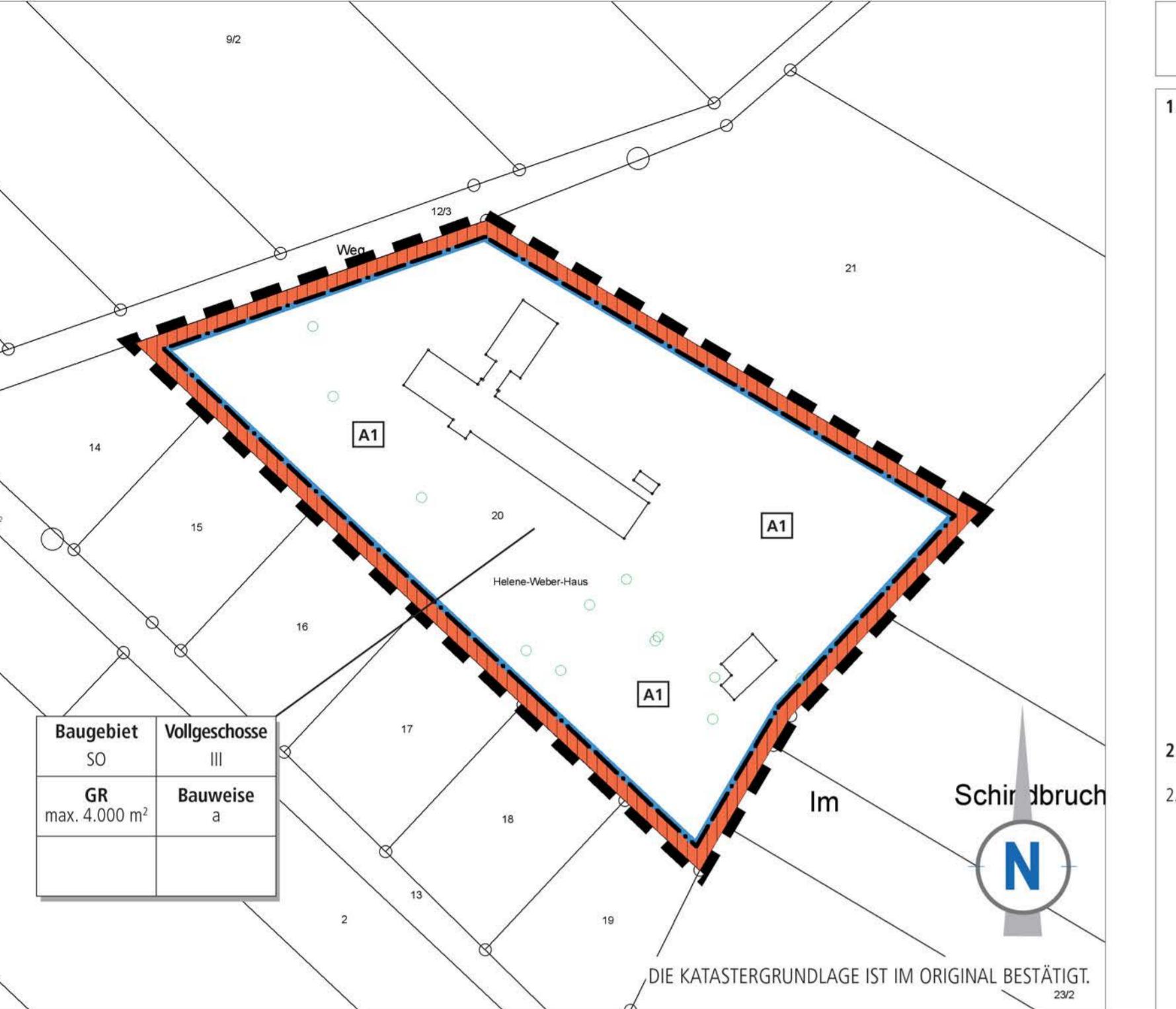


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTNGBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
§ 9 ABS. 7 BAUGB

SONSTIGES SONDERGEBIET „BETREUTES WOHNEN“
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 ABS. 2 BAUNVO

ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO

ABWEICHENDE BAUWEISE
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO

BAUGRENZE
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO

ÄLTERER BAUMBESTAND
(INFORMELLER CHARAKTER; SIEHE DAZU FESTSETZUNG NR. 7)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)

- Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 1.3.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück“.
- Das geplante Vorhaben liegt innerhalb eines nach § 6 Abs. 1 des Saarländischen Naturschutzgesetzes geschützten unzerschnittenen Raumes.
- Bei Errichtung von „Gebäuden“ im Sinne des § 2 LBO ist der „Schutzzabstand Wald“ gem. § 14 Abs. 3 LwldG zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
 - Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsbl. I S. 1554).
 - Der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Februar 2009 (Amtsbl. S. 1215).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726).

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SONSTIGES SONDERGEBIET „BETREUTES WOHNEN“
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 ABS 2 BAUNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Folgende für den Betrieb des Wohnparks notwendigen Einrichtungen sind zulässig:

- Wohnungen für Personen mit besonderem Unterstützungsbedarf
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche und Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, auch außerhalb der Gebäude
- Der Wohneinrichtung dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts- und Büroräume
- Gastronomische Einrichtungen wie insbesondere Restaurant, Café oder Bistro
- Eine Verkaufsstätte für regionale Erzeugnisse mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm
- Eine Tourist-Information
- Alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Zufahrten
- Fotovoltaikanlagen
- Stellplätze
- Private Zuwegungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN (GR)
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 19 BAUNVO

siehe Plan,
Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird auf 4.000 qm festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 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.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im vorherigen Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Die GR bezieht sich auf das Gesamtgrundstück.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M.
§ 20 BAUNVO

siehe Plan,
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt.

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
§ 22 BAUNVO

siehe Plan,
Innerhalb des Sondergebiets wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude-länge darf 50 m überschreiten. Eine Grenzbauung ist nicht zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

siehe Plan,
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Feuerwehrzufahrten, Bewegungsflächen und Parkanlagen, Wege, Terrassen, Aufschüttungen und weitere Gestaltungselemente sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugeländes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig. Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Alle sonstigen Flächen sind zu begrünen und von Bebauung frei zu halten.

5. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße „Zum Mütterheim“ zuzuführen.
Auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen oder zeitlich verzögert in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON
BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Alle neu anzulegenden Stellplätze und Parkplätze im Plangebiet sind, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und soweit dies mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist, aus Gründen der Grundwasserneubildung mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigem Plaster zu befestigen.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Zur inneren Durchgrünung des Grundstückes sind die nicht überbauten oder versiegelten Flächen parkähnlich anzulegen, sofern sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine optisch ansprechende und ökologisch hochwertige Durchgrünung des Geländes zu erreichen, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Es können extensive Rasenflächen und Wiesen angelegt werden sowie Anpflanzungen von Einzelbäumen und -sträuchern sowie von Baum- und Strauchhecken erfolgen. Je 200 qm überbauter oder versiegelte Grundstücksfläche sind mindestens 1 Hochstamm und 5

Sträucher anzupflanzen oder von dem bestehenden Bestand zu erhalten, wobei dem Erhalt bereits bestehender (und hier vor allem der älteren) Laubbäume der Vorfzug zu geben ist. Es sind einheimische, standortgerechte hochstämmlige Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste (siehe unten) zu verwenden. Die bestehenden Zierräume im Umfeld der aktuellen Gebäude mit Nadelgehölzen und Zierarten sind zu entfernen und, sofern sie nicht bebaut werden, in die Parkanlage zu integrieren oder durch Anpflanzungen von einheimischen Baum- und Straucharten der Pflanzliste zu ersetzen. Die aktuell innerhalb der Parkanlage bestehenden Nadelbäume sind zu fällen.

Innerhalb der Parkanlage sind Wege, Terrassen, einzelne Verweilbereiche (Bänke, Sitzgruppen) und weitere Gestaltungselemente zulässig. Im Bereich von Stellplatzflächen sind Beplantungen mit einheimischen, standortgerechten Einzelbäumen durchzuführen. Pro 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmliger Laubbbaum gem. unten stehender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:

Ahorn (*Acer platanoides/pseudoplatanus*); Stiel-/Traubeneiche (*Quercus robur/petraea*); Buche (*Fagus sylvatica*); Vogelkirsche (*Prunus avium*); Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*); Linde (*Tilia platyphyllos*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*); Berg-Ulme (*Ulmus glabra*); Hochstämmlige Obstbäume

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindes-tens 14-16 cm Stammdurchmesser gemessen in 1 m Höhe.

Für die Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Hainbuche (*Carpinus betulus*); diverse Wildrosen (*Rosa spec.*); Schneeball (*Viburnum opulus*); Hundsröschen (*Rosa canina*); Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*); Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*); Holunder (*Sambucus nigra* und *racemosa*); Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*); Hasel (*Corylus avellana*); Birke (*Betula pendula*); Himbeere (*Rubus idaeus*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Sal-Weide (*Salix caprea*)

Mindestqualität der Sträucher: 2-mal verpflanzt, H 80-120 cm

Für alle Pflanzarbeiten gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919.

Pflege der Anpflanzungen:

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzqualität muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, 1995 der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) entsprechen. Bei der Anpflanzung der Laubbäume an einem Standort, bei dem der Durchwurzelungsbereich begrenzt ist, ist die DIN 18916 anzuwenden. Dies bedeutet, dass die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdrückigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m breitgenommen und der durchwurzelbare Raum eine Grundfläche von mindestens 16 qm und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben muss. Alle hochstämmligen Bäume sind anzupflanzen. Die Flächen um die Pflanzen sollten genutzt werden, um die Anwuchswohscheinlichkeit zu erhöhen und die Pflegekosten zu minimieren. Die Gehölzpflanzen benötigen wie alle Neupflanzungen die obligatorische Anwuchspflege (Schnitt, Wässerung, Wundbehandlungen bei Beschädigungen, etc.). Die Pflanzenarbeiten können im Frühjahr oder Herbst durchgeführt werden. Für eine fachgerechte Pflege der Anpflanzungen hat der Verursacher Sorge zu tragen. Dies gilt insbesondere für die ersten Jahre der Anpflanzungen (Herstellungspflege). Eventuelle Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es gelten die Bestimmungen der DIN 18916 und DIN 18919.

7. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANTUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere ältere Bäume mit starkem bis sehr starkem Stammmholz. Mindestens vier dieser in der Planzeichnung verorteten Bäume sind zu erhalten.

8. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

Das nicht innerhalb des Geltungsbereiches kompensierte ökologische Defizit wird durch den Ankauf von Ökokontopunkten aus der am 12.04.2007 genehmigten Ökokontonahme „In den Ortsstellen Schwarzenbach und Braunshausen der Gemeinde Nonnweiler“ der Naturland-ÖkoFlächen-Management GmbH (ÖFM), Feldmannstraße 85 in 66119 Saarbrücken ausgeglichen. Die Flächen der Ökokontonahme liegen in Flur 5 auf den Parzellen 1, 4, 15, 2/1 und 9/1, Gemarkung Braunshausen sowie in Flur 12 auf den Parzellen Nr. 108 und 113, Gemarkung Schwarzenbach.

9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

siehe Plan

HINWEISE

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind im Planungsbereich keine Hinweise auf Fundmunition vorhanden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkriegs in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen dokumentiert sind.
- Die Maßnahme befindet sich in Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Meldung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.
- Der Abriss der bestehenden Gebäude sollte möglichst in der Zeit vom 01.10. bis 15.03. erfolgen. Bei Abrissaktivitäten außerhalb dieses Zeitraumes ist im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen kurz vor dem Abriss eine Sichtkontrolle durch fachkundiges Personal auf eventuellen Federmaus- oder Vogelbesatz oder das Vorkommen anderer Tiere durchzuführen.
- Für das Plangebiet weist das Kataster des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitschutz (LUA) keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen aus. Diese Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Somit ist nicht auszuschließen, dass sich hier doch Altlasten oder altlastverdächtige Flächen befinden. Sollten für das Planungsgebiet Selbige bekannt werden, ist das LUA zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

oder verspätet gemacht wurden, aber hätten gelöst gemacht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingeräumt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen

Der Gemeinderat hat am _____ den Bebauungsplan Sondergebiet „Wohnpark der Lebenshilfe für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 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

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem.