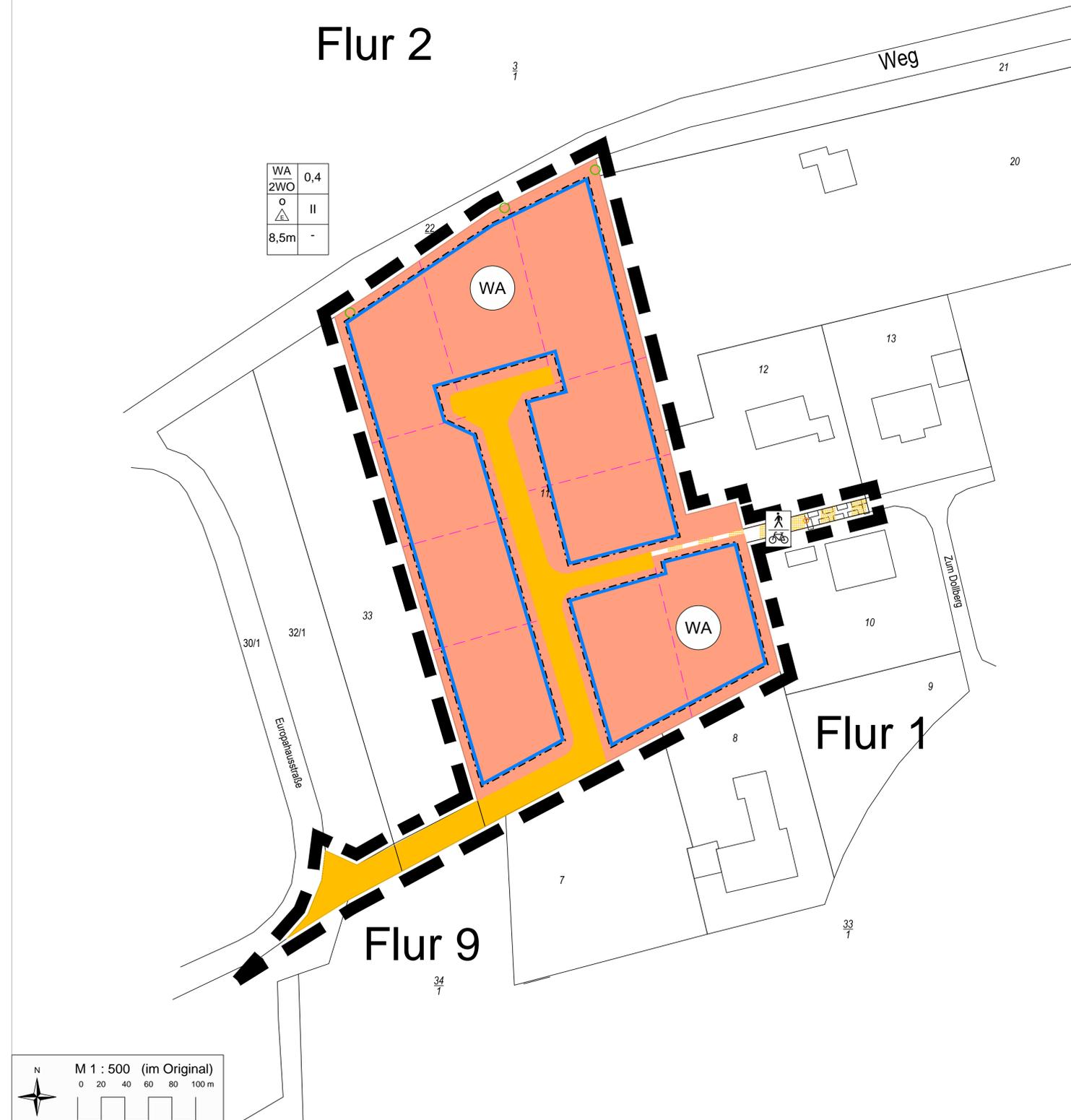


# Gemeinde Nonnweiler - Bebauungsplan "Waldsiedlung Otzenhausen"

## Teil A: PLANZEICHNUNG



## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden folgende Nutzungen vom Bebauungsplan ausgeschlossen:  
1. Anlagen für sportliche Zwecke.  
Gem. § 4 Abs. 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.  
Gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen vom Bebauungsplan ausgeschlossen:  
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
2. Anlagen für Verwaltungen,  
3. Gartenbaubetriebe,  
4. Tankstellen.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO.  
Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohngebietes Kellergeschosse unzulässig sind.
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO  
In dem Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt (bei Flachdächern ist dies die maximale Gebäudeoberkante). Bezugspunkt ist die fertige Geländeoberfläche.
  - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO  
Für das Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Plan). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.
  - Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  
Die maximal Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt (siehe Plan).
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.  
Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohngebietes nur Einzelhäuser zulässig sind.
  - Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
  - Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch 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. Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Es wird festgesetzt, dass im WA je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig sind.
- Verkehrfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die neue Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Rad- und Fußweg in Richtung der Straße "Zum Dollberg" wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" festgesetzt.
- Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12  
Innerhalb des Baugebietes sind Versorgungsflächen sowie Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung allgemein zulässig.
- Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13  
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen allgemein zulässig.
- Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14  
Innerhalb des Baugebietes sind Anlagen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser allgemein zulässig.
- Geh-, Fahr und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes Nr. 12, Flur 1, Gemarkung Otzenhausen festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen  
11.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
Die Ersatzmaßnahme für die Waldrestauration wird gemäß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB (Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches) festgesetzt. Die Angaben werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.  
Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturnahtypische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).  
Es wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens fünf Sträucher anzupflanzen.  
Pflanzliste (nicht abschließend):  
Bäume und Heister (HSt; StU 10-12 cm; 2 x v. H. 150-200):  
Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)  
10.3 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.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO**  
Nach den Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu versickern oder in das Trennsystem bzw. ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Das Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser sind in das vorhandene Trennsystem im Bereich der Europäischen Akademie zu leiten. Alternativ kann das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Straße "Zum Dollberg" abgeleitet werden.
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
Die Regelung des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird nachrichtlich aufgenommen. Gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dämpfen und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse: max. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Bauweise: offene Bauweise, Einzelhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Nutzungsschablone  
1 2 1 Baugebiet (WA = Allgemeines Wohngebiet) / Zahl der Wohnungen (2 Wohneinheiten)  
2 Grundflächenzahl  
3 Bauweise (o = offene Bauweise, E = Einzelhäuser)  
4 Zahl der Vollgeschosse  
5 maximale Firsthöhe  
6 nicht belegt
- Verkehrfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Öffentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Rad- und Fußweg
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
hier: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Flurstk. Nr. 12, Flur 1, Gemarkung Otzenhausen
- sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Baumbestand, nicht eingemessen  
Grundstücksgrenzen, geplant  
Poller, geplant

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Planzielenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- 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).
- Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. März 2020 (Amtsbl. I S. 208).
- 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).

- Hinweise**  
Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenfundamente gem. SdSchG hingewiesen.  
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.  
Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.  
Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.  
Die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsordnung - 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.  
Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnahe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.  
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. Sept. notwendig sind, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs- Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.  
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.  
Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das „Merkefeld für Baufachleute“ zu beachten.  
Im Zuge der Baumaßnahmen sollten zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18520 geschützt werden.  
Für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen und Carports sollte versickerungsfähiges Material verwendet werden und Garagen und Carports sollten im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Bei der Erschließung der Flächen sind die Anforderungen nach § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und die einschlägigen DIN-Normen zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.  
Es wird geprüft, ob das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu versickern werden kann.  
Der Nachweis nach DWA 153 ist zu führen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlagen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom ... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am ... 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Nonnweiler, den .....	Nonnweiler, den .....
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bürgermeister Nonnweiler, den .....
Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ... 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.	Der Bürgermeister Nonnweiler, den .....

## GEMEINDE NONNWEILER

BEBAUUNGSPLAN  
"Waldsiedlung Otzenhausen"

Planungsstand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB  
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet für die Gemeinde Nonnweiler  
Völklingen, im Januar 2021

**M 1:500**