

Gemeinde Nonnweiler - Bebauungsplan "Waldsiedlung Otzenhausen"

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- 1 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,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden Anlagen für sportliche Zwecke vom Bebauungsplan ausgeschlossen.
 Gem. § 4 Abs. 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1 Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO.
 Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohngebietes Kellergeschosse unzulässig sind.
2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
 In dem Wohngebiet wird eine maximale Gebäudeoberkante von 9,5 m festgesetzt (bei Flachdächern ist dies die maximale Gebäudeoberkante). Bezugspunkt ist der Kanaldeckel in der Straße zum Dollberg.
2.3 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 Für das Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (siehe Plan). Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind alle versiegelten Flächen zu berücksichtigen.
2.4 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
 Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 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 festgesetzt.
 Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohngebietes nur Einzelhäuser zulässig sind.
3.2 Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 4 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 fernwärmetechnische 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 im WA je Wohngebäude maximal 2 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 "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 Baugebietes 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**
 Die Maßnahme für die ökologische Kompensation sowie die Waldrestauration wird gemäß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt.
 Auf der östlichen Teilfläche des Flurstückes Nr. 195, Gemarkung Nonnweiler, Flur 5 ist auf einer Fläche von 3.800 m² ein standortgerechter Waldstandort zu entwickeln. Der Pflanzplan ist mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.
 Die Kosten der Ersatzmaßnahmen werden gem. § 135 a-c BauGB den Baugebietflächen zugeordnet.
- 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
 Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgeschützte und naturraumtypische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
 Es wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens fünf Sträucher anzupflanzen.
 Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume und Heister (HS): STU 10-12 cm; 2 x H. V. 150-200):
 Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
- 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.
- II Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO**
 Es wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mindestens 50 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 10 l/s, eingeleitet werden.
- III 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 walddaher 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 dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeaufformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.
- IV Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- IV. Hinweise**
 Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot bei Bodenrücken 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 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 unzulässig. 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.
 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 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.

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	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 _____ einschließlich 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 _____ 2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
Der Bürgermeister Nonnweiler, den	Der Bürgermeister Nonnweiler, den

LEGENDE

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 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)
- 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 (WA = Allgemeines Wohngebiet) / Zahl der Wohnungen (2 Wohneinheiten)
 2 Grundflächenzahl
 3 Bauweise (o = offene Bauweise, E = Einzelhäuser)
 4 maximale Gebäudeoberkante
- 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 Flurst. Nr. 12, Flur 1, Gemarkung Otzenhausen
- 7 sonstige Planzeichen**
- | | |
|--|--------------------------------|
| | Baumbestand, nicht eingemessen |
| | Grundstücksgrenzen, geplant |
| | 30 m Waldabstand |

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3908) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I. S. 2873, Nr. 6)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I. S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. S. 4147) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I. S. 2694)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 10des 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 12. Mai 2021 (Amtsbl. I. S. 1491)
- 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)
- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert und § 58a neu eingefügt durch Art. 1 des Gesetzes vom 8/9. Dezember 2020 (Amtsbl. I. S. 1341)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I. S. 324)

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 November 2021

M 1:500