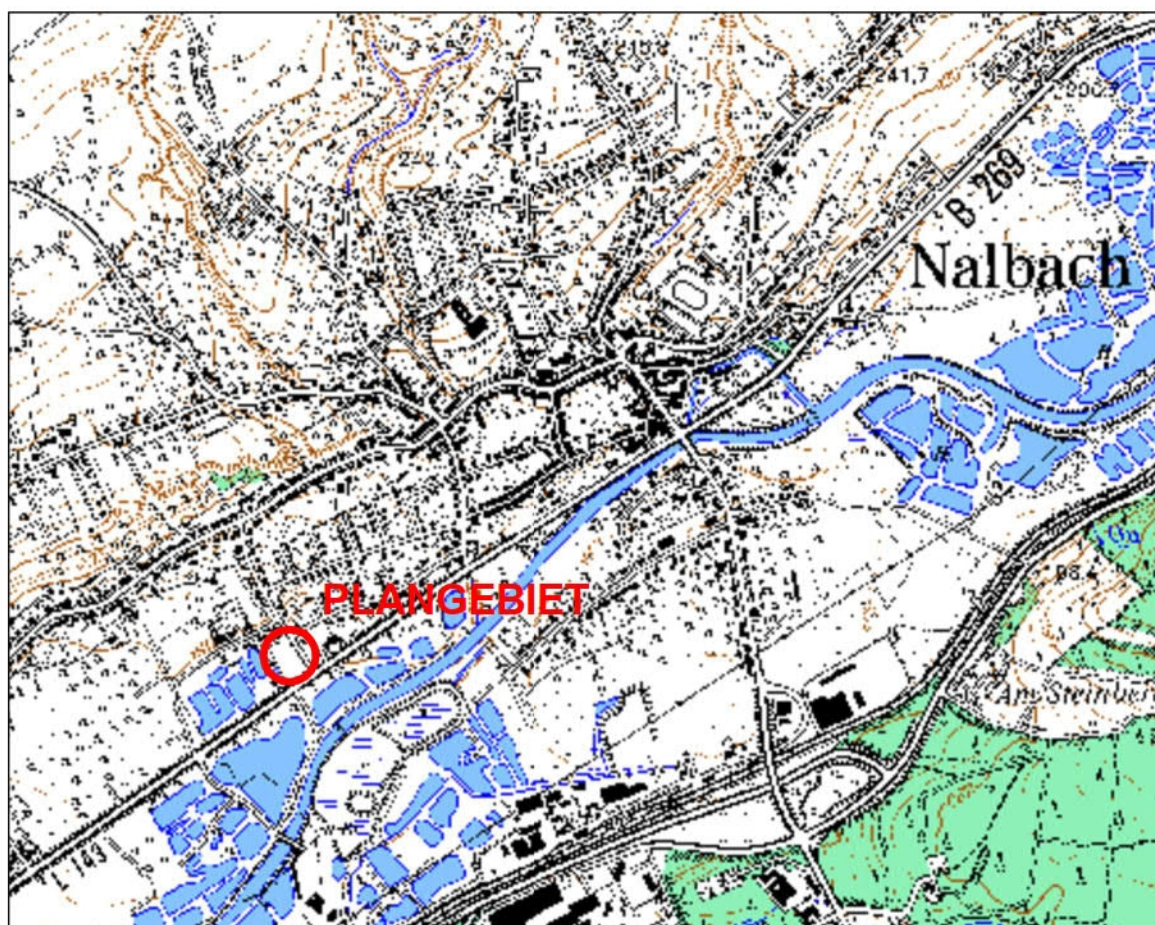
Der Bürgermeister gez. Lauer

GEMEINDE NALBACH

ORTSTEIL NALBACH



BEBAUUNGSPLAN "ENSPFUHLSTRASSE"



Lage im Raum ohne Maßstab

Stand:

Satzung, gem. § 10 BauGB



Völklingen, im Juli 2006