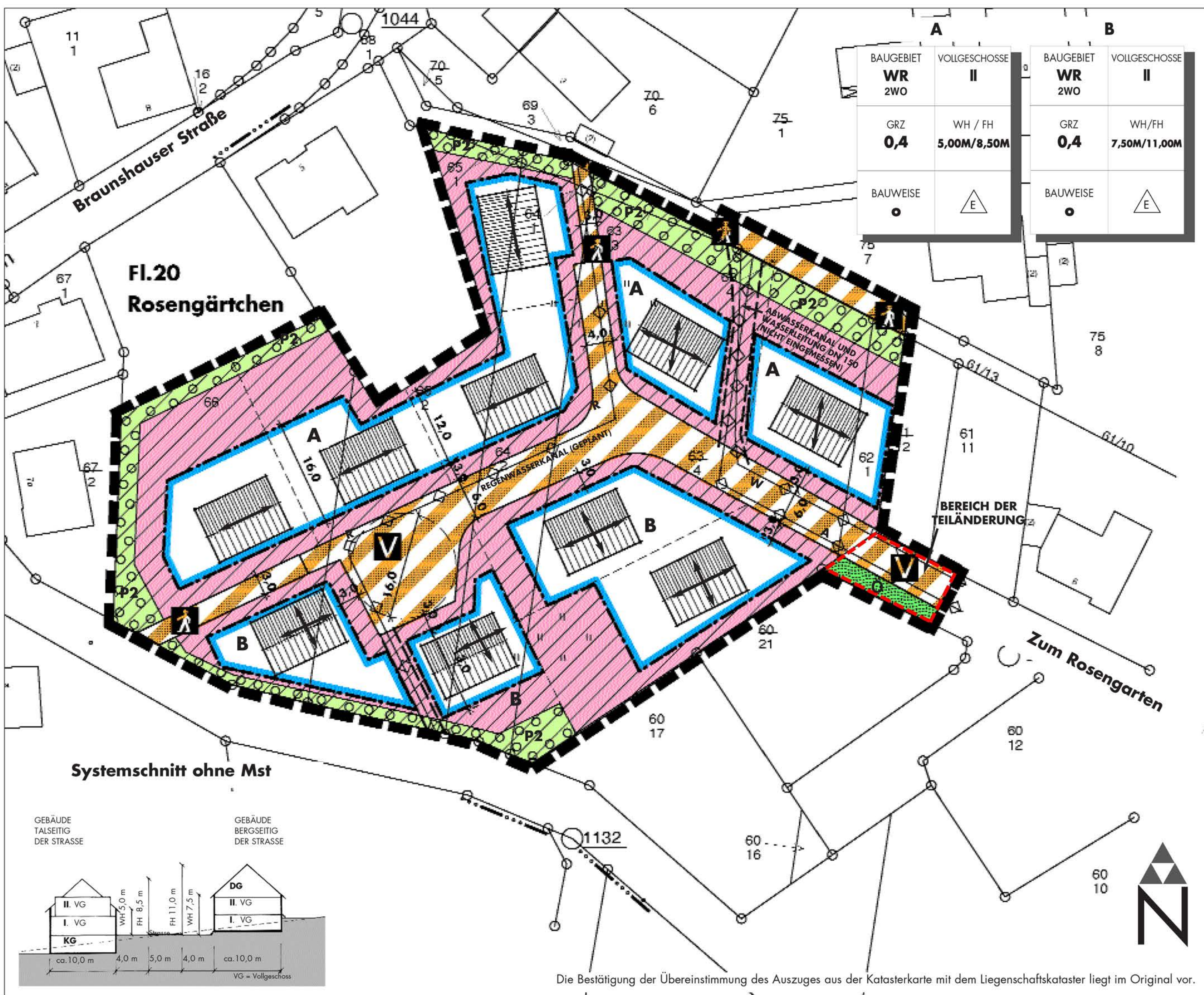


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



BEBAUUNGSPLAN

„IM ROSENGARTEN TEIL II“



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
1.1 Baugebiet WR	Reines Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO
	siehe Plan
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 3 Abs. 2 BauNVO
	• Wohngebäude
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO
	• Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
	• Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
	nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
2.1 Grundflächenzahl	siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, hier: 0,4 GRZ
	Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:
	• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
	• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
	• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
	nicht zulässig.

2.2 Vollgeschosse	siehe Plan, gem. §§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO, maximal 11 Vollgeschosse
2.3 Höhe der baulichen Anlagen	siehe Plan, gem. § 16 und 18 BauNVO
	hier: maximale Wandhöhen und maximale Firsthöhen
	Die maximalen Wandhöhen und maximalen Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:
WR A: 5,00 m Wandhöhe / 8,50 m Firsthöhe	WR B: 7,50 m Wandhöhe / 11,00 m Firsthöhe
Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenkanten aufstehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag) ist den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraßen ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.	
3. BAUWEISE	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
9. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG
12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB
13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG
14. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG

13. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHG
14. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH	GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB
Festgesetzte Pflanzqualitäten	Hochstämme/Bäume: 3xv, Stü 12 - 14 cm Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm
Bestehende Hochstämme, die durch die Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind, sind zu erhalten.	Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.
Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der ca. 24920 m² großen Fläche „Fockersbach“ (Gemarkung Schwarzenbach, Flur 7, Parz. 44/1) folgende Maßnahmen durchgeführt:	M1: Pflanzung einer 10 m breiten Feldgehölzhecke entlang der nordwestlichen Parzellengrenze zur Gliederung und Strukturveränderung der Landschaft. Hierzu sind standortgerechte, einheimische Feldgehölze in einem Raster von 1 m x 1 m zu pflanzen. Um zusätzliche Strukturen zu schaffen, ist alle 10 m ein Laubbauhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren.
M2: Entlang der Fockersbachs im Süden ist ein mindestens 5 m breiter, zweireihiger Erlen-Eschen-Weidenaum mit standortgerechten Ufergehölzen gem. Pflanzliste anzulegen.	M3: Auf der gesamten Parzelle ist die Beweidung einzustellen. Die Nutzung hat in Form einer ein- bis zweischürigen Mahd zu erfolgen. Dabei darf die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 15. September erfolgen. Die Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.
Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 135 a-c BauGB.	Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE	Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzuschließen.
Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.	Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen (17 - 38°) zulässig.
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan
GESETZLICHE GRUNDLAGEN	
Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:	rechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
• Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.V.v. 1.8.2002,	• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
• die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geändert durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),	• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
• die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),	• das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
• das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (Saarländisches UmwVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494),	• das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245),
• das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert am 18.06.2003 (BGBl. I S. 1914),	• das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. vom 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 23 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
• die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),	• das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130),
• der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),	• das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.06.2002, S. 1506).
• das Saarländische Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 12.06.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1506),	• das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
• das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),	• das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNVG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungs-

HINWEISE	
EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE (GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGES. VOM 28.02.1973)	
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.	
DACHBEGRÜNNUNGEN	
Die Dachbegrünung von Flachdächern (Garagen) und gering geneigten Dächern wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen empfohlen. Dabei ist eine extensive Begrünung einer intensiven vorzuziehen.	
REGENWASSERSPEICHERUNG UND -NUTZUNG	
Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (z.B. Zisternen, Becken) empfohlen. Für alle Grundstücke wird die Nutzung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, als Brauchwasser für Toilette und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen.	
Die Vorgaben der neuen Trinkwasserverordnung, welche zum 01.01.2003 in Kraft tritt, zu beachten. Hiernach ist die Nutzung von Regenwasser für den Betrieb von Waschmaschinen nicht zulässig.	
HAUSDRAINAGEN	
Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell aufstehendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Kellerschle in diesem Bereich ist eine sogenannte "Weiße Wanne" vorzusehen.	
SCHUTZSTREIFEN	
Um Beeinträchtigungen an den der öffentlichen Versorgung (Wasser, Strom, Kabel) dienenden Anlagen vorzubeugen, ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989), aufgestellt vom Arbeitskreis 'Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen' im Arbeitsausschuss 'Kommunaler Straßenbau', zu beachten. Diese technische Mitteilung GW 125 ist bei der Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Bonn, erhältlich.	
MUNITIONSGEFahren	
Im Planungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen.	
VERFAHRENSVERMERKE	
Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 17.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Rosengarten Teil III“ (2.Fassung) und die Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Rosengarten Teil II“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss wurde am 07.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).	
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 08.08.2003 bis einschließlich 15.08.2003 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 07.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Gemeinderat hat am 17.07.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes „Im Rosengarten Teil III“ und die Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Rosengarten Teil II“ gebilligt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Teiländerung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.08.2003 bis einschließlich 18.09.2003 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).	
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).	
Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 07.08.2003 an der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Teiländerung beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel statt-	
findende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 18.12.2003 geprüft und in die Abwägung eingestellt.	
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).	
Der Gemeinderat hat am 18.12.2003 den Bebauungsplan „Im Rosengarten Teil III“ und die Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Rosengarten Teil II“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.	
Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.	
Nonnweiler, den _____ Der Bürgermeister	
Nonnweiler, den _____ Der Bürgermeister	
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.	
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Im Rosengarten Teil III“ und die Teiländerung des Bebauungsplanes „Im Rosengarten Teil II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).	
Nonnweiler, den _____ Der Bürgermeister	
Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die UVP-Änderungsrichtlinien, der (UVR) Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist aufgrund der Größe der anrechenbaren Grundfläche nicht notwendig.	
BEBAUUNGSPLAN „IM ROSENGARTEN TEIL III“ UND BEBAUUNGSPLANTEILÄNDERUNG „IM ROSENGARTEN TEIL II“ GEMEINDE NONNWEILER, OT SCHWARZENBACH	
BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE NONNWEILER	
AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:	
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-GEOD. THOMAS EISENHUT DIPL.-GEOD. EVELYN MOSCHEL	
STADTBAULICHER ENTWURF: DIPL.-ING. JÖRG LAUER	
PLANEING: GISELA DEBOLD	
STAND: DEZEMBER 2003 (SATZUNG)	
VERANTWORTLICHER PROJEKTELEITER	
DIPL.-ING. HUGO KERN RAUM- UND UMWELTPLANER BERATENDER INGENIEUR GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER	
M = 1: 500 im Original (A 0) 0 5/10 25/50 50/100 m	
Verkleinerung DIN A3, ohne Mat.	
ARGUS PLAN	
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON:(06825) 4061-100, FAX:(06825) 4061-119	