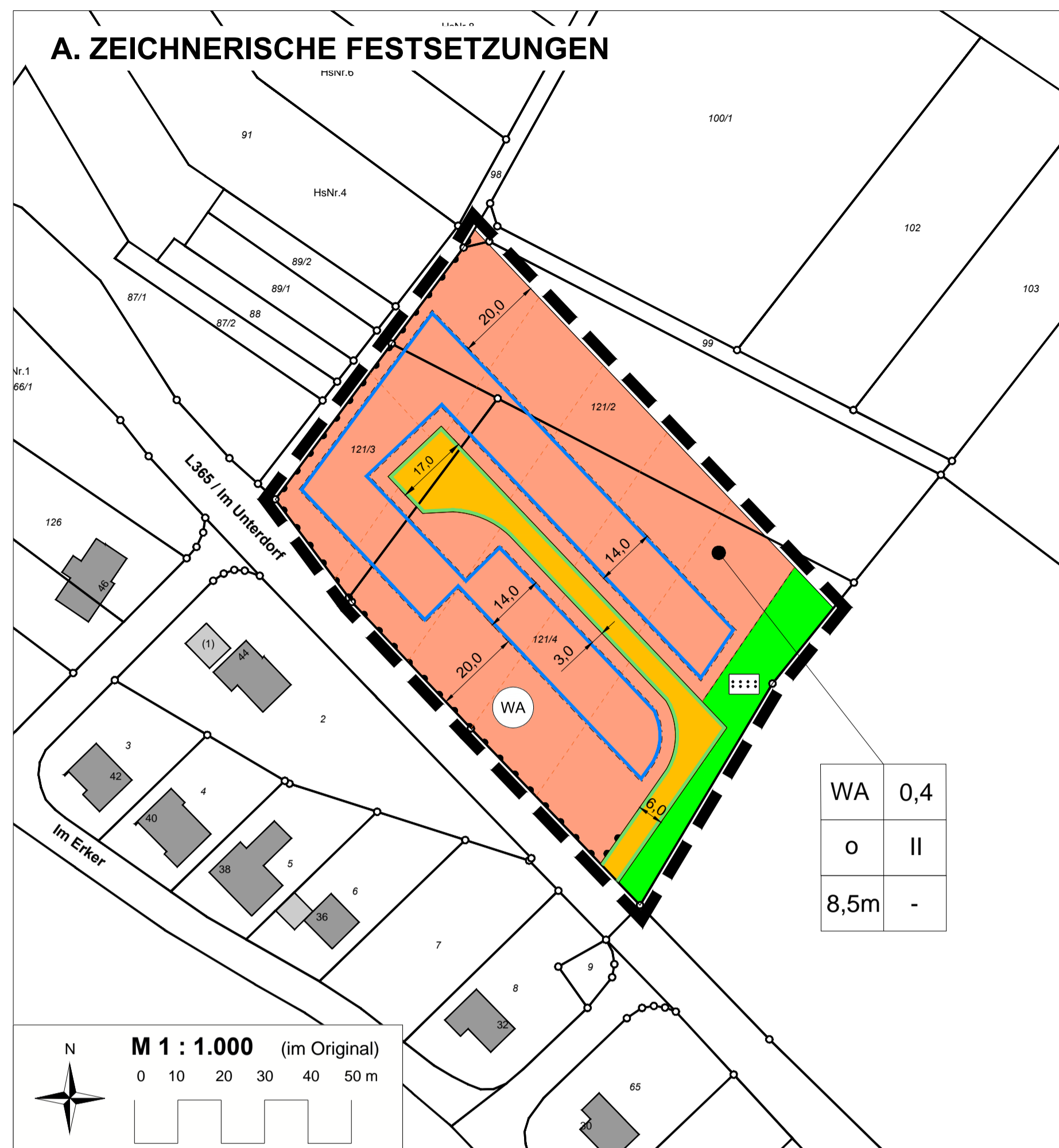


# GEMEINDE NONNWEILER OT SITZERATH - Bebauungsplan "Hintere Anwand"



## LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 0,4 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)
  - II maximale Anzahl an Vollgeschossen (§ 20 BauNVO)
  - 8,5 maximale Höhe baulicher Anlagen (GOK<sub>max</sub>) (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Randbegrünung"
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Beispielhafte Grundstückseinteilung
  - Bemaßung

WA	0,4
o	II
8,5m	-

Quelle: Digitale Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854).

**Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert Gesetz vom 12. November 2025 (Amtsbl. I S. 1086).

**Saarländisches Wassergesetz (SWG)** vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtsbl. I S. 854, 855).

## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Nonweiler hat am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan "Hintere Anwand" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht.

Nonweiler, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

**2. Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ übereinstimmen.

Der Bebauungsplan "Hintere Anwand" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nonweiler, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

**3. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_ 2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Hintere Anwand" bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht, 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 und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Nonweiler, den \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Gemäß § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO ist in dem Baugebiet allgemein zulässig:

    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltungen

In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. 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.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 sind unzulässig.
  - Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH<sub>max</sub>) wird auf 8,5 m festgesetzt. Die Gesamthöhe entspricht einer absoluten Höhe und inkludiert alle technischen Anlagen oder bauartbedingte Teile wie Attiken.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der GH<sub>max</sub> liegt in der Straßennachse der fertig ausgebauten Erschließungsstraße (festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Er wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte ermittelt. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der tiefer gelegenen Straße.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Überbaubare Grundstücksfläche**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.
  - Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage/dem Carport sind mind. 6,00 m freizuhalten. Stellplätze sind auch zwischen Baufenster und Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 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/sind.
- Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie festgesetzt; ebenfalls wird ein Bereich festgesetzt, der von Ein- und Ausfahrten freizuhalten ist.
- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 15 BauGB**

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Randbegrünung" festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Randbegrünung" sind neben Anpflanzungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auch Versorgungsanlagen, sowie Anlagen zur Entwässerung und Wartungswege zulässig.

- Flächen, die auf einem Baugrundstück für die Rückhaltung und Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB**

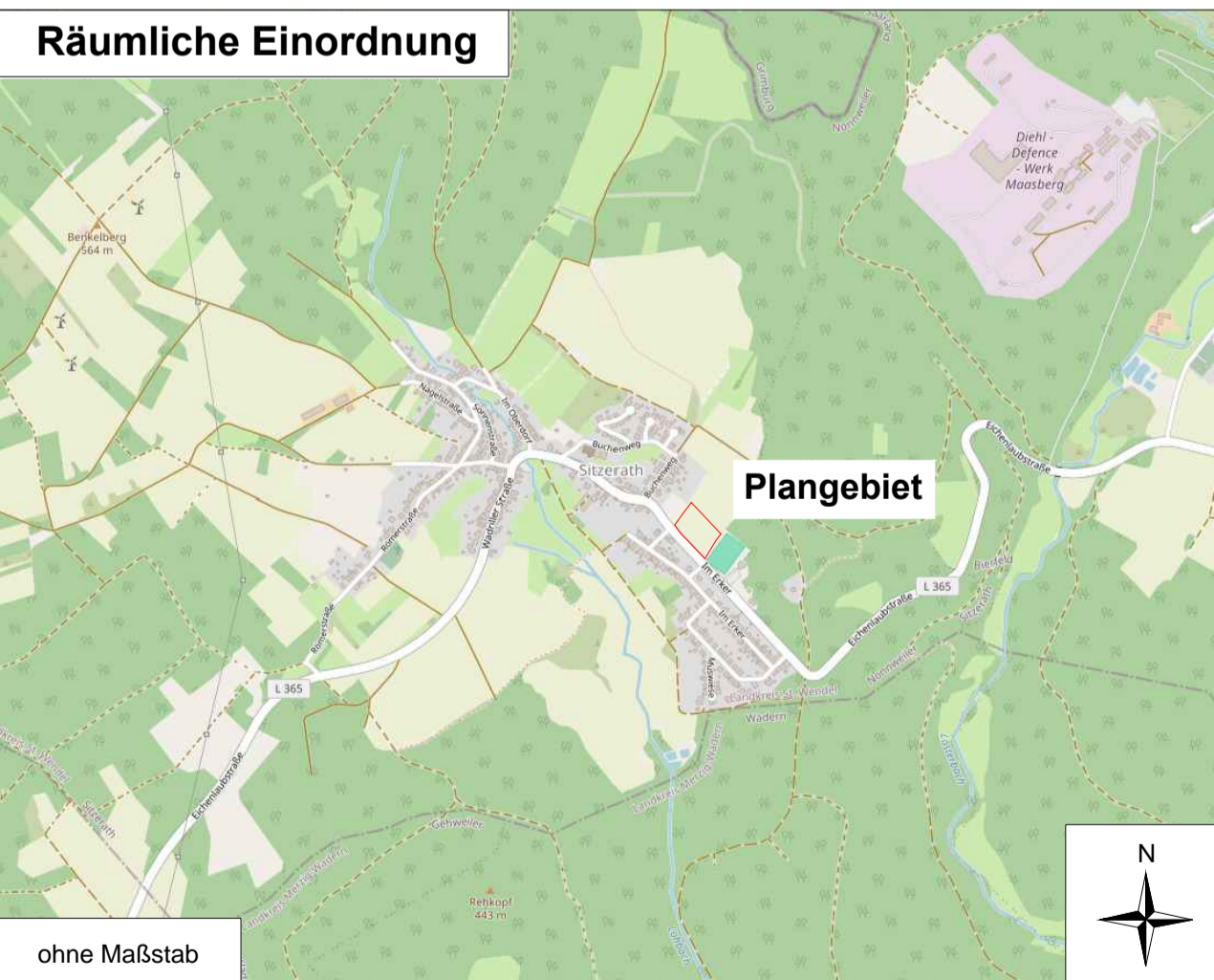
Auf den privaten Grundstücken des WA ist je m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein Retentionsraum von 50l herzustellen. Der Retentionsraum kann durch unterschiedliche bauliche Ausführungen und in Kombination dieser hergestellt werden, wie z.B. Zisternen, Mulden, Dachbegrünung etc.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (nicht verortet)**
  - M1: Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Hierzu können z.B. Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.
  - M2: Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10-15cm zur Bodenkante vorzunehmen.
  - M3: Stellplätze, Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den Baugrundstücken des WA sowie den öffentlichen Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, breitflügeliges Pflaster, etc.).
  - M4: Zur Sicherstellung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben (§ 19, 39 und 44 BNatSchG) und zur Minimierung potenzieller Konflikte werden grundsätzlich folgende Maßnahmen empfohlen:
    - Baubeginn außerhalb sensibler Zeiträume (insbesondere Brut- und Fortpflanzungszeiten),
    - Ökologische Baubegleitung während der Bauphase,
    - Fachgutachterliche Begehung vor Baubeginn zur Kontrolle potenzieller Lebensstätten,
    - Baufeldkontrollen hinsichtlich möglicher Reptilienvorkommen sowie ggf. Einrichtung eines Reptilienschutzzauns.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (nicht verortet)**
  - P1: Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht für andere Anlagen genutzten Flächen der öffentlichen Grünfläche "Randbegrünung" zu begrünen (möglichst blütenreiche Saatenmischung z.B. RSM 2.4) und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser, etc.) zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (z.B. sog. Schottergärten) sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig.
  - P2: Im WA sind je 150m<sup>2</sup> angefangener überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung (z.B. Rotbuche, Esche, Edelkastanie, Hainbuche, etc.) oder fünf Sträucher (Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, etc.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - P3: Bei allen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, klimatolerante Pflanzen zu wählen.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)**
  - Nach den Vorgaben des § 49 a SWG ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern oder zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Um dem § 49 a SWG zu entsprechen ist das übrige Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.
  - Pro Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
- FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Pläneintrag.
- Hinweise**
  - Bergbau**

Das Oberbergamt des Saarlandes weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Randbereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession befindet. Ob unter dem Planungsgebiet Abbau umgegangen ist, geht aus Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes jedoch nicht hervor. Das Oberbergamt empfiehlt bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies im Falle der Betroffenheit mitzuteilen.
  - Artenschutz**

Es wird auf die Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG hingewiesen: Fortpflanzungs- / Ruhestätten und Habitatstrukturen (wie z.B. Wiesen, Baumhöhlen, Gebäudestrukturen) innerhalb des Plangebietes sind vor Inanspruchnahme (z.B. Bau- und Rodungsarbeiten) auf das Vorkommen von besonders und/oder streng geschützter Tierarten (wie z.B. Schmetterlinge, Reptilien, Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.

Es wird angeregt, Nisthilfen für Gebäudebrüter sowie Fledermauskästen an den Außenwänden der geplanten Gebäude anzubringen oder in die Fassaden zu integrieren.



## Gemeinde Nonweiler - OT Sitzerath

## BEBAUUNGSPLAN "Hintere Anwand"

Planungsstand: Entwurf Beteiligung (§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)



Bearbeitet für die  
Gemeinde Nonweiler  
Völklingen, im Februar 2026

