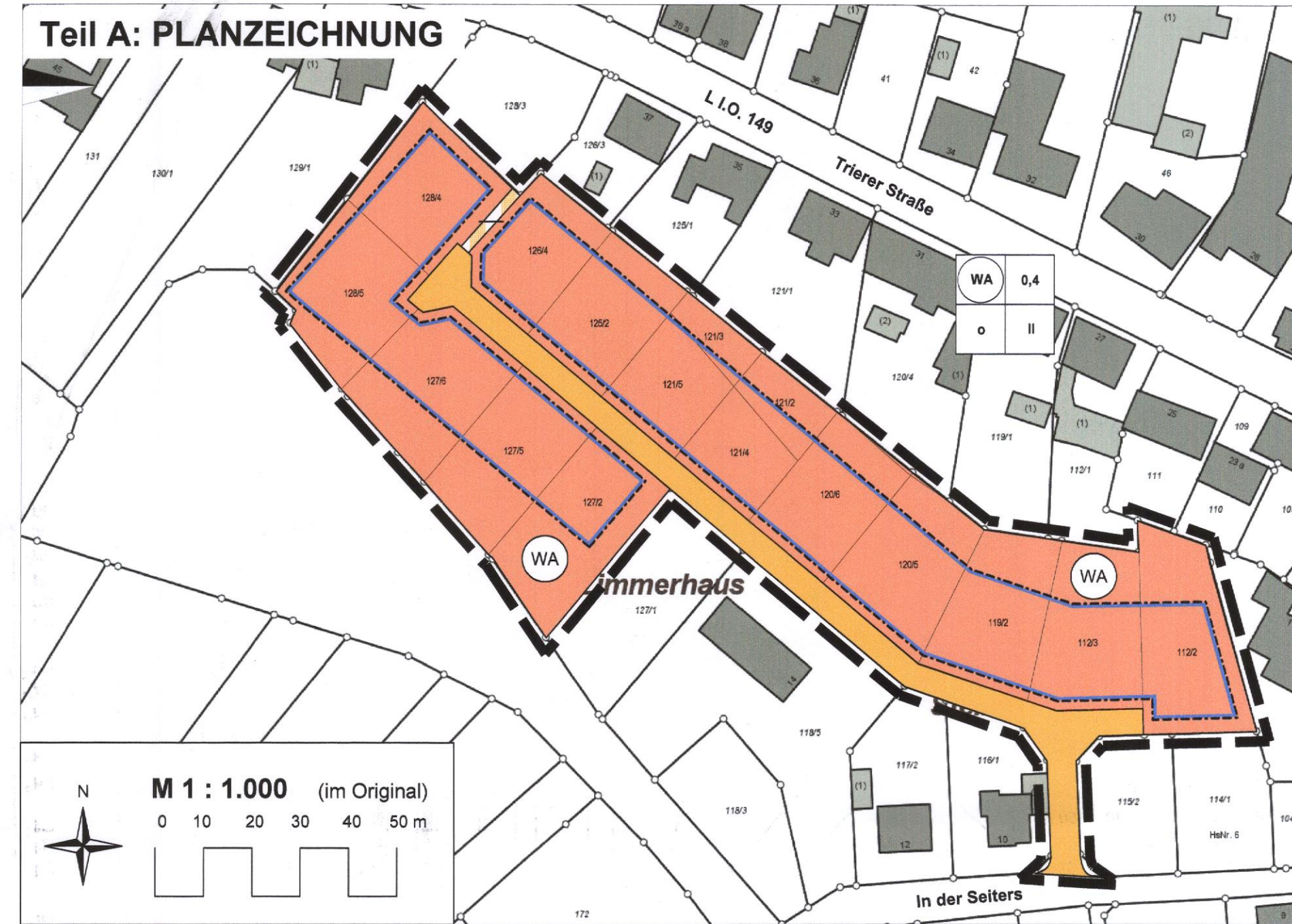


# GEMEINDE NONNWEILER OT NONNWEILER - Bebauungsplan "Nördlich der Straße In der Seiters"



## 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**  
Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da diese mit der geplanten Nutzungsstruktur des Gebietes und seines Umfeldes nicht verträglich sind. Die Nutzungsarten sind an anderer Stelle des Gemeindegebietes zulässig. Zudem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ausnahme sind Ferienwohnungen, die als der Hauptnutzung hinsichtlich der Fläche untergeordnete Nutzung allgemein zulässig sind. Reine Ferienhäuser sind damit ausgeschlossen.

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

**2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**  
Für das Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**  
Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**3.1 Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

### 4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig. Folgende Ausnahmen sind ebenfalls zulässig:

- Zwei Wohneinheiten und eine Ferienwohnung sowie
- Eine Wohneinheit und zwei Ferienwohnungen, sofern die Fläche der Ferienwohnung/en insgesamt der Hauptnutzung untergeordnet ist.

### 5. Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen allgemein zulässig. Auf den der Straße zugeordneten Gebäudeseiten sind ausschließlich Stellplätze und Carports allgemein zugelassen.

Pro Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

### 6. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

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.

### 7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier: Fuß-/ Radweg.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen

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

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je Grundstück ist mindestens ein Hochstamm oder alternativ mindestens fünf Sträucher anzupflanzen (gem. den Vorgaben des § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturreaumtypische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste in der Begründung).

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig. Bei einer Einfriedung der Grundstücke mit Gehölzen wird empfohlen, schnittverträgliche einheimische Gehölze zu verwenden.

**Hinweis:** Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.

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

Zulässig sind innerhalb des Baugebietes geneigte Dächer (wie z.B. Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer) sowie Flachdächer.

Nach den Vorgaben des §49 a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu vernieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Um dem §49a SWG zu entsprechen ist das unverschmutzte Oberflächen- und Niederschlagswasser in den dafür vorgesehenen Regenwasserkanal einzuleiten, dieser leitet das Niederschlagswasser getrennt vom Schmutzwasser in Richtung Süden. Dort wird das Niederschlagswasser zur Versickerung abgeführt oder in ein vorhandenes Oberflächengewässer eingeleitet.

### III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

### IV. HINWEISE

Folgende Maßnahmen können erfolgen, um Konflikte zu vermeiden:

- Rodungen-/Freistellungsarbeiten dürfen nur im gem. BNatSchG vorgegebenen Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.
- Vor der Durchführung von Rodungsarbeiten ist zu kontrollieren, ob baumhöhlenbewohnende Fledermausarten innerhalb der Baumhöhlen vorhanden sind.
- Höhenbäume sollten vor Fällung auf möglichen Besatz kontrolliert werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen sollten zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 oder RAS-LP 4 (Bauzaun) unter Beachtung der ZTV-Baumpflege geschützt werden.

Zur Einbindung und zum Anschluss an die freie Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes herkunftsgesicherte Gehölze zu verwenden.

Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege vom 13. Juni 218 (SDschG) hin, insbesondere die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG). Auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen.

Die energis GmbH weist darauf hin, dass grundsätzlich alle Baumaßnahmen in der Nähe Ihrer Einrichtungen vor Baubeginn mit der Organisationseinheit R VV, Tel. 0681 40303003 aufgrund der erforderlichen Einweisungen und evtl. notwendigen Sicherheitsmaßnahmen abzustimmen sind.

Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung - 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 sind zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist auf Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen zu achten. Beim Vorliegen derselben sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist zu informieren.

Das Oberberamt, weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes befindet. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzuteilen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universalienleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Des Weiteren macht die Telekom darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

- Daher bittet die Telekom sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
  - der Erschließungsträger verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
  - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
  - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasensstraße 65 in Verbindung setzen.

Es wird auf die einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen hingewiesen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat am 23.08.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Straße In der Seiters" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 26.10.2018 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können am 13.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2018 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Nonnweiler am 22.04.2021 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Nonnweiler hat am 22.04.2021 den Bebauungsplan "Nördlich der Straße In der Seiters" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Nördlich der Straße In der Seiters" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nonnweiler, den 09.05.2022  
  
 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan "Nördlich der Straße In der Seiters", 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 der Erhebungen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Nonnweiler, den 09.05.2022  
  
 Der Bürgermeister

## LEGENDE


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

 Allgemeines Wohngebiet



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

0,4 Grundflächenzahl  
 II maximale Zahl der Vollgeschosse


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

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

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 öffentliche Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung hier: Fuß-/ Radweg

### 5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet  
 2 Grundflächenzahl  
 3 Bauweise  
 4 Zahl der Vollgeschosse

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I, S. 1728)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057 (Nr. 25))

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I, S. 1328)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211)

**Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**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 das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

**Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776)

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

**Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG)** vom 13. Juni 2018 (Amtsblatt des Saarlandes Teil I vom 5. Juli 2018 S. 358f.)

## ÜBERSICHTSPLAN



## Gemeinde Nonnweiler

BEBAUUNGSPLAN  
 "Nördlich der Straße In der Seiters"

Satzung gem. § 10 BauGB