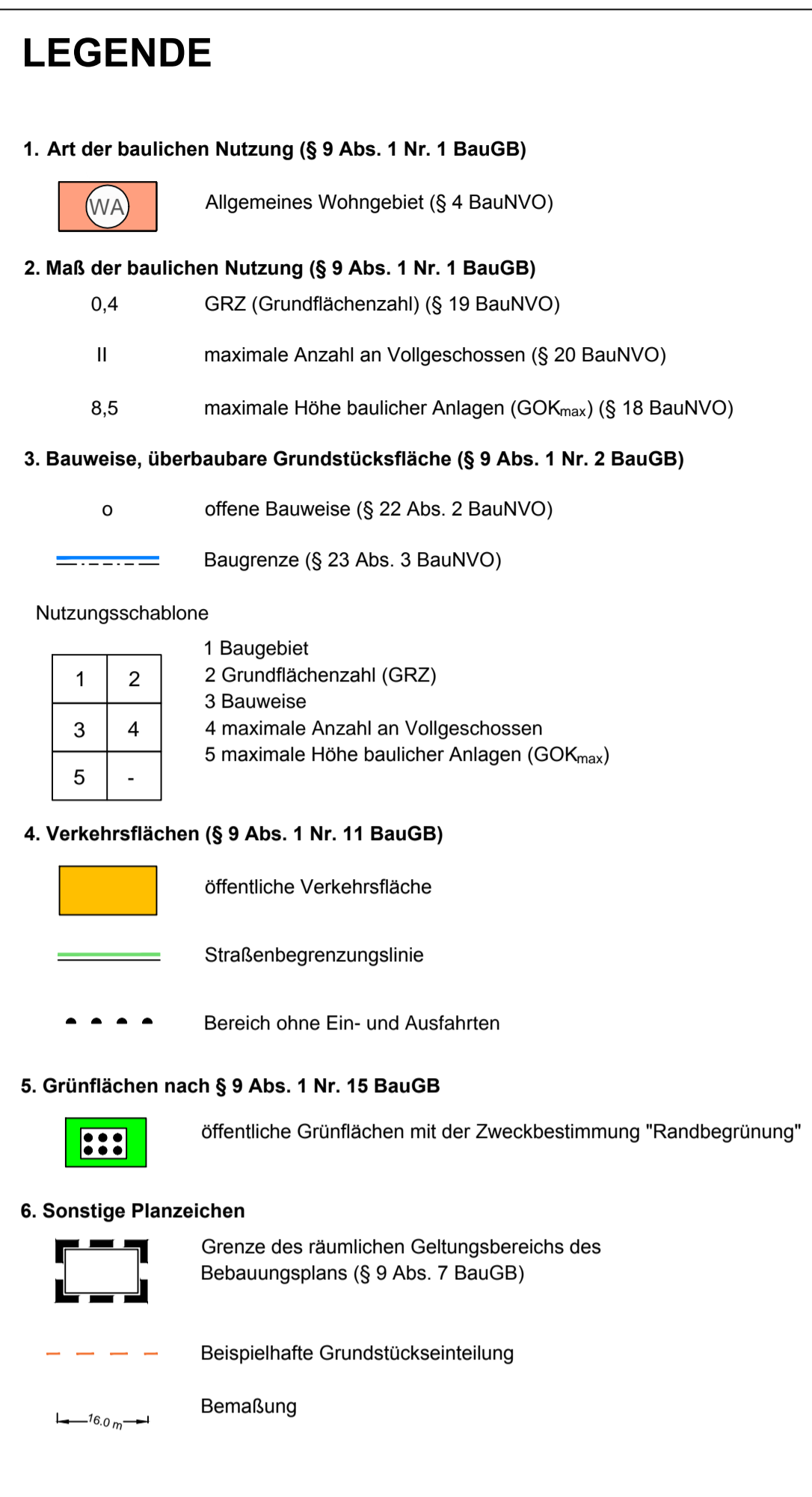
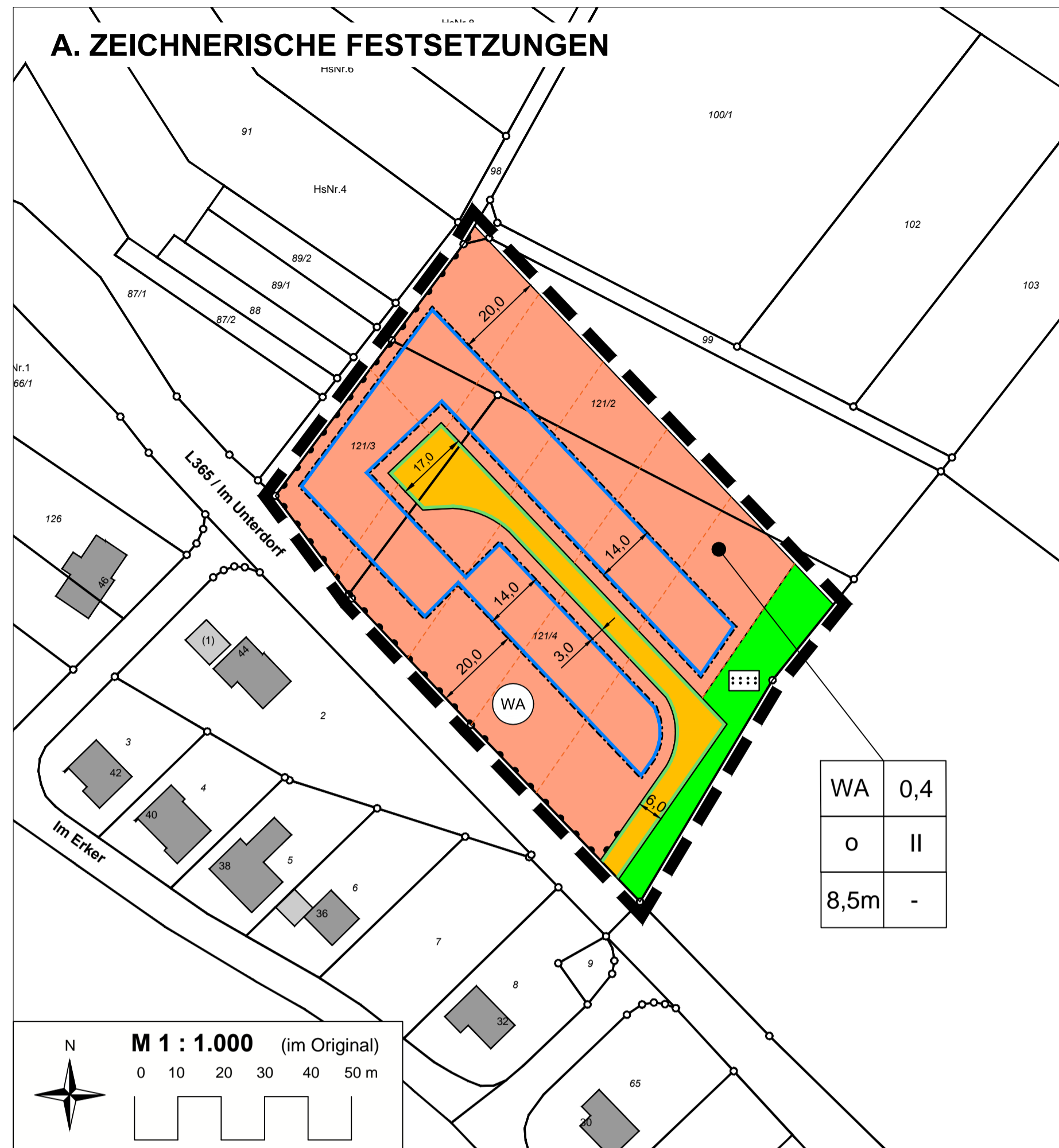


GEMEINDE NONNWEILER OT SITZERATH - Bebauungsplan "Hintere Anwand"



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 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 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtsbl. I S. 369_2).

Kommunales Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2024 (Amtsbl. I S. 1086, 1087).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004, zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nonnweiler 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.

Nonnweiler, den _____
Der Bürgermeister

2. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom _____ übereinstimmt.

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

Nonnweiler, 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.

Nonnweiler, den _____
Der Bürgermeister

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. 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 dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH_{max}) 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_{max} liegt in der Straßenseite 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.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

7. 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 m² 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.

8. 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, Schotterterrassen, breittufiges Pflaster, etc.).

9. Anpflanzen 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 150m² 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.

II. 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.

III. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN)

1. Rodungszeitraum

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Rodungen in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen / Rückschnitte, die über einen Formschnitt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. September 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.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planeintrag.

V. Hinweise

Hinweise für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen werden ggf. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

