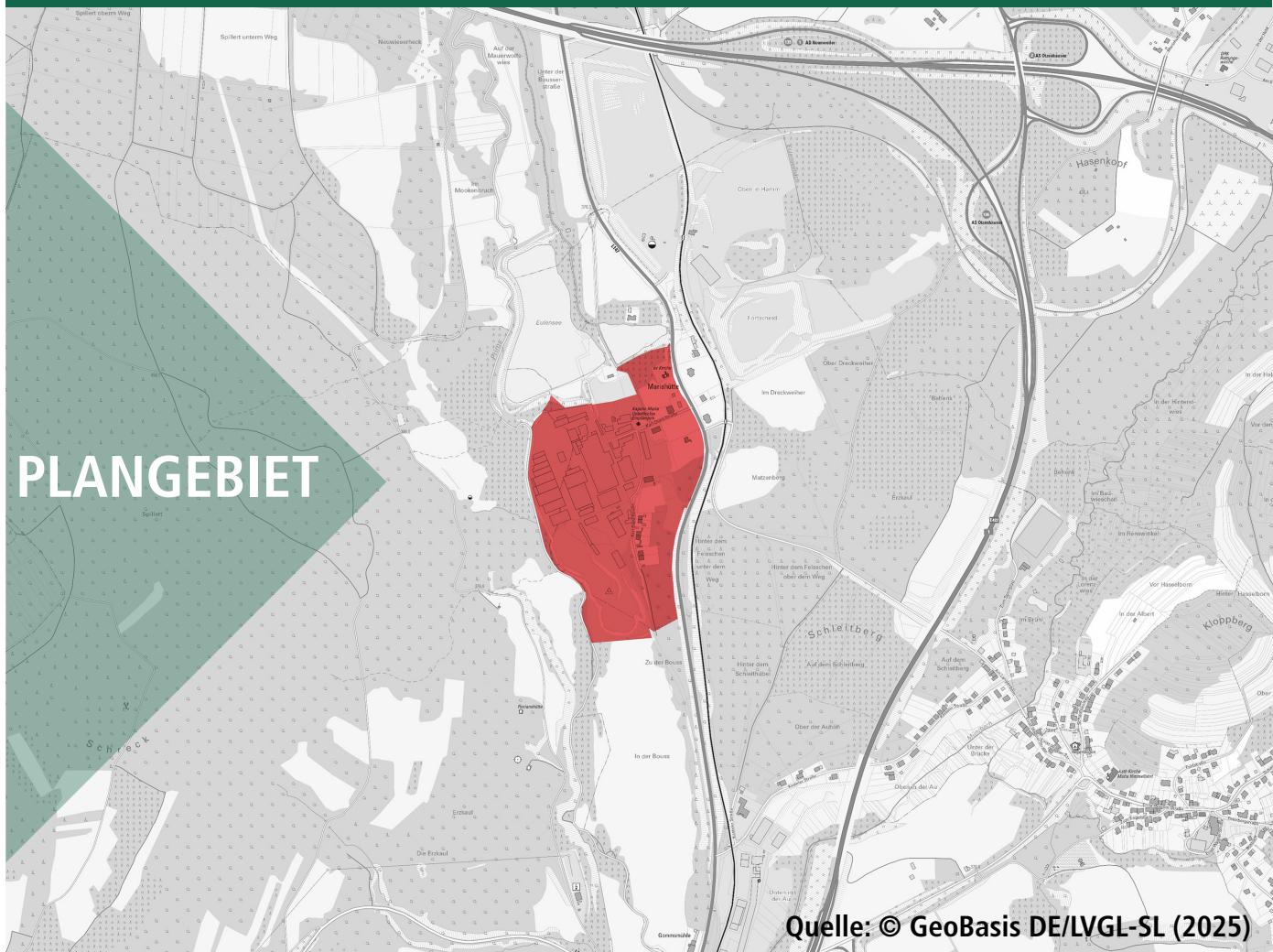


Teil B: Textteil

Mariahütte, Bereich Karl-Diehl-Straße

Bebauungsplan in der Gemeinde Nonnweiler, Ortsteile Braunshausen / Kastel



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nonnweiler
Trierer Straße 5
66620 Nonnweiler

Stand der Planung: 07.10.2025

Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Nonnweiler, den _____._____._____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO
1.1. Mischgebiet (MI)	Gemäß § 6 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt.	§ 6 BauNVO
1.1.1.	Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - Geschäfts- und Bürogebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Sonstige Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	
1.1.2.	Nicht zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: <ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Vergnügungsstätten. Unzulässig sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).	
1.2. Gewerbegebiet (GE)	Gemäß § 8 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.	§ 8 BauNVO
1.2.1.	Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. 	
1.2.2.	Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, - Anlagen für sportliche Zwecke. 	
1.2.3.	Nicht zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sowie gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, - Vergnügungsstätten, - Tankstellen. Unzulässig sind zudem gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Shisha-Bars sowie Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution). Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.	

1.2.4.	<p>Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass bei den vorhandenen baulichen Anlagen (Nr. 1 bis 7), entgegen dem festgesetzten Gewerbegebiet, Änderungen, Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen hinsichtlich der vorhandenen zu Wohnzwecken genutzten baulichen und sonstigen Anlagen zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mariahütte 3, Gemarkung Braunshausen, Flur 11, Flurstück 37/3, 2. Karl-Diehl-Straße 6, Gemarkung Braunshausen, Flur 11, Flurstück 53/1, 3. Karl-Diehl-Straße 11/12, Gemarkung Braunshausen, Flur 11, Flurstücke 59/2 und 59/3, 4. Karl-Diehl-Straße 13/14, Gemarkung Braunshausen, Flur 11, Flurstücke 61/2 und 61/3, 5. Karl-Diehl-Straße 15/16, Gemarkung Braunshausen, Flur 11, Flurstücke 68/2 und 68/3. 	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Die maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) kann der jeweiligen Nutzungsschablone entnommen werden.</p> <p>Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.).</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m überschritten werden. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.</p> <p>Eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante durch die in der Planzeichnung mit A gekennzeichnete bestehende bauliche Anlagen (Turm) ist ausnahmsweise zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Mischgebiet (MI) auf 0,6 und im Gewerbegebiet (GE) auf 0,8 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) im Mischgebiet (MI) bis zu einer GRZ von 0,8 und im Gewerbegebiet (GE) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	<p>Siehe Plan.</p> <p>Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Eine Grenzbebauung ist zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Stellplätze, Nebenanlagen sowie Ladestationen für Elektromobile / E-Bikes und Überdachungen zur Solarnutzung sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.</p> <p>Fahrradstellplätze sind unter Einhaltung der Bestimmungen der LBO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
6. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone Landesstraße I. Ordnung (siehe auch § 24 SStrG)	<p>Siehe Plan.</p> <p>Innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Bereiches dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Die Bauverbotszone beträgt gemäß § 24 Abs. 1 SStrG (Saarländisches Straßengesetz) 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Regelungen des § 24 Abs. 3 SStrG zu Ausnahmen hiervon gelten entsprechend. Bauvorhaben im Überschneidungsbereich (Bauverbotszone, überbaubare Grundstücksfläche) bedürfen daher einer besonderen Vorabstimmung mit dem jeweiligen Träger der Straßenbaulast.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
7. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Versorgungsflächen / -anlagen	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station), Wasser (z. B. Druckerhöhungsanlagen) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Mischgebietes sowie des Gewerbegebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
9. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gartenflächen“	<p>Siehe Plan.</p> <p>Private Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Private Gartenflächen“ festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche des Flurstücks Nr. 25/1 ist ein Spielplatz zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	<p>Siehe Plan.</p> <p>Bei dem entsprechend festgesetzten Bereich handelt es sich um ein faktisches Überschwemmungsgebiet („HQ100-Flächen“). Der Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten. Vorhandene, genehmigte bauliche Anlagen in diesem Bereich sind im Sinne des Bestandsschutzes zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
11. Waldflächen	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

12.1.	<p>Artenschutz:</p> <p>Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p>Bei notwendigen Verkehrssicherungsmaßnahmen sind die betreffenden Gehölze auf Tierbesatz (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus) zu kontrollieren. Sofern ein Besatz festgestellt wird, ist das LUA zu informieren und zusammen mit einem Fachgutachter geeignete Maßnahmen abzustimmen.</p>	
12.2.	<p>Gebäuderückbau:</p> <p>Zur Vermeidung des Tötungstatbestandes dürfen eventuell erforderliche Abrissarbeiten ausschließlich im Winter durchgeführt werden (Schutz von Gebäudebewohnenden Arten). Alternativ sind die Gebäude auf das Vorhandensein von Vogel- oder Fledermausbesatz zu prüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Im Fall von Positivnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.</p>	
12.3.	<p>Reduzierung der Versiegelung / Bodenpflege:</p> <p>Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.</p> <p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Abdeckungen aus natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) für trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche erlaubt.</p>	
12.4.	<p>Insektenfreundliche Beleuchtung:</p> <p>Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.</p>	
12.5.	<p>Gehölzschutz / Schutz wertgebender Biotope:</p>	
12.5.1.	<p>Die angrenzenden Gehölze und Biotope sind während Bauarbeiten vor Schäden zu schützen. Der Umfang der Sicherungsmaßnahmen (Rückschnitt, ggf. Stammschutz, Bauzaun) ist je nach Baufeldbegrenzung gem. Entscheidung der ökologischen Baubegleitung auszuführen. Die DIN 18 920, R SBB 2023 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, wird eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchgeführt (z. B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam).</p>	
12.5.2.	<p>Der Gewässerrandstreifen der Prims ist naturnah zu bewirtschaften und von Bebauung freizuhalten. Diese Vorgabe findet auch für verrohrte Gewässerteile Anwendung. Es kann jedoch von der Regelung abgewichen werden, wenn eine Offenlegung des Gewässers wasserwirtschaftlich nicht mehr realisierbar ist.</p>	

12.5.3.	Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche im südwestlichen Plangebiet dient der Sicherung des bestehenden gesetzlich geschützten Biotopes.	
12.6.	<p>Ökologische Baubegleitung:</p> <p>Eine ökologische Baubegleitung ist einzusetzen, die eine ordnungsgemäße Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sicherstellt. Die Aufgabe der ökologischen Baubegleitung besteht dabei vor allem in der Überwachung bzw. Durchführung der festgesetzten Maßnahmen (Baufeldvorbereitung, Gehölzschutz) sowie der boden- und gewässerschutzkonformen Arbeitsausführung. Die Bauzeiten sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.</p>	
12.7.	<p>Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen bzw. Vorsorgemaßnahmen werden nach Vorlage des Umweltberichtes zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt (siehe auch Ausführungen in der Begründung S. 12 - 17).</p>	
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
13.1.	<p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Garten- / Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen. Für die Gehölzanpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Angepflanzte Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Bei beengten Platzverhältnissen können klein- oder schmalkronige Sorten der genannten Arten verwendet werden.</p>	
13.2.	<p>Pflanzenliste:</p> <p>Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Großblaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>) Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Hochstämmige Obstbäume</p> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p>	
14. Kompensationsmaßnahmen	<p>Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.</p>	§ 9 Abs. 1a BauGB
14. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mariahütte, Bereich Karl-Diehl-Straße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB

15. Abwasserbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist im modifizierten Mischsystem zu entwässern. - Das Schmutzwasser ist durch Anschluss an die angrenzende Kanalisation einzuleiten. - Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig gedrosselt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten („Prims“ westlich des Plangebietes). Eine entsprechende Einleitgenehmigung liegt vor. - Die Vorhaltung von Speichern (z. B. Zisternen) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
16. Örtliche Bauvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. - Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien. Ausnahmsweise sind auch andere Materialien zulässig. Fassaden können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrünt werden. - Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern ist bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. - Einhausungen: Die Höhe der Zaunanlage darf maximal 3,0 m betragen. Die Höhe ist lotrecht von der Oberkante des anstehenden Geländes (fertiges Gelände) bis zur Oberkante des höchsten Zaunbestandteils zu messen; Übersteigschutz ist Bestandteil der Höhe. Die Zaunanlage darf Übersteigschutz (z. B. schräg auskragende Aufsätze, rotierende Elemente, glatte Abdeckungen oder vergleichbare, nicht nach außen über den Grundstücksgrenzverlauf ausladende Konstruktionen) sowie Untergrabungsschutz (z. B. unterirdische Betonsockel, Unterfangungen, Bodenanker, engmaschige Einlagen) enthalten. Sämtliche Funktionsbereiche sind innerhalb der Grundstücksgrenzen anzugeordnen. Tore, Pforten und sonstige Durchlassanlagen sind Teil der Zaunanlage und müssen die festgesetzte Maximalhöhe (3,0m) einhalten. Erforderliche Bedienelemente und Schutzverkleidungen sind zulässig, sofern die Höhenbegrenzung nicht überschritten und öffentliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
17. Kennzeichnungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Altlast bzw. Altlastverdachtsfläche dargestellt. 	§ 9 Abs. 5 BauGB
18. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB

18.1.	<p>Waldabstandsfläche (i. V. m. § 14 Abs. 3 LWaldG)</p> <p>Gemäß § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstandsflächen nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstückes zugunsten des jeweiligen Eigentümers 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 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht. <p>Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen. Die Forstbehörde überprüft den Antrag innerhalb von sechs Arbeitstagen nach Eingang auf seine Vollständigkeit und fordert fehlende Angaben und Unterlagen unverzüglich beim Antragsteller an. Über den Antrag ist innerhalb von drei Monaten nach Eingang des vollständigen Antrags zu entscheiden; die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.</p>	§ 9 Abs. 6 BauGB
18.2.	<p>Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. Saarländischem Denkmalschutzgesetz - DSchGSL)</p>	§ 9 Abs. 6 BauGB
18.2.1.	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich das Ensemble Mariahütte (Mariahütte, Karl-Diehl-Straße) i. V. m. Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß Saarländischem Denkmalschutzgesetz (im Sinne der §§ 1 ff. DSchGSL) unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch Veränderungen des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen, bedürfen der Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 DSchGSL). Gem. § 2 Abs. 3 DSchGSL ist auch die Umgebung eines Baudenkmals Gegenstand des Denkmalschutzes.</p>	

18.2.2.	<p>Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (bzw. in unmittelbarer Umgebung) sind denkmalgeschützt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble Mariahütte (Mariahütte, Karl-Diehl-Straße) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut • Karl-Diehl-Straße 4 (werksintern Nr. 63) • Karl-Diehl-Straße 5 • Karl-Diehl-Straße 8 / 9 (werksintern Nr. 11 / 12) • Karl-Diehl-Straße 10 / 11 (werksintern Nr. 13 / 14) • Karl-Diehl-Straße 12 / 13 (werksintern Nr. 15 / 16) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 2) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 9 / 10) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 27 / 29 / 30) • Karl-Diehl-Straße (neben werksintern Gebäude Nr. 30) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 54) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 25) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 62) • Mariahütte 2 • Mariahütte 6 • Hofgut, Kapelle, Brunnen, Herrenhaus, Wirtschaftsgebäude, Fabrikgebäude (Ensemble) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 54), Fabrikgebäude, 1. Viertel 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 2), Fabrikgebäude, 2. Hälfte 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Herrenhaus mit Anbau, Wasserbecken, 1764, Umbau 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, sog. Eulenhaus, Remise, 18. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Kapelle mit Ausstattung, 1836, Skulptur der Immaculata, 1765 (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Brunnen, 1. Hälfte 19. Jh. (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße (werksintern Gebäude Nr. 25), Maschinenhaus, 1901, Anbau mit Stromerzeugungsmaschine, 1914 (Einzelndekmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße (neben werksintern Gebäude Nr. 30), Gedenkstein für Christian Alexander v. Beulwitz, um 1830 (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Geflügelstall, 19. Jh. (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Wirtschaftsgebäude mit Kuhstall 1888 (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Pferdestall, 4. Viertel 19. Jh. (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Karl-Diehl-Straße, Hofgut, Gesindehaus und Wirtschaftsgebäude, 1809 (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Mariahütte, Durchfahrt und Torbogen, 1888 (Ensemblebestandteil im Ensemble Mariahütte) • Mariahütte 6, Villa von Beulwitz mit Ausstattung, 1902, Freiflächen mit historischem Baumbestand (Einzeldenkmal im Ensemble Mariahütte) 	
18.2.3.	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt für die Gebäude „Karl-Diehl-Straße 9 (werksintern Nr. 12) und Karl-Diehl-Straße 10 / 11 (werksintern Nr. 13 / 14)“ aus der Denkmalschutzliste kein Denkmalschutz im Sinne des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes besteht.</p>	
18.2.4.	<p>Die Genehmigungspflicht gem. § 6 DSchGSL für Maßnahmen unmittelbar am Denkmal selbst sowie in seiner Umgebung bleibt uneingeschränkt und ist zu beachten.</p>	

18.3.	<p>Prims - Gewässerschutz (gemäß Saarländischem Wassergesetz)</p> <p>Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote sowie die Bewirtschaftungsziele sind zu beachten. Demnach sind Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist.</p> <p>Gemäß § 56 Abs. 3 Saarländischem Wassergesetz (SWG) sind, insbesondere zur Erhaltung oder Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer oder zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen, die Gewässerrandstreifen naturnah zu bewirtschaften. Unzulässig ist gem. § 56 Abs. 3 Nr. 1 a) SWG bis zu mindestens 5,0 m, gemessen von der Uferlinie, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie gem. § 56 Abs. 3 Nr. 2 a) SWG bis zu mindestens 10,0 m, gemessen von der Uferlinie, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die Errichtung baulicher Anlagen, es sei denn, sie sind standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen der Prims liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p>	§ 9 Abs. 6 BauGB
18.4.	<p>Landschaftsschutzgebiet LSG-L-6507-301 - „Prims“</p> <p>Das Plangebiet überschneidet sich in Teilbereichen mit dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-L-6507-301“. Gemäß § 18 Abs. 2 des Saarländischen Naturschutzgesetzes sind bestimmte Handlungen und Nutzungen im Landschaftsschutzgebiet unzulässig. In diesem Bereich wurden die Baufenster nach Möglichkeiten zurückgenommen und eine private Grünfläche festgesetzt, sodass eine künftige Bebauung der Randbereiche ausgeschlossen werden kann.</p>	§ 9 Abs. 6 BauGB
18.5.	<p>Faktisches Überschwemmungsgebiet (gemäß § 76 Abs. 1 WHG)</p> <p>Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 2 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit - „HQ 100“). Gem. § 76 Abs. 1 WHG handelt es sich demnach um ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Unter faktischen Überschwemmungsgebieten versteht man Gebiete, die (noch) nicht festgesetzt (§ 76 Abs. 2 WHG) oder vorläufig gesichert (§ 76 ABS. 3 WHG) sind, die jedoch bei einem 100-jährigen Hochwassereignis (HQ100) voraussichtlich überschwemmt werden und als natürlicher Retentionsraum dienen. Aus Gründen des Hochwasserschutzes ist das Gebiet daher von allen Nutzungen frei zu halten, welche den schadlosen Hochwasserabfluss oder die dafür erforderliche Wasserrückhaltung behindern.</p>	§ 9 Abs. 6a BauGB
18.6.	<p>Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gemäß § 78b WHG)</p>	§ 9 Abs. 6a BauGB
18.6.1.	<p>Teilbereiche des Plangebietes liegen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit, „HQ extrem“). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.</p>	
18.6.2.	<p>Gem. § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p>	
19. Hinweise		

19.1.	<p>Altlasten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind im Plangebiet weitere Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. 	
19.2.	<p>Bodenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die DIN 19731 und 19639 sind zu beachten. 	
19.3.	<p>Denkmalschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) wird hingewiesen. Auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) sei an dieser Stelle hingewiesen. 	
19.4.	<p>Erneuerbare Energien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können (siehe auch LBO zu PV-ready-Pflicht, PV auf Dächern gewerblicher Gebäude, Überdachung gewerblicher Stellplätze etc.). 	
19.5.	<p>Hochwasserschutz / Starkregen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Bereich von noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten („faktisches Überschwemmungsgebiet“) befindet. - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. - Ferner ist das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Kommune zu berücksichtigen. 	
19.6.	<p>Kampfmittel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen. 	
19.7.	<p>Stellplatzbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung die Saarländische Landesbauordnung (LBO) zur Stellplatzbegrünung zu beachten. 	

19.8.

Normen, Richtlinien

- Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Bauamt der Gemeinde Nonnweiler möglich.