

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)



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



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



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,
HIER: VERKEHRSBERUHIETER BEREICH
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG,
HIER: FUSSWEG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)



ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)



GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)



OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 BAUNVO)



HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN; UNTERIRDISCH
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

HINWEISE

- Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 13 BauGB finden entsprechend Anwendung. Damit wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, ebenso auf die Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDSchG wird hingewiesen.
- Nach Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich nicht mit Fundmunition zu rechnen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da nicht alle Kampfhandlungen des II. Weltkrieges in Form von Luftbildern oder anderen Unterlagen (Karten usw.) dokumentiert sind. Dies betrifft insbesondere vergrabene Kampfmittel.
- Zur Vermeidung der Zerstörung besiedelter Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten ist das Entfernen und Zurückschneiden von Gehölzen außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Tiere (1.3. – 30.9.) während der Herbst- und Wintermonate zwischen Anfang Oktober und Februar durchzuführen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- 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).

- Saarländische Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Juni 2010 (Amtsbl. I S. 1312).
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (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).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19.05.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juni 2009 (Amtsbl. S. 1374)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

<div><div>1.</div><div>ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO 1.1 zulässig sind: 1.2 ausnahmsweise zulässig sind: 1.3 nicht zulässig sind:</div></div>	<div><div>siehe Plan 1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</div><div>gem. § 4 Abs. 3 BauNVO 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 3. Anlagen für Verwaltungen</div><div>gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO 1. Gartenbaubetriebe 2. Tankstellen</div><div>gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften</div></div>
<div><div>2.</div><div>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO 2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO</div></div>	<div><div>siehe Plan, die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.</div><div>siehe Plan, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.</div></div>
<div><div>3.</div><div>BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO</div></div>	<div><div>siehe Plan, innerhalb des Geltungsbereiches wird eine offene Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden, ein seitlicher Grenzabstand muss eingehalten werden. Als Hausformen sind Einzelhäuser zulässig</div></div>
<div><div>4.</div><div>ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO</div></div>	<div><div>siehe Plan, Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.</div></div>
<div><div>5.</div><div>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB</div></div>	<div><div>siehe Plan, Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten; diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.</div></div>
<div><div>6.</div><div>HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB</div></div>	<div><div>Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.</div></div>
<div><div>7.</div><div>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB</div></div>	<div><div>siehe Plan, Die Stichstraße in Richtung Südwesten wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, die Regelbreite beträgt 5,5 Meter. Am Ende der Stichstraße befindet sich ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 16 Metern. Kfz haben zu den Fußwegen keinen Zugang. Der Fußweg Richtung Bahnhofstraße ist notbefahrbar. Es erfolgt kein Anschluss der Grundstücke an die L 330.</div></div>
<div><div>8.</div><div>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB</div></div>	<div><div>siehe Plan, Die Verbindungsstücke zwischen L 330, Wendehammer und Bahnhofstraße werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.</div></div>
<div><div>9.</div><div>ABWASSER/ENTWÄSSERUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB</div></div>	<div><div>Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. In einem Teilbereich des Plangebietes verläuft ein unterirdischer Regenwasserkanal, dessen Lage zu sichern ist. Der genaue Verlauf ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in diesen Kanal eingeleitet. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation des bestehenden Erschließungsansatzes „Am Flöbchen“ abgeführt.</div></div>
<div><div>10.</div><div>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB</div></div>	<div><div>siehe Plan</div></div>

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Flößchen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
 - Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
 - Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am ____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Am Flößchen“ beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 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 sowie der Bürger 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). Eine Änderung des Entwurfes ist erforderlich.
 - Der zweite Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom ____ bis einschließlich ____ erneut öffentlich ausgelegen (§ 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 ____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 - Während der erneuten öffentlichen Auslegung gingen 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).
 - Der Gemeinderat hat am ____ den Bebauungsplan „Am Flößchen“ 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 Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am Flößchen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nonnweiler, den ____ Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN “AM FLÖSSCHEN” IN DER GEMEINDE NONNWEILER ORTSTEIL OTZENHAUSEN



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nonnweiler

An der Erstellung des
Bebauungsplanes
waren beteiligt:

Kernplan GmbH
Kirchenstraße 12
66557 Illingen

Stand der Planung:
04.04.2012, Satzung

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern,
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführender Gesellschafter