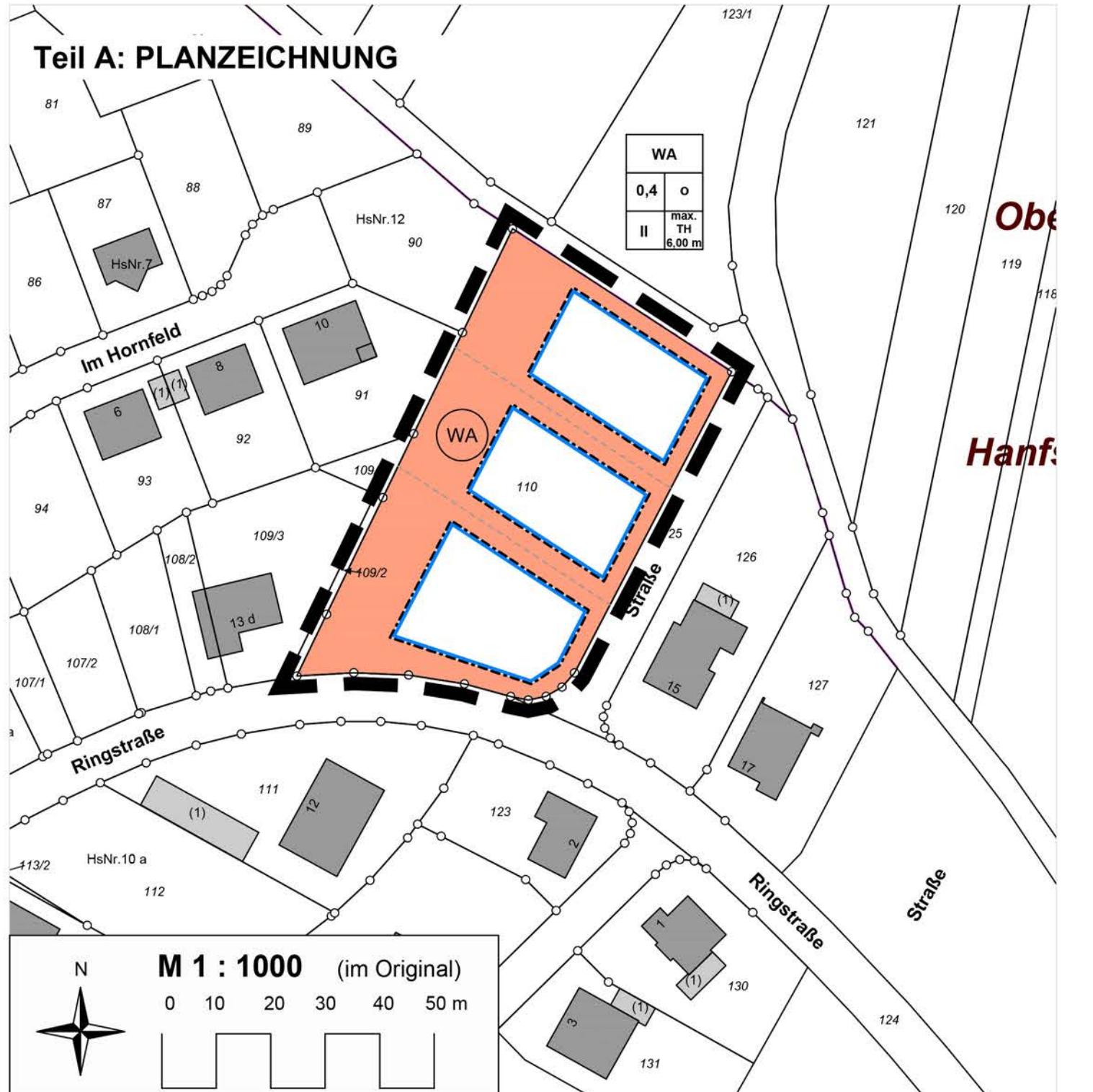


# GEMEINDE NONNWEILER- ORTSTEIL NONNWEILER

## Bebauungsplan "Im Wieschen, 12. Änderung"



### LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



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

0,4 GRZ

II Zahl der Vollgeschosse

6,00 m Höhe baulicher Anlagen,  
max. Traufhöhe (TH)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

— Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1
2
3
4
5

4. sonstige Planzeichen

— vorgeschlagene  
Grundstücksgrenze

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind 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.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

##### 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe bestimmt.  
Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 6,00 m.  
Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Fahrbahnoberkante der Stichstraße in Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

#### 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II festgesetzt.

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

##### 3.1 Bauweise

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

#### 4. Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

#### 5. Stellplätze und Garagen

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Abstandsflächen zur Ringstraße zulässig.

#### 6. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

#### 7. Grünordnerische Festsetzungen

##### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Je 200 qm nicht bebaute Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste in der Begründung).

#### Hinweis:

Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/Rückschnitte, die über einen Formschritt 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.

#### II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

- Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich geneigte Dächer und Pultdächer.
- Im Plangebiet ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern allgemein zulässig.

#### III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

#### IV. HINWEISE

Sollten Altlasten bereits bekannt sein oder noch werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass sich im Planbereich, bzw. angrenzend Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und der ungehinderte Zugang jederzeit ermöglicht wird.  
Das Landespolizeipräsidium teilt mit, dass sofern wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen ist.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 6 des Gesetzes v. 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauV) in der Bekanntmachung der Neufassung v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), zul. geändert durch Art. 421 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zul. geändert durch Art. 320 der Verordnung v. 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zul. geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. S. 2490)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neufassung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts v. 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zul. geändert durch das Gesetz v. 15. Juli 2015 (Amtsblatt S. 632)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zul. geändert durch das Gesetz v. 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPg) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunale Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376)

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 19.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 06.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung ist am 25.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Nonnweiler, den .....

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom ..... diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister

Nonnweiler, den .....

### GEMEINDE NONNWEILER

#### "Im Wieschen, 12. Änderung"

BEBAUUNGSPLAN - Ortsteil Nonnweiler

Planungsstand:

Satzung gemäß § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die  
Gemeinde Nonnweiler  
Völklingen, im Juli 2016