



BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

„Buchenweg Teil II“ in Sitzerath Gemeinde Nonnweiler

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Nonnweiler durch den Landrat des Kreises St. Wendel - Kreisbauamt - Amt für Planungswesen

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2251), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).
- Baustrukturverordnung (BauVO) in der Bekanntmachung der Neuformung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 18).
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996 S. 477 - 512).
- Gesamtes Naturschutz- und Landschaftspflege- (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngeschosse
- Maß der baulichen Nutzung**
zB 08 Geschossflächenzahl
zB 04 Grundflächenzahl
zB II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wh Höhe der baulichen Anlagen - max. Wandhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise**
0 Offene Bauweise
Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
SD Satteldach
WD Walmdach
Firstrichtung bzw. Stellung der Hauptbaukörper
Nutzungsschema

- | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen | Höhe der baulichen Anlagen-Wandhöhe |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise, zur Bauung | Dachform |

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauVO
§ 4 Abs. 2 BauVO
§ 4 Abs. 3 BauVO
- § 4 Abs. 3 BauVO 0 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 20 BauVO

- § 9 Abs. 2 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen und Abgräben sowie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 26

- Hohenlage der Gebäude
§ 9 Abs. 2 BauGB

- Ortliche Bauvorschriften
Festsetzungen auf Landesrecht beruhenden Regelungen
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 5 Landesbauordnung - LBO
§§ 12, 13, 21 und 22 LBO

- Die Höhe der Gebäude ist laut Regelschnitt und im Einvernehmen mit der Gemeinde nach Errichtung des Straßenprojektes festzulegen

- zulässig sind:
- Als Dachformen Sattel- und Walmdächer laut Nutzungschemas
- Dachneigung zwischen 22 bis 48° laut Nutzungschemas

- Kniestockhöhe max. 0,75 m gemessen von Oberkante Erdgeschosdecke bis Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der traufseitigen Dachfläche

- Firstrichtung der Plan

- Innerhalb der Schutzzonen für Leitungen sind Stützmauern sowie feste, nicht demontierbare Einfriedungen nicht gestattet. Aufschüttungen oder Abgräben sind nur mit Zustimmung der betroffenen Verantwortlichen erlaubt.

- Eine Rückhaltung der geognostischen Oberflächen und Regenwasser auf den Grundstücken und eine Entnahme für die Brauchwassernutzung ist zulässig. Die Rückhalteinrichtungen können technische Bauwerke oder natürlich gestaltete Becken oder Teiche sein.

- M 1 Der Fußweg ist nur mit einer wasserabgebundenen Decke zu bestellen.

- Die Zuwegeungen zu den Gebäuden sind flanschspannend anzulegen.

- Auf 60° rückwärtigen, nicht überbaubaren Flächen sind keine Bodenversiegelungen zulässig.

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 1891 Blatt 2 abzuscheiden und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

- laut zeichnerischer Darstellung

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Zuordnungsfestsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen
§ 8 a BNatSchG

- Alle geplanten und festgesetzten Maßnahmen der Bebauung verursachen Eingriffe. Da Wohnstraße A und B, Zufahrten und Wege als Zuwegung zu den geplanten Bauparzellen dienen, für die sonstigen Verkehr jedoch bedeutungslos sind, sind die Kosten der Kompenationsmaßnahmen unter den privaten Baugründen als Eingriff verursacht aufzuteilen.

- Die Gemeinde ist Eigentümer der gesamten Flächen. Die Kosten für die Kompenationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen, werden gleichmäßig im Grundstückspreis berücksichtigt.

- laut Plan

- Versorgungsstreifen mit Leitungsrück zu Gunsten der Versorgungssträger (siehe auch Hinweis)

- laut Plan

- Verteilung der Kosten für die Kompenationsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen, werden gleichmäßig im Grundstückspreis berücksichtigt.

- laut Plan

- Versorgungsstreifen mit Leitungsrück zu Gunsten der Versorgungssträger (siehe auch Hinweis)

- laut Plan

- Es sind folgende Anpflanzungen durchzuführen

- A 1 Die öffentlichen Grünflächen am Ende der Wohnstraße B und im Einmündungsbereich der Wohnstraße A sind mit Sträuchern laut Pflanzliste zu bepfanzen.

- Pflanzliste P 1 Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 1

- A 2 Die öffentliche Grünfläche zwischen Wohnstraße „A“ und „B“ ist mit Sträuchern und einer hochstammigen Laubbau laut Pflanzliste zu bepfanzen.

- Der Laubbau ist fachmännisch zu pflanzen und zu erhalten

- Pflanzliste P 2 Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 1

- A 3 Auf der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Wohnstraße A ist eine dorfliche Rundwurfla. zu entwickeln.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 2

- A 4 Am West-, Südwest- und Nordwestrand des Bebauungsgebiets ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Die Pflanzungen soll bei einem Pflanzabstand von einem Meter aus 2 % Hochstammreihen und 98 % Strauchreihen bestehen.

- Pflanzliste P 3 Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 3

- A 5 Auf dem Gelände der Kirche ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 4

- A 6 Auf dem Gelände des Kindergartens ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 5

- A 7 Auf dem Gelände des Spielplatzes ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 6

- A 8 Auf dem Gelände des Feuerwehrhauses ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 7

- A 9 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 8

- A 10 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 9

- A 11 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 10

- A 12 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 11

- A 13 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 12

- A 14 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 13

- A 15 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 14

- A 16 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 15

- A 17 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 16

- A 18 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 17

- A 19 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 18

- A 20 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 19

- A 21 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 20

- A 22 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 21

- A 23 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 22

- A 24 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 23

- A 25 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 24

- A 26 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 25

- A 27 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 26

- A 28 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 27

- A 29 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m breite Gehölzplanzung laut Pflanzliste zu errichten.

- Gestaltungs- und Pflegemaßnahme 28

- A 30 Auf dem Gelände des Kindergarten ist eine 3 m