

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG



**GELTUNGSBEREICH**

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

**II**

**ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS)**

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)



**BAUGRENZE**

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

**2 WO**

**HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHLE DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE**

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

**M 1**

**KOMPENSATIONSMASSNAHME**

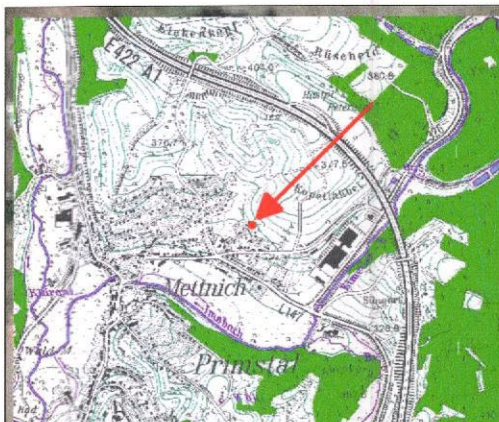
(§ 9 ABS. 1A BAUGB)

**ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Zahl der  
Vollgeschosse

Wohnungen je  
Wohngebäude

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSMASSNAHME



Quelle: LVGL; Bearbeitung: ARK  
Umweltplanung und -consulting; o. M.

**M 1**

### Kompensationsmaßnahme

**M 1**

Ersatz der Fichten-Formschnitthecke  
durch eine naturraumtypische Hecke aus  
einheimischen Arten



Geltungsbereich Satzung

0 5 10 15 m





# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO)

**1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

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

Siehe Plan.  
Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

**2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich der Satzung durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten, Wege).

**3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Siehe Plan.  
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Bei der Baufeldfreimachung sind die gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39, Abs. 5 BNatSchG einzuhalten. Alternativ sind Vogelbruten vor Beginn der Baumaßnahme durch eine Inspektion der Hecken auszuschließen.

**5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

Siehe Plan.  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Zur Eingrünung ist je 50 m² nicht bebauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen bzw. zu erhalten.

Mindestqualität der Bäume: mindestens 10 - 12 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Mögliche Arten/ Sorten sind in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführt (Vorschlagsliste):

- Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Hundrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
- Rotdorn (Crategus laevigata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)

**6. KOMPENSATIONSMASSNAHME**  
GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

Das im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens entstehende ökologische Defizit von 644 ökologischen Werteinheiten kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der Ausgleich muss extern erfolgen. Hierfür ist die folgende Maßnahme umzusetzen:

In dem in der nebenstehenden Abbildung als M 1 gekennzeichneten Teilabschnitt des Grundstückes entlang der Grundstücksgrenze ist die Formschnitthecke aus Fichten zu entfernen und durch eine naturraumtypische zweizeilige Hecke aus einheimischen und standorttypischen Arten (z.B. Prunus spinosa, Crataegus monogyna, C. laevigata, Cornus sanguinea, Carpinus betulus) zu ersetzen, die bis zum Ende des Grundstücks ausgedehnt wird (Pflanzabstand: 1,50 m, Pflanzqualität: 2xv Sträucher, 3 Tr. 60-100 cm). Verwendet werden Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012).

**7. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Anfallendes Schmutzwasser ist in das bestehende Mischsystem der Straße „Am Kapellenhügel“ einzuleiten.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist in einer unterirdischen Zisterne auf dem Grundstück für eine Nutzung zwischen zu speichern und ggf. gedrosselt in das bestehende Mischsystem der Straße „Am Kapellenhügel“ einzuleiten.

## HINWEISE

- Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit nach den Maßstäben des § 34 BauGB, sofern diese Satzung keine die Maßstäbe ersetzenden Festsetzungen trifft.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.
- Weiterhin sind die artenschutzrechtlichen Belange der §§ 19, 39 und 44 BNatSchG grundsätzlich zu beachten.
- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 (1) Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDSchG wird hingewiesen; ebenso auf § 28 SDSchG.
- Im Planungsbereich sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Ein Restrisiko bleibt erhalten. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die zuständige Polizeidienststelle und der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Satzung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2020 (Amtsbl. I S. 776).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I 2020 S. 211).

- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. 2018, S. 358).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).



# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 17.12.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der Satzung „Ende Straße „Am Kapellenhügel““ im Ortsteil Primstal beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, das Verfahren zur Aufstellung der Satzung einzuleiten, wurde am 07.01.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Satzung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 Anwendung.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Satzung „Ende Straße „Am Kapellenhügel““ beschlossen (§ 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 14.01.2021 bis einschließlich 15.02.2021 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 07.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2021 von der Beteiligung der Öffentlichkeit benachrichtigt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 15.02.2021 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der Beteiligung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 25.03.2021. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 25.03.2021 die Satzung „Ende Straße „Am Kapellenhügel““ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Die Satzung „Ende Straße „Am Kapellenhügel““ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nonnweiler, den 01.04.2021

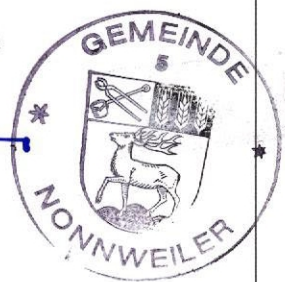
  
Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss wurde am 01.04.2021 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 der §§ 214, 215 BauGB, ferner auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche gem. § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung „Ende Straße „Am Kapellenhügel““, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nonnweiler, den 01.04.2021

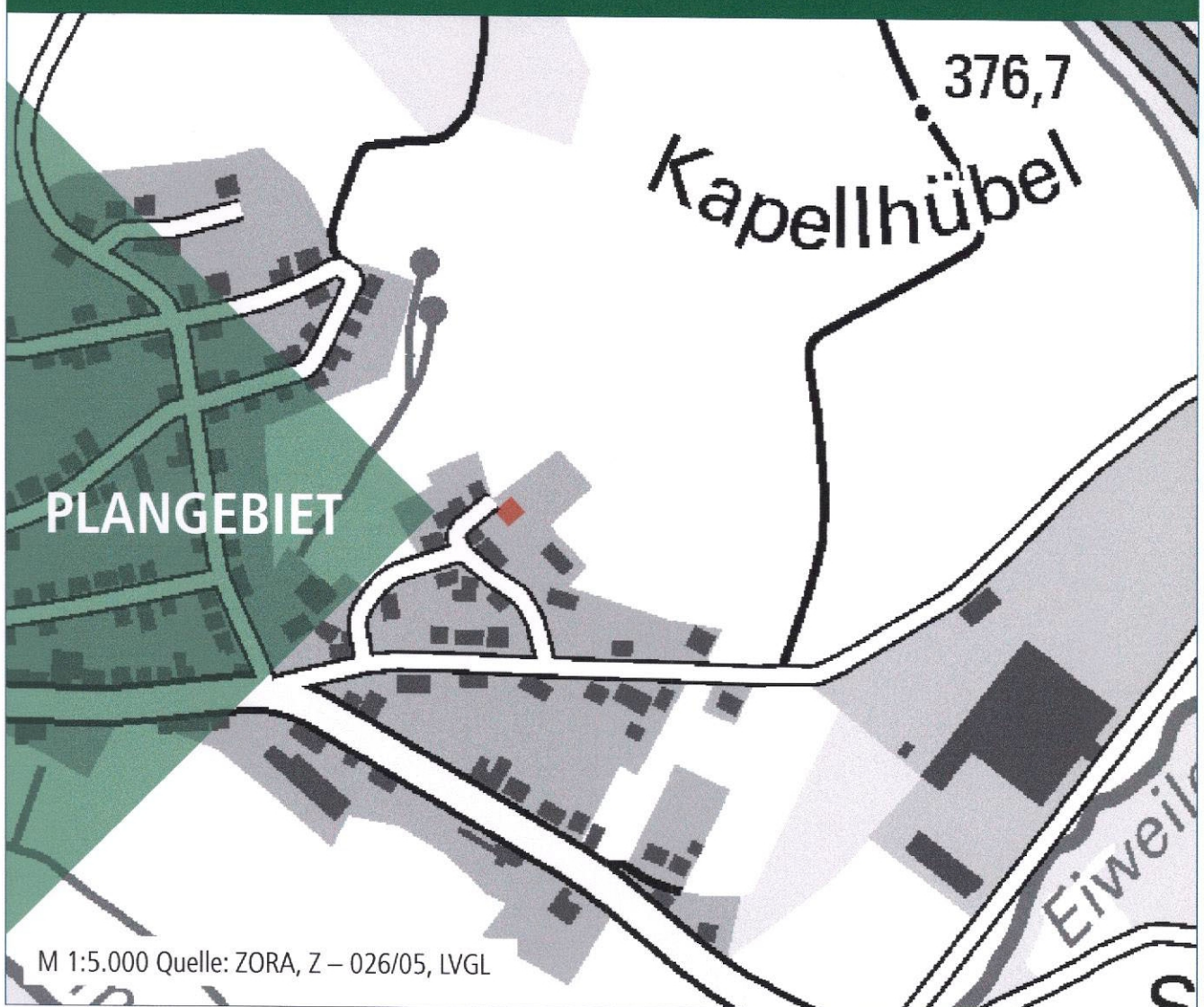
  
Der Bürgermeister



## Ende Straße „Am Kapellenhügel“

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

in der Gemeinde Nonnweiler, Ortsteil Primstal



Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Nonnweiler  
Trierer Straße 5  
66620 Nonnweiler

Stand der Planung: 26.02.2021

**SATZUNG**

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab



Gesellschaft für Städtebau und  
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN  
PLAN