

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)
"DÖRNERWEG, 2 BA"
DER GEMEINDE NALBACH


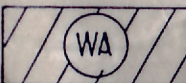
Die Planausarbeitung erfolgte durch das Planungsbüro AIG Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH, Richard-Wagner-Straße 78, 6750 Kaiserslautern.

- RECHTSGRUNDLAGEN:**
- * Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)
 - * Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
 - * Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr.3 vom 22. Januar 1991)
 - * Landesbauordnung des Saarlandes i.d.F. vom 10. November 1988 (ABL.S.1373)

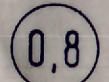
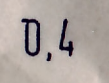
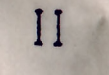
Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN

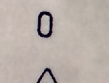
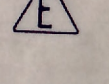
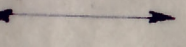

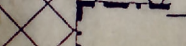

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

-  Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
-  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

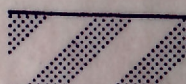
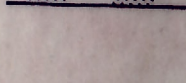
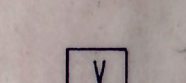




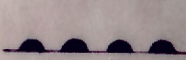
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

-  Geschoßflächenzahl
z.B. **0,8** als Höchstmaß
-  Grundflächenzahl
z.B. **0,4** als Höchstmaß
-  Zahl der Vollgeschosse
z.B. **II** als Höchstmaß

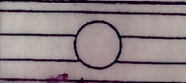



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Offene Bauweise
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  Hauptfistrichtung
-  Baugrenze
-  überbaubare Grundstücksfläche
-  nicht überbaubare Grundstücksfläche

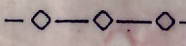
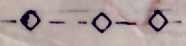
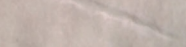

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Zweckbestimmung:
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Wohnstrasse
-  Wirtschaftsweg
-  Fuß- und Radweg
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt


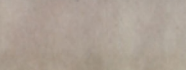


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)


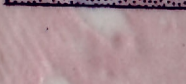

-  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
-  Zweckbestimmung:
-  Elektrizität
-  Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

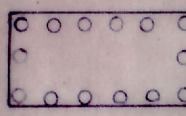

-  unterirdisch
-  10 KV Erdkabel (geplant)
-  Zweckbestimmung:
-  Abwasser


Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

-  Öffentliche Grünfläche
-  Zweckbestimmung:
-  Parkanlage
-  Spielplatz

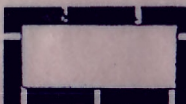
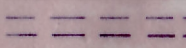
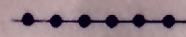
-  Private Grünfläche
-  Zweckbestimmung:
-  Private Gärten
(Streuobstwiesen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

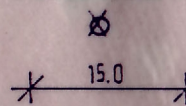
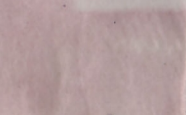
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
-  Anpflanzen: Baum

-  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

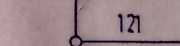
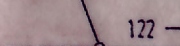

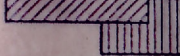
SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

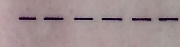
SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

-  Stahlrohrmast (geplant)
Vermaßung, z.B. 5,0 Meter
-  Nutzungsschablone mit Angabe von:
 - 1 - Gebietsart
 - 2 - Zahl der Vollgeschosse
 - Traufhöhe
 - Firsthöhe
 - Oberkante
 - 3 - Grundflächenzahl
 - Grundfläche
 - Geschoßfläche
 - Baumassenzahl
 - Baumasse
 - 4 - Geschoßflächenzahl
 - Geschoßfläche
 - Baumassenzahl
 - Baumasse
 - 5 - Bauweise
 - 6 - Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)
 - Dachneigung

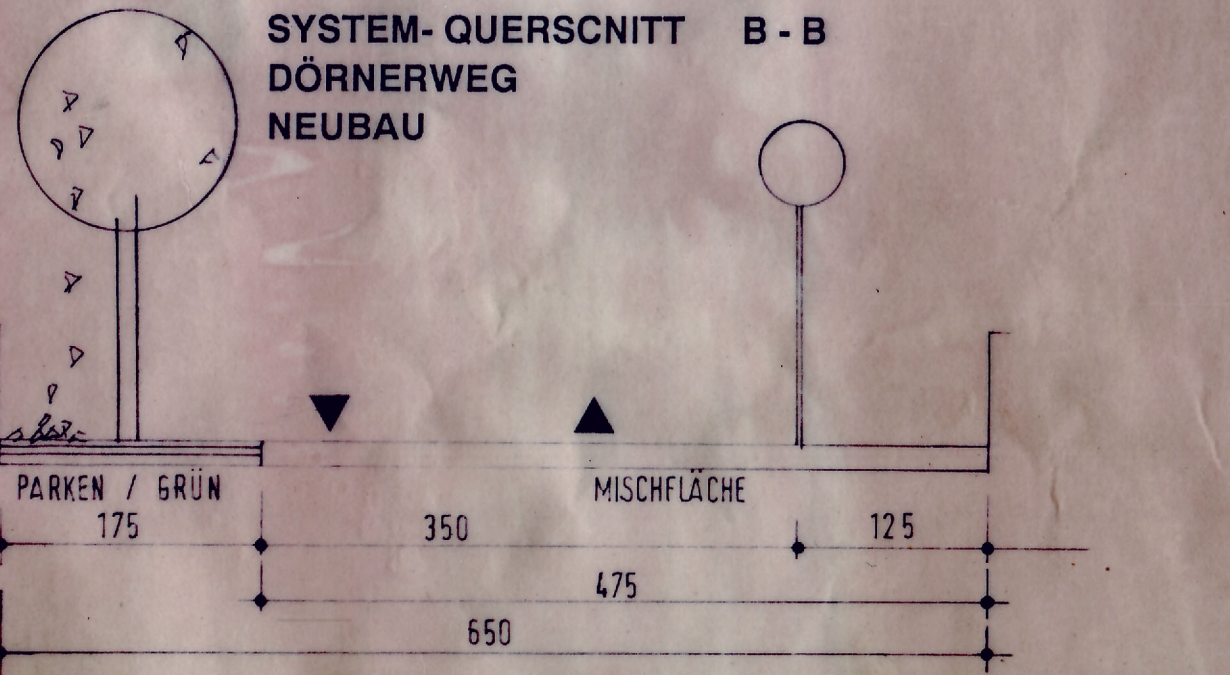
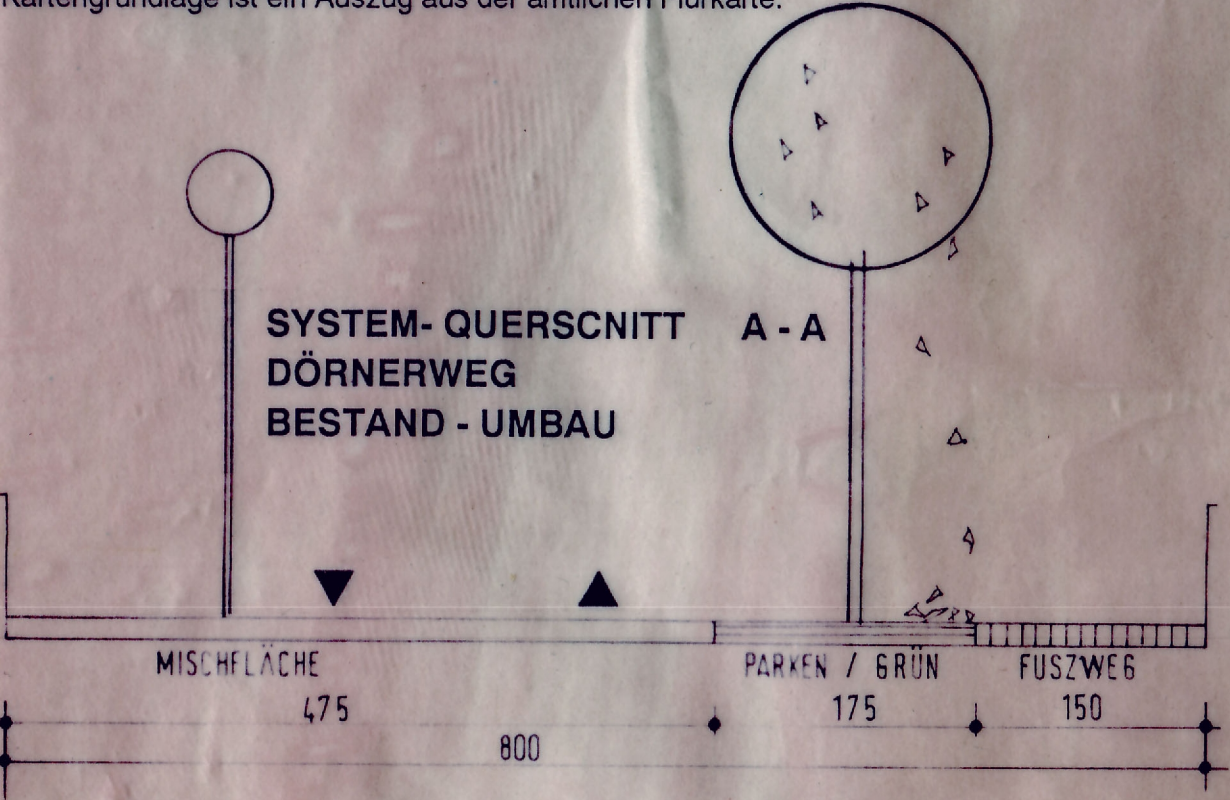
KENNZEICHNUNGEN (Bestand / Kartengrundlage mit Ergänzungen)

-  Flurstücksgrenzen
-  Flurstücksnummern
-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende sonstige bauliche Anlagen

HINWEISE

-  Vorschlag Grundstücksaufteilung

Alle Maße sind in Meter angegeben.
Kartengrundlage ist ein Auszug aus der amtlichen Flurkarte.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

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

Das Bebauungsplangebiet wird im nördlichen Bereich als Reines Wohngebiet und im süd-östlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 und § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 3 und § 4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)

Auf den privaten Grundstücken ist, wie im Plan zeichnerisch festgesetzt, für die VEREINTE SAAR- ELEKTRIZITÄTS- AKTIENGESELLSCHAFT SAARBRÜCKEN die Nutzungseinschränkung eines Versorgungstreifens von 1 m Breite im Sinne einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einzutragen.

- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als hochstämmige Laubgehölze heimischer Artenauswahl mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm anzupflanzen. Die exakte Lage der Pflanzung kann während der Realisierung den örtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke sind pro Grundstück mindestens zwei Laubbäume einheimischer Artenauswahl anzupflanzen, dabei sollen vorzugsweise Obsthochstammgehölze Verwendung finden.

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Grünelemente sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

Eine Gartennutzung in diesem Teil des Geltungsbereiches, als Nutzgarten, ist im haushaltsüblichen Umfang zulässig.

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Die bestehenden und erhaltenswerten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind im größtmöglichen Umfang bei der Realisierung des Kinderspielplatzes zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB und § 113 LBO)

- Dachform und Dachneigung

Die Dächer der geplanten Gebäude sind als Sattel-, oder Walmdächer auszuführen.

Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Entlang des Wirtschaftsweges im Westen des Geltungsbereiches ist die Hauptdachneigung parallel zum Wirtschaftsweg auszubilden.

- Gestaltung der Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Vorgärten anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 08.07.93
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 26.08.93
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 06.09.93
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 17.09.93
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 06.09.93 bis 30.09.93
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 07.10.93
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 07.10.93
8. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 11.11.93
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von: 22.11.93 bis: 30.12.93
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 25.02.94 und 06.10.94
11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 01.12.94
12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Nalbach als Satzung beschlossen 06.10.94



Bürgermeister (Adam)

13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB
14. Erklärung des Ministeriums für Umwelt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird.

15. Feb. 1995

Saarbrücken, den 15. FEB. 1995

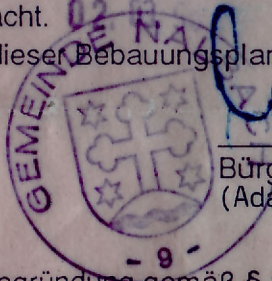
AZ.: C/4 - 6670/94 Lm/H
Ministerium für Umwelt

SAARLAND i.A.
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr

John
Baudirektor

15. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.



Bürgermeister (Adam)

Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

HINWEISE

1. Gehölzpflanzungen

Bei den Pflanzungen sind folgende Gehölzarten und Gehölzqualitäten zu verwenden:

Hochstämme, 3xv, STU 16 - 18 cm
Obsthochstämme 2 j., 160 - 180 cm
Heister, 2xv, 100 - 150 cm
Sträucher, 2xv, 60 - 10 cm

Hochstämme, Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Quercus petraea, Tilia cordata, Ulmus glabra, Quercus robur, Betula pendula, Castanea sativa, Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa

Obstgehölze

Apfel
Boskop
Oldenburg
Gewürzluiken
Goldparmäne
Goldrenette von Blenheim
Kaiser Wilhelm
Lanes Prinz Albert
Ontario
Prinz Albrecht
Winterrambour

Birne
Pastorenbirne
Gute Graue

Zwetsche
Wangenheims Frühzwetsche

Große Grüne Reneclaud

Nancy Mirabelle

Walnuß

Hochstämme und Heister, Bäume 2. Ordnung

Acer campestre, Carpinus betulus, Sorbus aucuparia, Pirus communis, Alnus glutinosa, Salix fragilis

Straucher

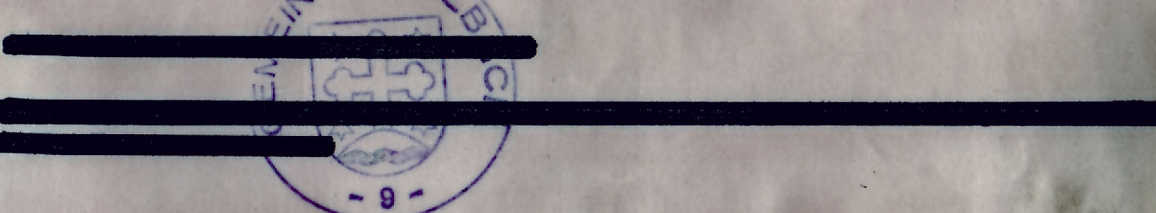
Corylus avellana, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Ligustrum vulgare, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Salix aurita

Stauden

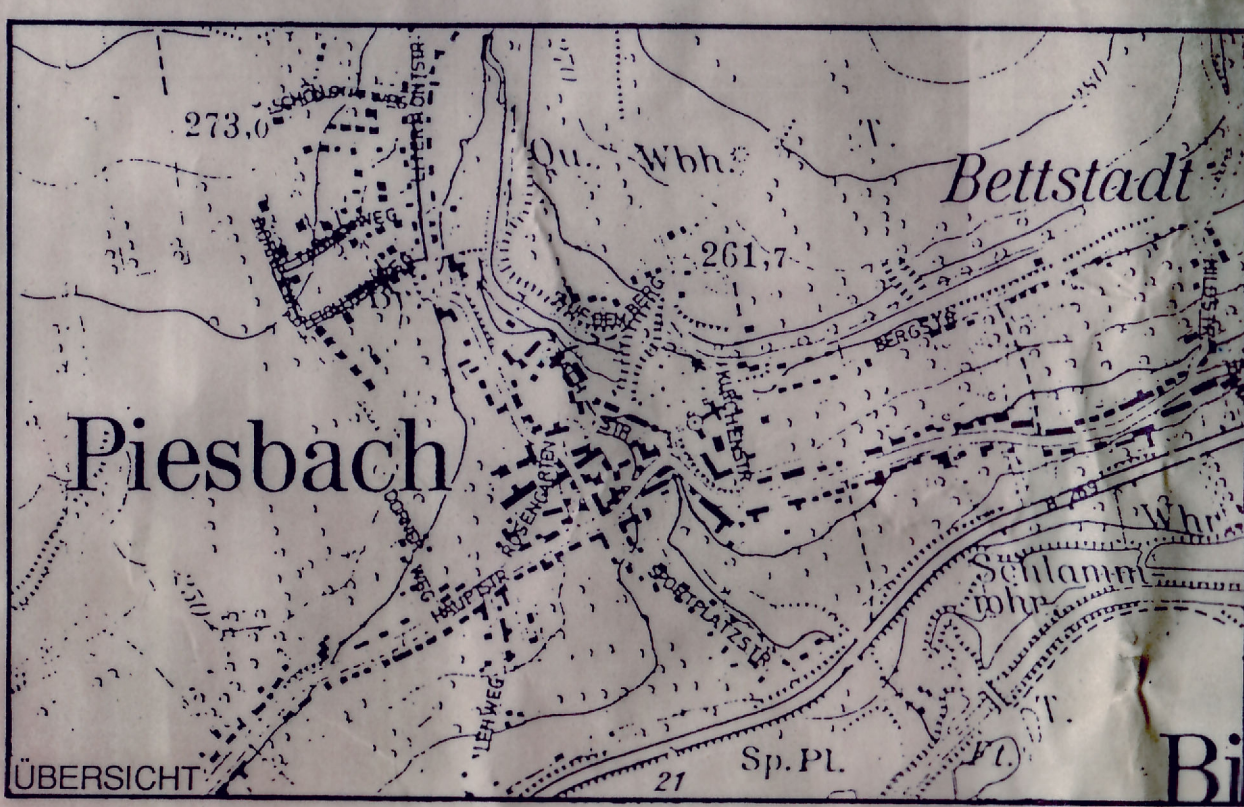
Hedera helix, Vinca minor, Genista tinctoria, Thymus pulegioides, Campanula rotundifolia, Glechoma hederacea, Lysimachia nummularia, Calluna vulgaris, Ajuga reptans, Lamium galeobdolon

2. Bergbau

Entsprechend einem Schreiben der Saarbergwerke ist der Kohleabbau nach 2010 vorgesehen. Aufgrund dieser Gegebenheit halten die Saarbergwerke eine gegen Bodenbewegungen wenig empfindliche Bauweise für dringend erforderlich.



GEMEINDE NALBACH BEBAUUNGSPLAN "DÖRNERWEG, 2. BA"



INGENIEURBÜRO FÜR DAS BAUWESEN		BAUWESEN	Bahnstraße 119 6632 SAARWELLINGEN Tel. 06838/81042
DIPL. ING. PETER SCHWEITZER		Umwelttechnik	Am Staden 27 6600 Saarbrücken Tel. 0681/64095
		Infrastruktur	Richard Wagner Str. 70 6750 KAISERSLAUTERN

PLANAUSSAGE/PHASE
BEBAUUNGSPLAN

Stand: 29.11.94
Gez.: hws
Format: 83/91

ARCHITEKTEN +
INGENIEUR GMBH
BÜRO FÜR HOCHBAU
RAUM + UMWELTPLANUNG

RICHARD WAGNER STR. 78 - 6750 KAISERSLAUTERN
TEL (0631) 22023-24 FAX (0631) 22955