

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



ALLGEMEINES WOHNGEBIEKT
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRZ 0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

GFZ 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)



MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)



OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)



STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)



BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)



VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)



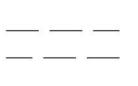
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)



HIER: FUSS - UND RADWEG



GRÜNFLÄCHE PRIVAT
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



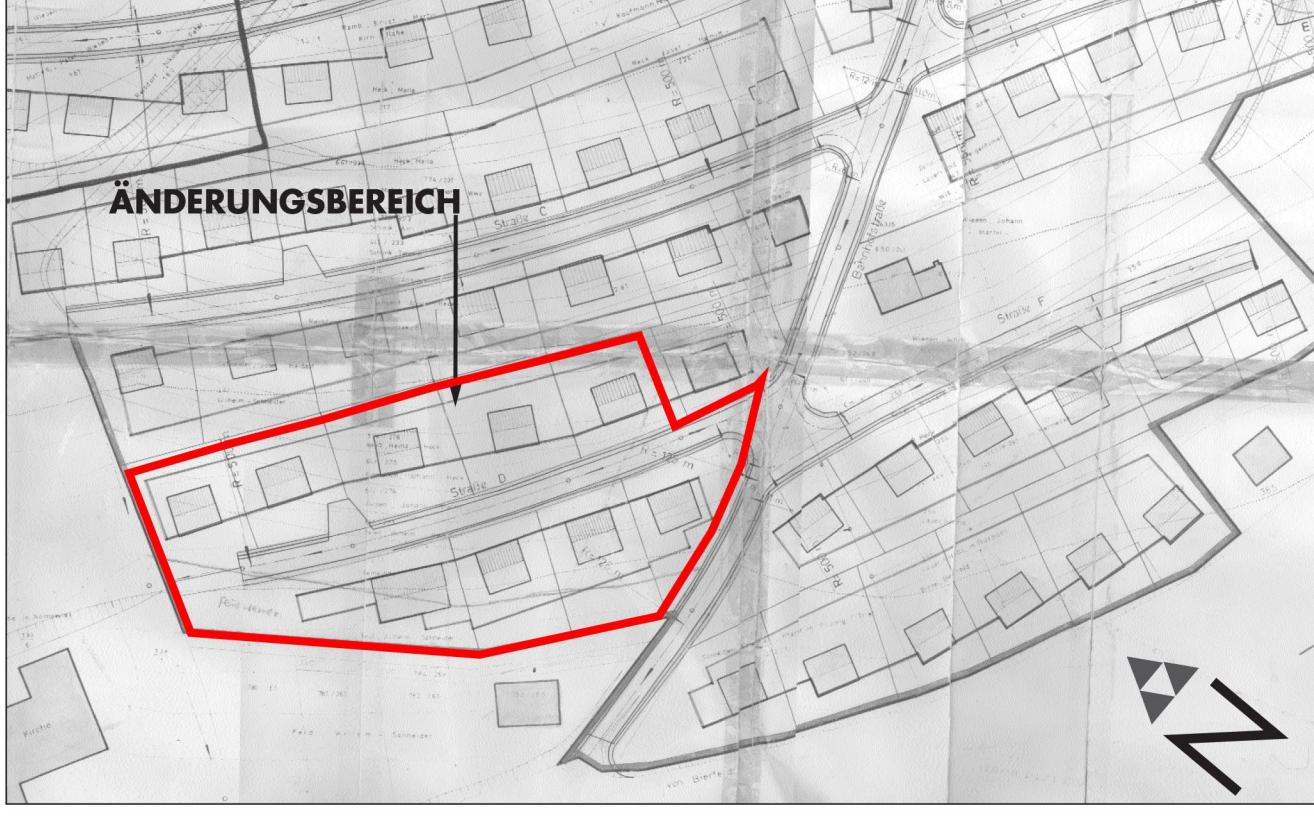
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLEANS „AM BAHNHOFSWEG“

BEBAUUNGSPLAN

“AM BAHNHOFSWEG“



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Bahnhofsweg“ in Nonnweiler - Bierfeld bleiben in dem Bereich, der nicht geändert wird, (siehe Übersichtsplan) unverändert in Kraft.

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 WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

allgemein zulässig.

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind:

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

ausnahmsweise zulässig.

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden

- Anlagen für sportliche Zwecke

die nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise 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

2.2 Geschossflächenzahl

siehe Plan,
gem. §§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO,
hier: 0,4 GFZ

2.3 Vollgeschosse

siehe Plan,
gem. §§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO,
maximal 1 Vollgeschoss

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird die Errichtung bzw. Aufstellung von oberirdischen Gas- und Heizölbehältern außerhalb der Hauptgebäude unzulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRS-FLÄCHEN BESONDERER ZWECK-BESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,

Die Erschließungsstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Die Breite der Erschließungsstraße wird gem. Planeinschrieb auf 6,00 m festgelegt.

Der Fuß- und Radweg wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Breite des Fuß- und Radweges wird auf 3,00 m festgesetzt.

8. FÜHRUNG VON VER- UND ENT-SORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

9. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

10. 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

11. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A 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 DER §§ 18FF BNATSCHG

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreiten nach STVO eingehalten werden.

hier: Trennsystem

Das anfallende Abwasser aus den Haushalten wird dem in der Straße "Zur Bergerflur" vorhandenen Abwasserkanal zugeleitet. Die unbelasteten Dachablaufwässer, das auf den Terrassenflächen anfallende Wasser sowie das Straßenablaufwasser werden getrennt hiervon gefasst und in einem getrennten Regenwasserkanal geführt.

siehe Plan,

hier: private Grünfläche

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie der Fuß- und Radweg sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

siehe Plan,

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungssträger im dargestellten Bereich 2 m beiderseits der Erschließungsstraße.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbau- oder Obstbaumhochstamm sowie 3 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste 'Gehölze' :

Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Eingr. Weißdorn
Schlehe	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenhütchen	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	Liguster
Eberesche	Hundsrose
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Walnuss
Gem. Schneeball	Wolliger Schneeball
Einheimische Obstbaumsorten (Hochstämme)	

Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämme/Bäume: 3xv, StU 12 - 14 cm
Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm

Bestehende Hochstämme, die durch die Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- 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.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 244),
- 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),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1990 (Amtsbl. des Saarls. 23/1990, S. 477), zuletzt geändert durch Artikel 10 Abs. 9 des Gesetzes vom 07.11.2001 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2158),
- der § 12 des Kommunalseitselfverwaltungsgesetzes (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 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 Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechtes vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Umweltenschutzgesetz - BUmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2),
- 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. S. 2331),
- das Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. des Saarlandes 2002, S. 990),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), geändert am 06.01.2004 (BGBl. I, S. 2),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1545 - Fünftes Gesetz zur Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 31.03.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 21, S. 982),
- das Saarländische Nachbarrechtsgegesetz 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),
- 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 01.08.2002, S. 1506).

HINWEISE

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

(GEMÄSS SAARLÄNDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsge setz zu beachten.

DACHBEGRÜNUNGEN

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 trat, sind zu beachten. Hiernach ist die Nutzung von Regenwasser für den Betrieb von Waschmaschinen nicht zulässig. Des Weiteren besteht nach dieser neuen Verordnung eine Anzeigepflicht für Anlagen zur Regenwassernutzung gegenüber dem Gesundheitsamt. Diese Anzeigepflicht besteht auch für Anlagen, welche bereits bis zum 01.01.2003 betrieben werden.

HAUSDRAINAGEN

Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Kellersohle 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 unterirdische 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

Das Ministerium für Inneres und Sport weist darauf hin, dass im Planbereich Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

HINWEIS DES STAATLICHEN KONSERVATOR-AMTES

Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Es wird jedoch auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 16 und 17 SDschG bei Bodenfunden ausdrücklich hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 25.03.2004 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofsweg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 08.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Nonnweiler, den _____.____ Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 13.04.2004 bis einschließlich 16.04.2004 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 25.03.2004 den Entwurf der Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofsweg" 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 der Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofsweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 19.04.2004 bis einschließlich 19.05.2004 öffentlich ausgelegt (§ 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 13.04.2004 an der Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofsweg" beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 27.05.2004 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 27.05.2004 die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofsweg" 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

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am _____.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Teiländerung des Bebauungsplanes "Am Bahnhofsweg" 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 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" ist aufgrund der Größe der anrechenbaren Grundfläche nicht notwendig.

M = 1: 500 im Original (A 0)
M = 1: 1000 Verkleinerung (A 2)

Verkleinerung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10



25/50

50/100 m



BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE NONNWEILER

AN DER ERSTELLUNG DER TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD
UTE SCHWINDLING

STAND: MAI 2004 (SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTLTEILER



DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER



ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH

RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: (06825) 4061-100, FAX: (06825) 4061-110