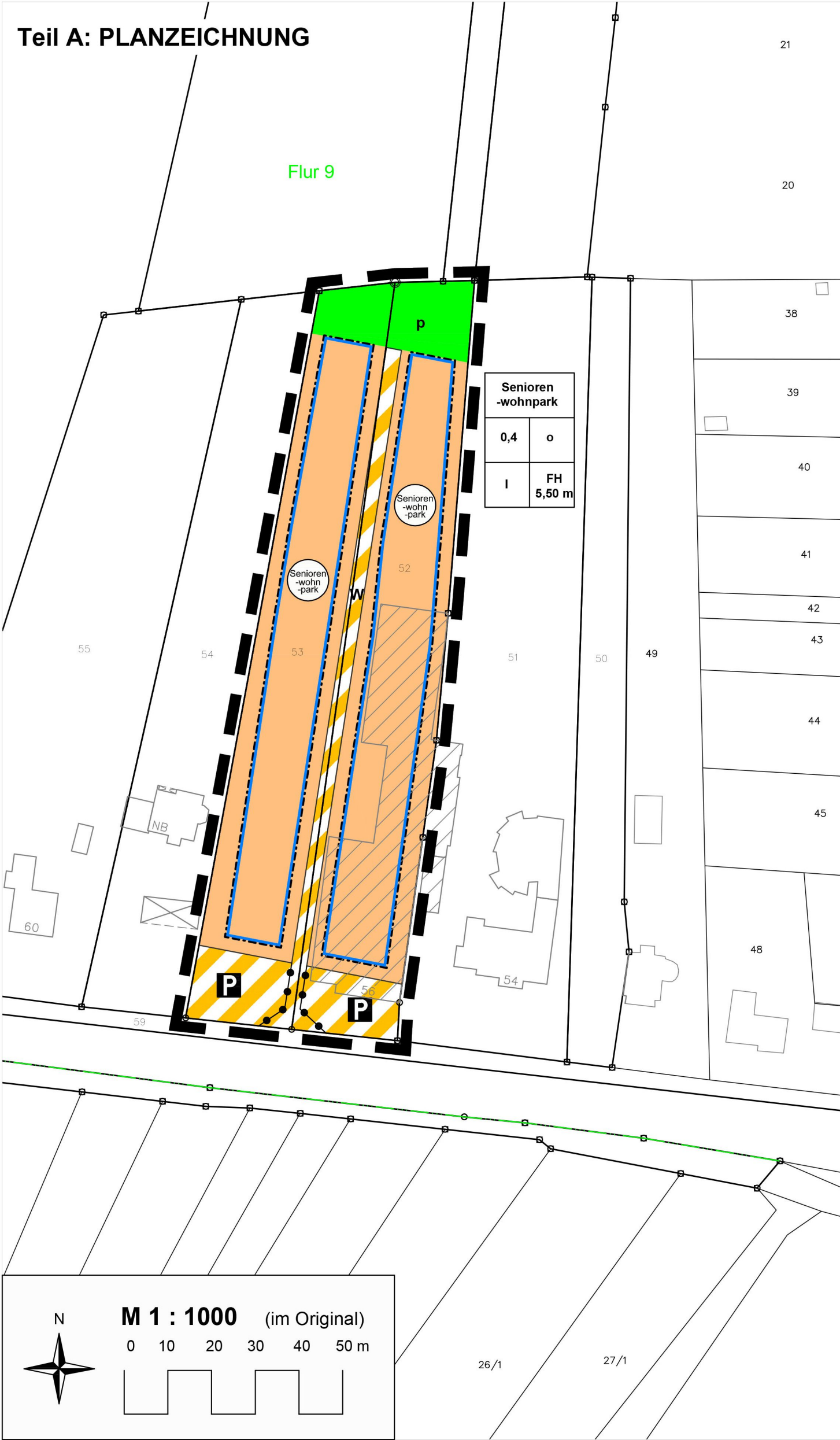


Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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



Baugebiet
"Seniorenwohnpark"

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

0,4

GRZ

I

Zahl der Vollgeschosse

5,50 m

Höhe baulicher Anlagen,
max. Firsthöhe (FH)

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

o

Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

- 1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse
5 max. Firsthöhe (FH)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung, hier:

P

privater Parkplatz

W

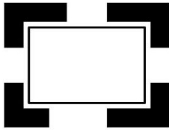
Wohnstraße

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche

6. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher
Nutzungen

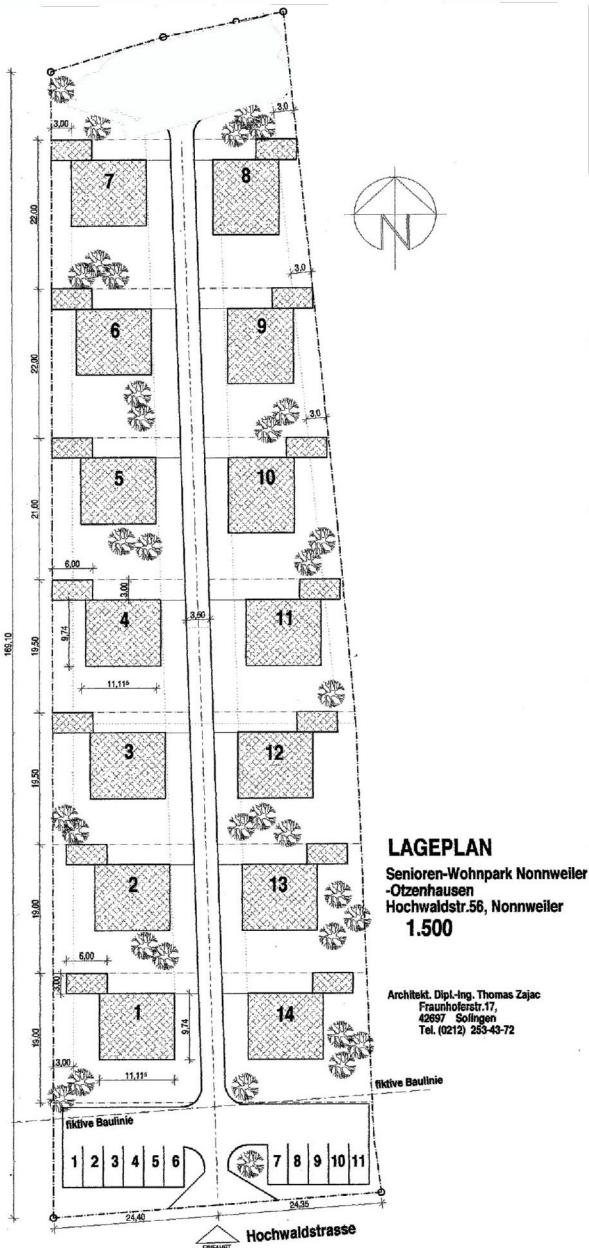


Bestandsgebäude, ehem. Hotel,
wird abgerissen

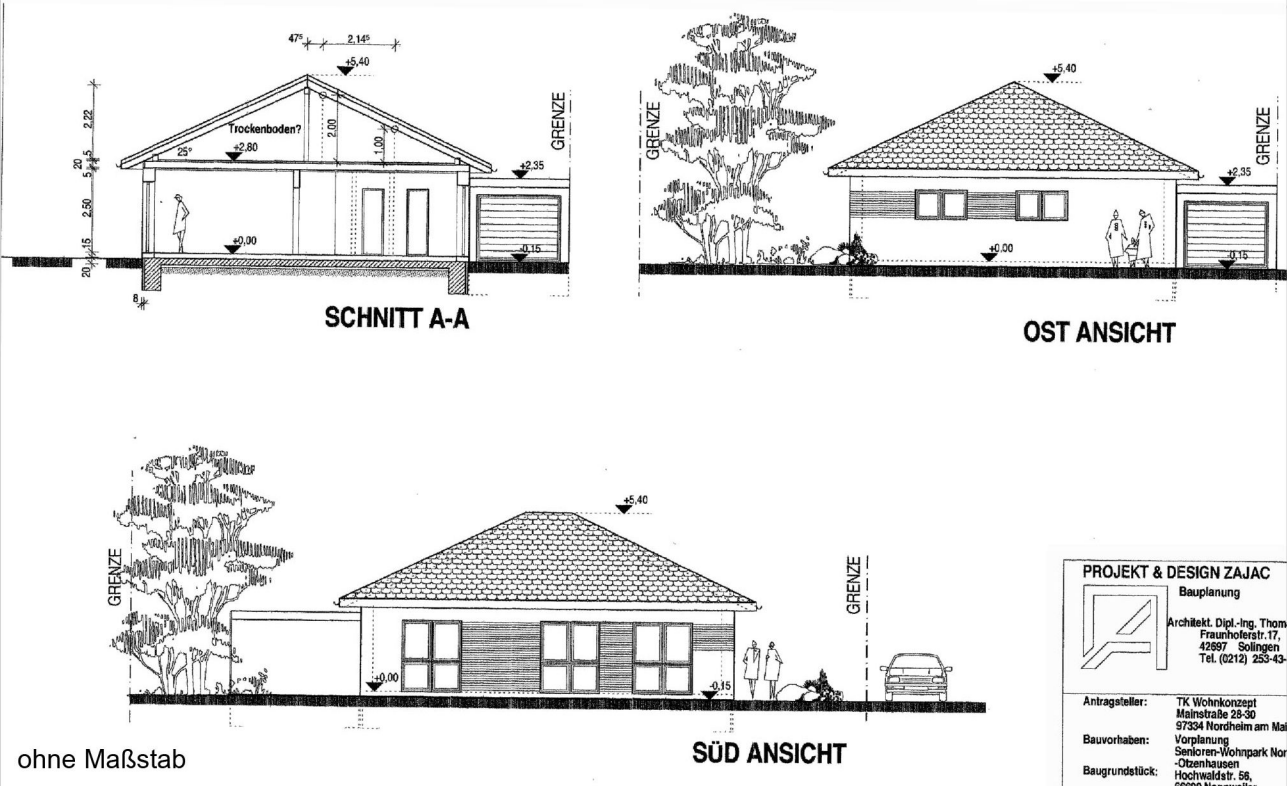
Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt auf sonstige Weise.
- Festgesetzt wird das Gebiet "Seniorenwohnpark", zulässig sind ausschließlich Senioren-Bungalows, die in altersgerechter und barrierefreier Form herzustellen sind und der Unterbringung älterer Menschen dienen.
- Ausnahmsweise ist auch die Nutzung als Wohngebäude für junge Familien in untergeordnetem Ausmaß zulässig, um dem Gedanken des Mehrgenerationenwohnens gerecht zu werden.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Für das Gebiet "Seniorenwohnpark" 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 Firsthöhe bestimmt. Festgesetzt wird eine maximale Firsthöhe von 5.50 m. Bezugspunkt ist das fertige Niveau (Fahrbahnoberkante) der Wohnstraße in Höhe der Gebäudemitte.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
- Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal I 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 eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig ist.
5. Stellplätze und Garagen
- Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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. Verkehrsflächen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier: privater Parkplatz und Wohnstraße.
8. Grünflächen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird eine private Grünfläche festgesetzt. Zulässig ist, dass die Fläche mit Schotterrasen ausgebildet wird, um ein Notbefahren mit Rettungsfahrzeugen und ein temporäres Parken zu gewährleisten. Die Randbereiche sind zu begrünen.
9. 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 Grundstück ist mindestens ein Hochstamm oder Heister 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 Formschnitt 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. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
- Zulässig sind innerhalb des Baugebietes ausschließlich geneigte Dächer, wie z.B. Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer.
- III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung
- IV. HINWEISE
- Sollten Altlasten bereits bekannt sein oder noch bekannt 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.
- Ergänzung ggf. im weiteren Verfahren.

VORHABEN - LAGEPLAN



VORHABEN - ANSICHTEN



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 (BauNVO) 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) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. IS. 2258)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I, S. 1839)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (Nr. 49)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2016 (Amtsbl. I S. 714)

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 (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790)

Kommunales Selbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtsbl. I S. 840)

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.</p> <p>Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 06.10.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am _____.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p>	
<p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom _____.2016 bis einschließlich _____.2017 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung ist am _____.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Nonnweiler, den</p>	
<p>Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Nonnweiler, den</p>	<p>Der Ort, an dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Nonnweiler, den</p>

GEMEINDE NONNWEILER

"Seniorenwohnpark Otzenhausen"
BEBAUUNGSPLAN - Ortsteil Otzenhausen

Planungsstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Gemeinde Nonnweiler
Völklingen, im Dezember 2016