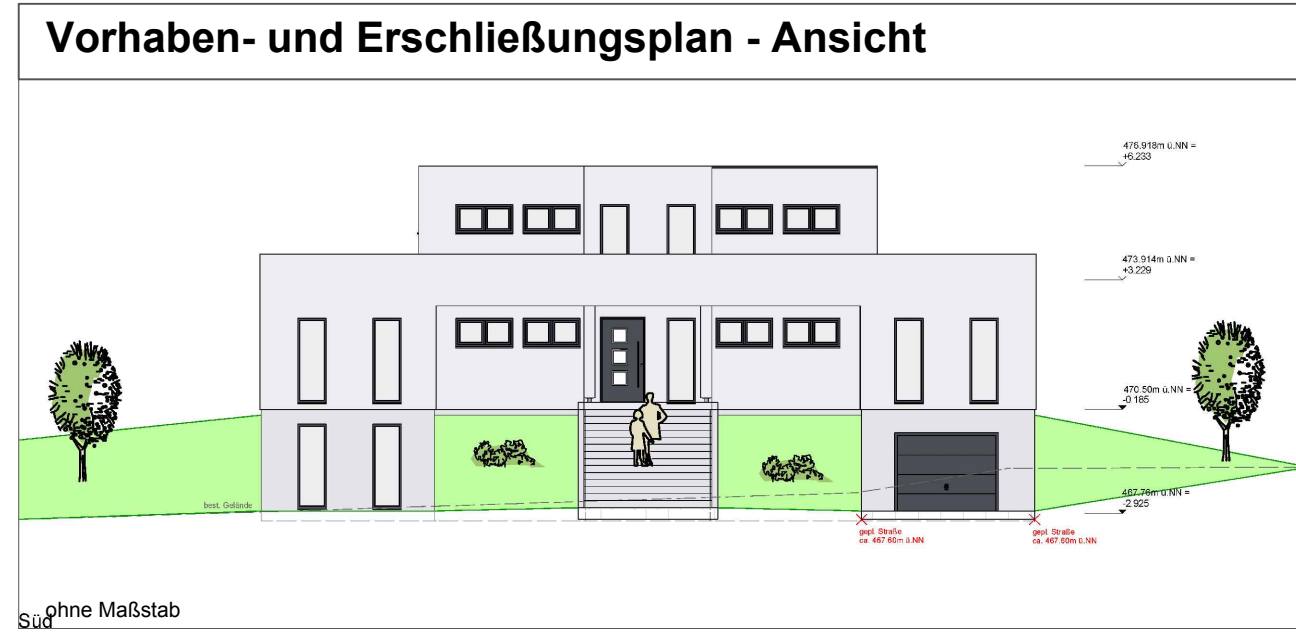
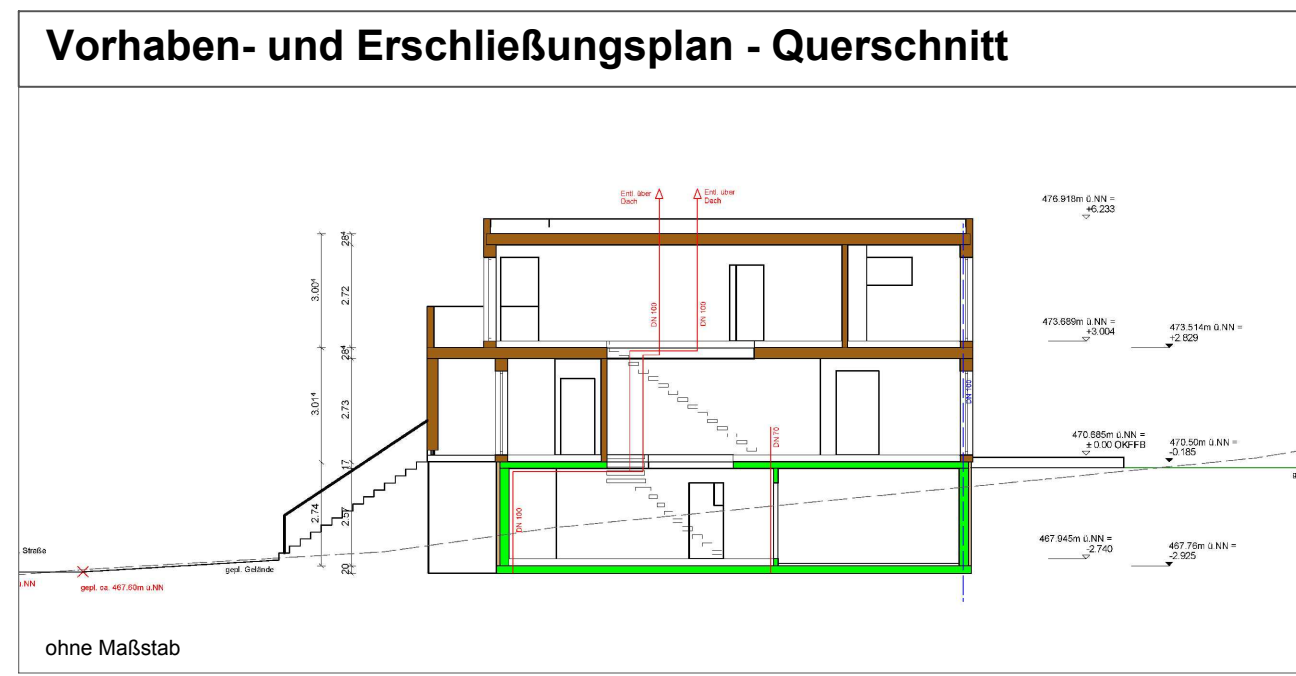
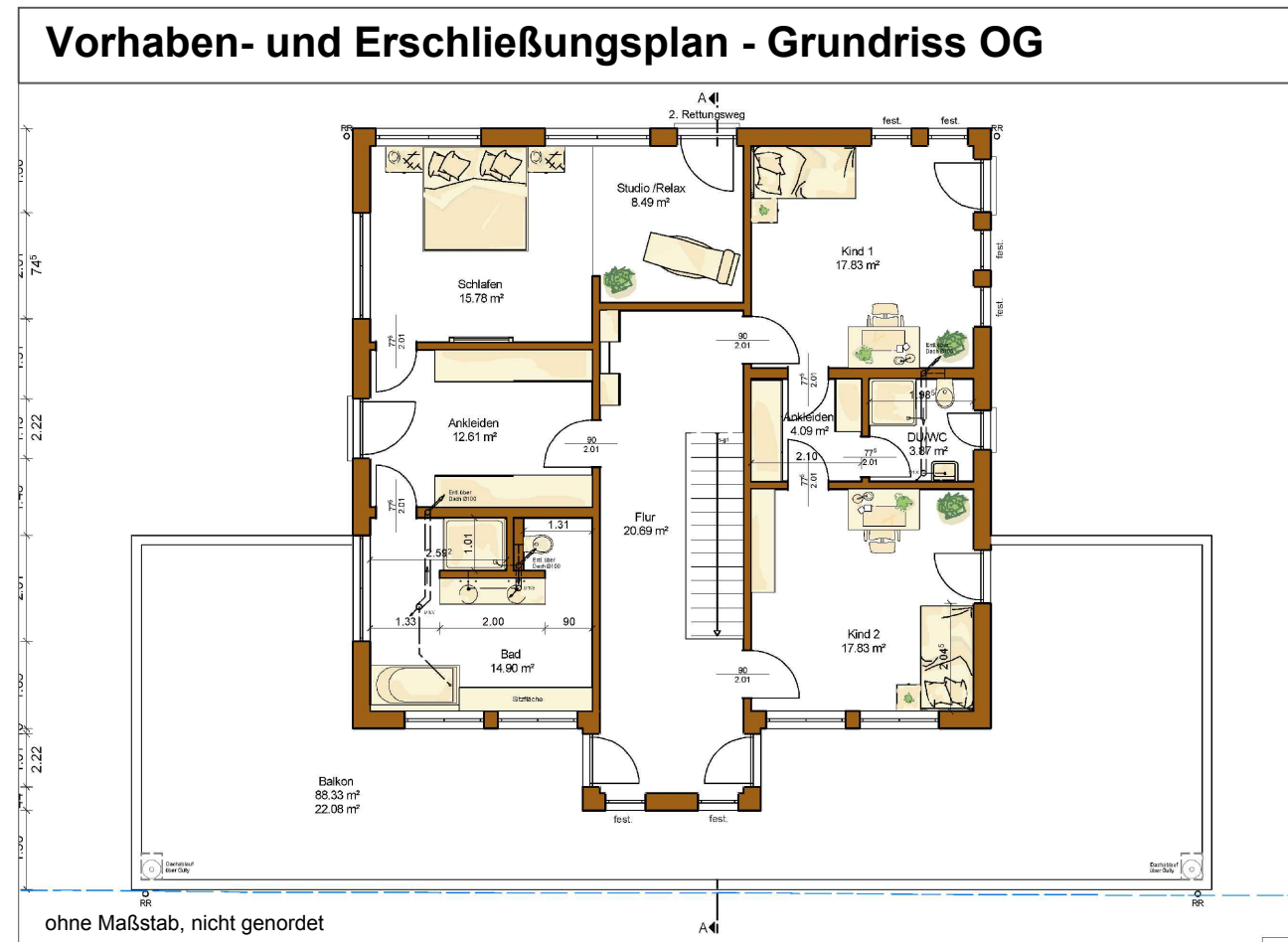
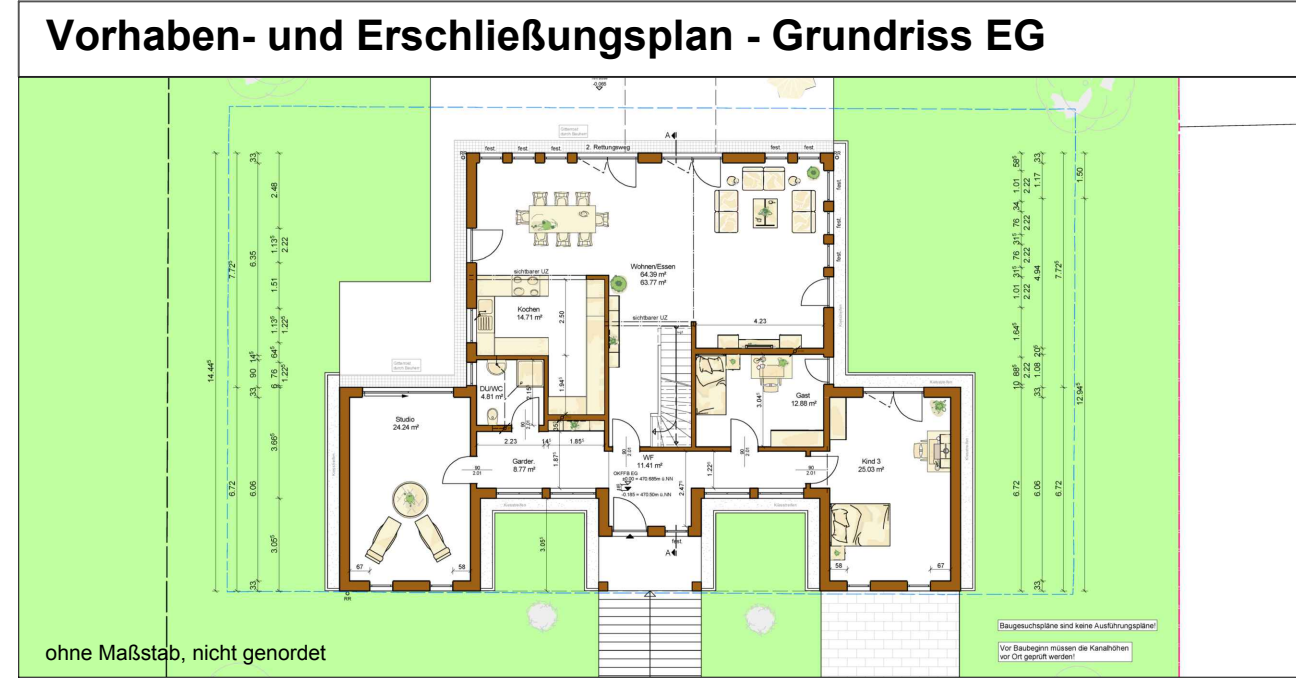
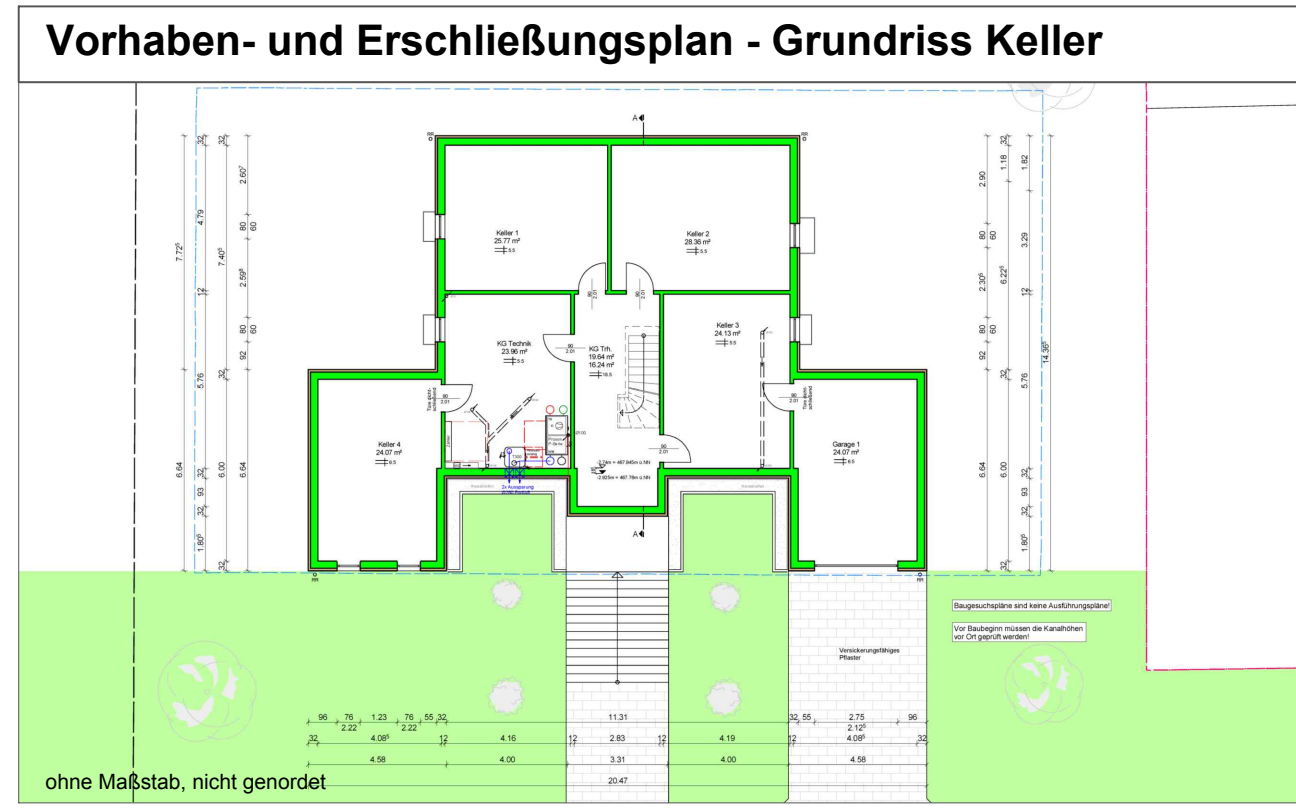
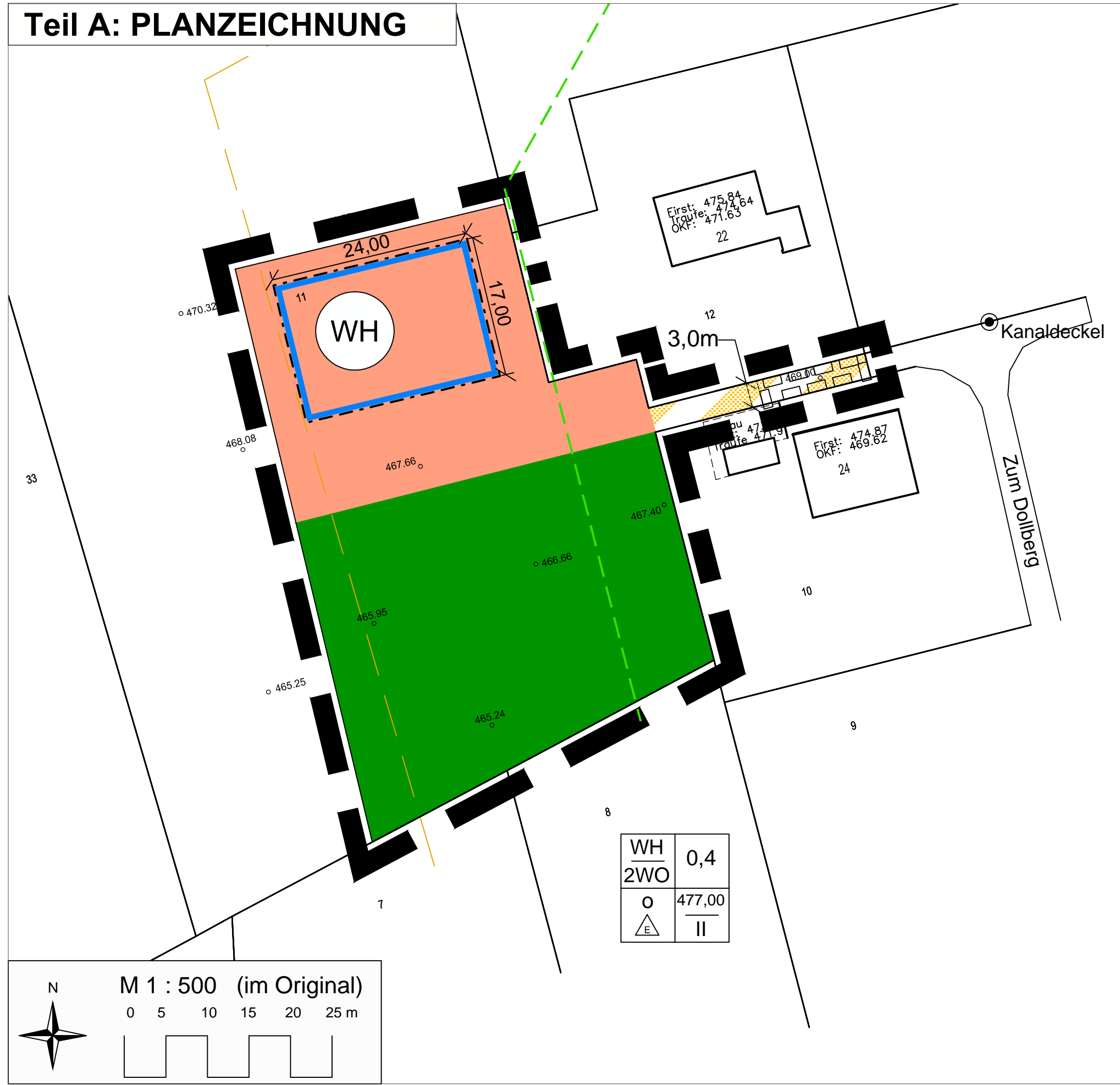


Gemeinde Nonnweiler - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zum Dollberg 22a" mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO**
1 Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
 Festgesetzt wird das Baugebiet "Wohnhaus" (WH).
 Folgende Nutzungen sind zulässig: Wohnhaus mit Garagen
 Innerhalb des Gebietes ist die Errichtung eines Wohnhauses zulässig.
- 2** Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 In dem Baugebiet wird eine maximale Gebäudeoberkante von 477,00 m üNN festgesetzt. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie.
- 2.3** Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Für das Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Plan).
- 2.4** Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt (siehe Plan).
- 3** Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Wohngebiet eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes nur ein Einzelhaus (E) zulässig ist.
3.2 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4** Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.
- 5** Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Es wird festgesetzt, dass in dem Wohnhaus zwei Wohneinheiten (WE) zulässig sind.
- 6** Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die interne Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Private Erschließungsstraße" festgesetzt.
- 7** 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.
- 8** Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13
 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen allgemein zulässig.
- 9** Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Anlagen und Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser allgemein zulässig.
- 10** Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Garten festgesetzt.
- 11** 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.
- 12** Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Mulden mit einer Gesamtfläche von 20 m² und einer Mindesttiefe von 1 m zur Rückhaltung von Oberflächenwasser herzustellen. Die Kosten der Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a-c BauGB den Baugebietsflächen zugeordnet.
- 13** Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Es wird festgesetzt, dass je 200 m² versiegelter Fläche mindestens 2 Hochstämme (Laubbaum) zu pflanzen sind.
 Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturraumtypische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
- 14** 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.
 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)

- II Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB**
 Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde Nonnweiler verpflichtet hat.
- III Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO**
 Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mindestens ## m³ zu sammeln und soweit möglich zu versickern ist. Das Niederschlagswasser aus den Zisternen kann in den Kanal in der Straße "Zum Dollberg", mit einem maximalen Drosselabfluss von ## l/s, eingeleitet werden. Die Daten werden im weiteren Verfahren noch ergänzt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Trennsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) herzustellen.
 Es wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen sind, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.
 Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig.
- IV 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 einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden 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.
- V Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- VI Hinweise**
 - Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. SDsSchG 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 Kampf- mittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
 - 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.
 - 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 aktuelle Planauskünfte einzuholen. Es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe 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 unzu- lässig. Sollten Rodungen/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. 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. Weiterhin wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG hingewiesen.
 - Im Geltungsbereich befindet sich ein 0,4-kV-Hausanschlusskabel, das der Verantwortung der energis-Netzgesellschaft mbH unterliegt. Kabel- und Leitungstrassen sowie Masten dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich unserer Anlagenteile, insbesondere Geländewandveränderungen oder Apfpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der energis-Netzgesellschaft mbH. Das Kabel muss im Zuge der geplanten Erschließung/ Bebauung umgelegt werden. Die Umverlegung ist im Vorfeld mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Die entsprechenden Vorgaben sind zu beachten.
 - Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
 - Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten.
 - Im Zuge der Baumaßnahmen sollten zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 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.
 - Der Nachweis nach DWA 153 ist zu führen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 - Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und diese sind dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass Wild aus dem angrenzenden Wald austreten kann. Dabei ist nicht auszuschließen, dass es zu Schäden an den Grundstücken bzw. der Vegetation kommt. Da in befriedeten Bezirken nach §4 des Saarländischen Jagdgesetzes keine Verpflichtung zum Ersatz von Schäden besteht, wird empfohlen, die Grundstücke gegen Eindringen von Wild zu schützen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzienerverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baurecht für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)
- 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), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2022 (Amtsbl. I S. 1296)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629, 2)

LEGENDE

- 1 Art der baulichen Nutzung**
 Wohnhaus
- 2 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)
 Gebäudeoberkante: max. 477,00 m üNN
- 3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise: offene Bauweise, Einzelhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone**

1	2
3	4

 1 Baugebiet / Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
 2 Grundflächenzahl
 3 Bauweise
 4 maximale Gebäudeoberkante / Anzahl der Vollgeschosse
- 4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Garten
- 5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Private Erschließungsstraße
- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 hier: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Flurstk. Nr. 12, Flur 1, Gemarkung Otzenhausen
- 7 sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 30 m Waldabstand, nicht eingemessen
 Kanaldeckel, nicht eingemessen, Deckelhöhe: 468,72 m üNN
 0,4 kV HA-Leitung, nicht eingemessen

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 _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Nonnweiler, den	Der Bürgermeister Nonnweiler, den
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom _____ bis _____ statt. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum _____ gebeten.	Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____ bis einschließl. _____ öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister Nonnweiler, den	Der Bürgermeister Nonnweiler, den
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bürgermeister Nonnweiler, den	Der Bürgermeister Nonnweiler, den

GEMEINDE NONNWEILER

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Zum Dollberg 22a"
 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

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

Bearbeitet für die Gemeinde Nonnweiler Völklingen, im März 2023

M 1:500