

BEBAUUNGSVORSCHLAG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 BauGB



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

- 3.

0

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

- 4.



Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

- 5.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, hier: Verkehrsberuhigter Bereich

- 6.



Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- 7.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.



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

- 9.

Sonstige Planzeichen



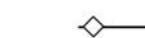
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

gD

zulässige Dachform, hier geneigtes Dach



renaturierter Bachlauf "Mühlengrabenbach"



0,4 kV - Erdkabel (energis)

TEIL B: TEXTFESTSETZUNGEN

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

1. Baugebiete WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
1.1 zulässige Arten von Nutzungen	Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen.
1.3 Unzulässige Nutzungen	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung	gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Siehe Plan)
2.1 Grundflächenzahl	Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO die Obergrenze der GRZ festgesetzt.
2.2 Geschossflächenzahl	Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO.
2.3 Zahl der Vollgeschosse	Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Errichtung von Kellergeschosse, die in den Grundwasserbereich eingreifen, sind unzulässig.
3. Bauweise	Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. Stellplätze und Garagen	Gemäß § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
6. Verkehrsflächen	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.
7. Grünflächen	Öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung Wasserrandstreifen.
8. Wasserfläche	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Bach als Wasserfläche festgesetzt.
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dem Bachlauf bzw. dem Trennsystem zuzuführen ist. Die Nutzung als Brauchwasser (Zisterne) ist zulässig (Maßnahme M 1). Als Maßnahme 2 wird ferner festgesetzt, dass der verrohrte Bachlauf freizulegen und der Gewässerrandstreifen gemäß 56 Abs. 4 Nr. 1 SWG (5 m beiderseits gemessen ab Uferlinie) naturnah zu gestalten ist (Initialpflanzungen).
10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Siehe Plan. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist min. 1 Hochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Errichtung eines begrünten Erdwalls bzw. sonst. Lärmschutzeinrichtungen sind zulässig. Für alle Neupflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze der folgenden Auswahl-Liste zu verwenden: 1. Bäume und Heister, z.B. Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eibe (Taxus baccata), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumweiden (Salix sp.), Obstbäume i.S.. 2. Sträucher, z.B. Weißendorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Rosen i.S. (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum opulus), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Strauchweiden (Salix sp.). 3. Zwergräucher z.B. Heidekraut (Calluna vulgaris), Färberginster (Genista tinctoria), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus). Obststräucher i.S. 4. Kletterpflanzen z.B. Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum auberti), Weinrebe (Vitis vinifera)
11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Alle Laubbäume innerhalb des Baugebietes mit einem Stammumfang von > 30 cm sind, soweit Baumaßnahmen nicht betroffen sind, zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 93 LBO

1. Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
2. Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen.
3. Metalldächer sind unzulässig.

III. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.

IV. Hinweise

1. geplante Wasserschutzzone III: Beachtung des LAGA-Regelwerkes "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen", des DVGW-Arbeitsbl. W 101, des ATW-Regelw. A 142 sowie der RISTWAG. Die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-VO sind zu beachten, da eine geplante WSZ II angrenzt. Der gesamte Bereich liegt im Wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.
2. Das Gebiet befindet sich im Randbereich des Abbaufeldes "Primsmulde Nord". Wegen Randzoneneinwirkungen ab etwa 2008 ist eine wenig setzungsempfindliche Bauweise zu wählen. Das Gebiet liegt außerdem im Bereich einer ehem. Steinkohlen- und Eisenerzkonzession.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), i.d.F. der Bekanntm. der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245).
Bauordnung für das Saarland (LBO Saarland) i.d.F. vom 27. März 1996 (Gesetz Nr. 1370) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).
Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 364), berichtigt am 12. Mai 1993 (Amtsblatt S. 482), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).
§ 12 Kommunalsebstverwaltungsgesetz (KSVG) i.d.F. Neuf. v. 22. Juni 1997 (Amtsbl. d. Saarlandes v. 01. August 1997).
Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. Neuf. v. 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes S. 306) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 7. November 2001 (Amtsblatt S. 2158).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Nalbach hat am 13.09.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Primsmühle" beschlossen. Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 15.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom 22.02. bis 22.03.2002 in Form einer Offenlegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Es gingen keine Anregungen ein.
- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2001 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB). Die geäußerten Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Nalbach am 12.11.2002 in die Abwägung eingestellt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 03.01.2003 bis einschließlich 03.02.2003 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 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.12.2002 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Nalbach am 06.05.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 06.05.2003 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

- Der Rat der Gemeinde Nalbach hat in seiner Sitzung am 06.05.2003 den Bebauungsplan "Wohngebiet Primsmühle" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C).

Dieser Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nalbach, den 17.10.2003.....

Der Bürgermeister
gez. Lauer

- Dieser Beschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.10.2003..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Wohngebiet Primsmühle" rechtskräftig.

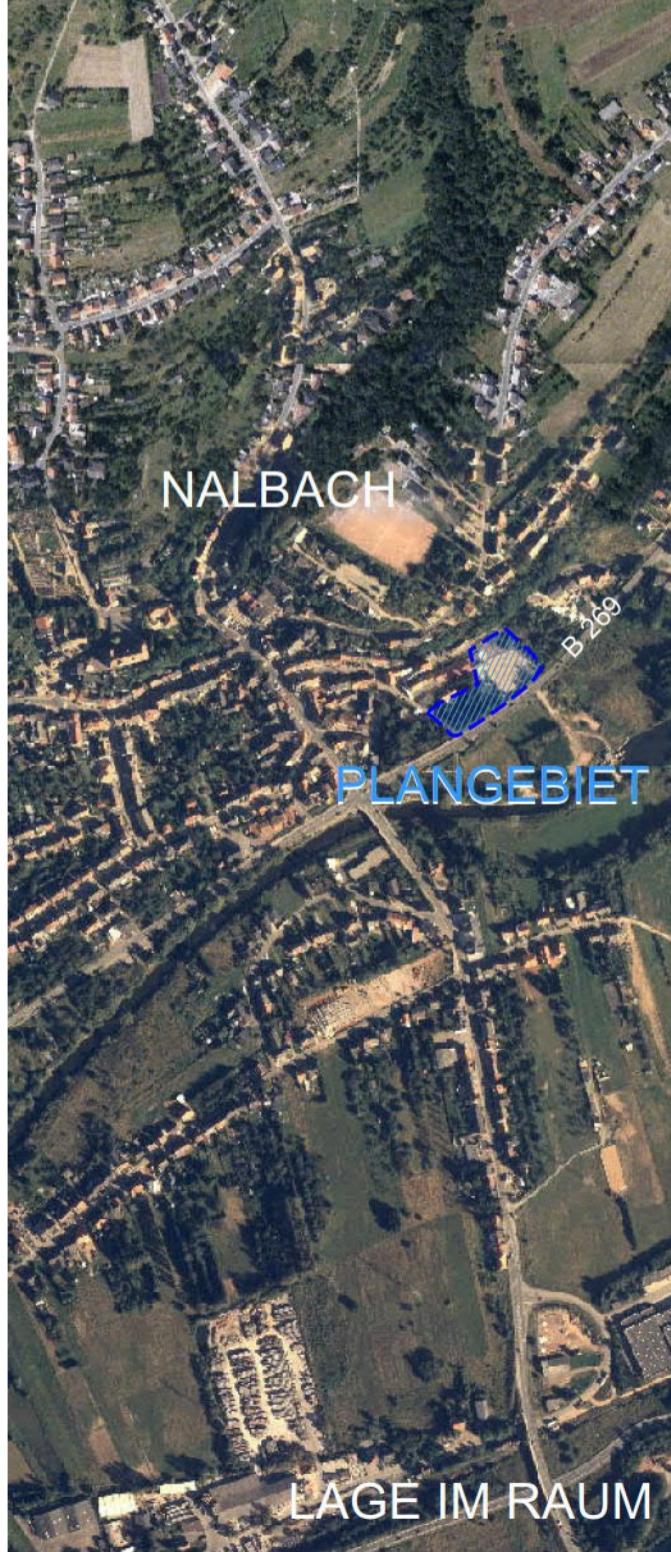
Bebauungsplan und Begründung liegen seit dem 17.10.2003..... zu jedermann's Einsicht bereit.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet Primsmühle", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB). 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.

Die Satzung ist am 17.10.2003.... in Kraft getreten.

Nalbach, den 17.10.2003....

Der Bürgermeister
gez. Lauer



BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET PRIMSMÜHLE

TEIL A:
PLANZEICHNUNG

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand:
Satzung
gemäß § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Nalbach

Völklingen, im Oktober 2003