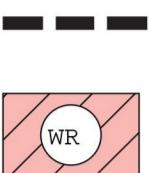


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

REINES WOHNGEBIEBT
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

GRZ 0,4

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

II

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

O

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

2 WO

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL
DER WOHNUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

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



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



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



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FUSS - UND RADWEGE

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
HIER: ABWASSERSAMMLER (NICHT EINGEMESSEN) (A)
HIER: WASSERLEITUNG DN 150 (NICHT EINGEMESSEN) (W)
HIER: GEPLANTER REGENWASSERKANAL (R)



GRÜNFLÄCHE (Ö = ÖFFENTLICH)
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)



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



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN
UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)



GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)



TEILÄNDERUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPANS „IM ROSENGARTEN TEIL II“

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

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.

Pfaffenbüchchen	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	Liguster
Eberesche	Esche
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Sal-Weide
Silberweide	Bruchweide
Schwarzlerle	Hundsrose
Walnuss	Gem. Schneeball
Wolliger Schneeball	
Einheimische Obstbaumsorten (Hochstämme)	

Festgesetzte Pflanzqualitäten

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

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

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 „Feckersbach“ (Gemarkung Schwarzenbach, Flur 7, Parz. 44/1) folgende Maßnahmen durchgeführt:

M1: Pflanzung einer 10 m breiten Feldgehölzhecke entlang der nordwestlichen Parzellengrenze zur Gliederung und Strukturericherung 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 Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzungen zu integrieren.

M2: Entlang der Feckersbaches im Süden ist ein mindestens 5 m breiter, zweireihiger Erlen-Eschen-Weidensaum 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. Das 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.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

GESTALTUNG DER HAUPTGEBAUDE / DÄCHER, FASSADEN

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 17 - 38° Neigung zulässig. Zur Dacheindeckung sind Dachsteine und -ziegel in den ortsüblichen rot-, braun- und schwarztonigen Farben zulässig.

Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.

GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugeleichen.

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:

- 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 (SaarlUVPG) vom 30.10.2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S.2494),
- 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 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),
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (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

rechtes 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-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
- 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),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 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),
- 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),
- 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).

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 Nachbarrechtsgesetz zu beachten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

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 tritt, 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 unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausbgabe 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).

Nonnweiler, den _____._____. Der Bürgermeister

- 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

- 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 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-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.-GEOGR. THOMAS EISENHUT
DIPL.-GEOGR. EVELYN MOSCHEL

STÄDTEBAULICHER ENTWURF:
DIPL.-ING. JÖRG LAUER

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ STAND: DEZEMBER 2003 (SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER

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

269

M = 1: 500 im Original (A 0)

M = 1:1.000 Verkleinerung (A 2)

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100 m

▲

▲

Vervielfältigung DIN A 3, ohne Mst.

0 5/10

▲ ▲

25/50

50/100