

GEMEINDE NOHFELDEN - Bebauungsplan "Naheholungsgebiet Nahequelle" - 2. Änderung / Erweiterung



LEGENDE

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Naheholungsgebiet" gem. § 11 BauVO
- 2. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)
 - Nutzungsschablone
1 Bauweise
2 Grundflächenzahl
 - 3 hohe baulicher Anlagen (OKH Gebäude)
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Fußgängerweg, notfalls befahrbar für Unterhaltungsfahrzeuge
 - bestehender Flurweg, Zuweg zum Freizeitgelände
Besucherparkplatz
Sternkickerplatz
- 4. Land- und forstwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Landwirtschaftliche Fläche
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25, b BauGB)
 - Waldflächen
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldspielplatz, Wasserspielplatz
- 7. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Bachlauf (nicht genau eingemessen), hier: Nahe, vorhandener Teich
- 8. sonstige Planzeichen
 - Anpflanzung eines Grüngürtel entlang des Parkplatzes (Neuanlage)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Teil A: PLANZEICHNUNG

1. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauVO
 - 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - § 11 BauVO werden zwei Sondergebiete "Naheholungsgebiet" festgesetzt. Allgemein zulässig sind Nutzungen, die die Nutzung der Bebauung dienen. Dazu gehören u.a. Nutzungen wie Bauland für Wohnungen und Gewerbe, Aufstellplätze, Waldfreizeitplätze mit Wasserspielflächen, Spielgeräte, Schutzhütte, Kioske, Grillplätze, Fitness Stationen sowie sonstige Spiel- und Freizeitanlagen, Wildgehege, Vögelzäune, Brücken über die Nahe und WCA-Anlagen. Allgemein zulässig sind weiterhin Zufahrten, Wege sowie die innere Erschließung.

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauVO

Für das Sondergebiet 1 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauVO mit 0,4 festgesetzt.

Im Sondergebiet 2 liegt die Obergrenze der GRZ bei 0,5. Die Wege und Zuwege fließen nicht in die Berechnung der GRZ mit ein.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauVO wird für das Sondergebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 BauVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

1.5 Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Weitere Nebenanlagen sind unzulässig. Sobald das neue Gebäude im SO2 gebaut ist, ist der nördlich des SO2 vorhandene Stall abzureißen. Die Nebengebäude innerhalb des Gewässeranstritts sind abzureißen.

1.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, hier:

- Die im Bestand bestehenden Zuwege werden als Flunweg zum Freizeitgelände festgesetzt. Hier ist auch ein begleitender Fußgängerweg zulässig.

- Im südlichen Geltungsbereich wird ein Besucherparkplatz und eine bestehende Parkplatzfläche festgesetzt.

- Auf dem Gelände als Randweg verlaufenden Wege werden als Fußgängerweg festgesetzt. Für Unterhaltungsfahrzeuge sollen die Hauptwege befahrbar sein.

- Ein Sternkickerplatz mit dem fußläufigen Weg

1.7 Landwirtschaftliche Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB werden landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Dort zulässig sind Tiergehege, die der Haltung von Wildtieren dienen. Ebenfalls sind Nebenanlagen für Tierhaltungen, insbesondere Ställe u.ä. (rein landwirtschaftlich privilegierte Bebauung) zulässig.

1.8 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die im Norden und das SO1 angrenzenden Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldspielplatz mit Wasserspielplatz" festgesetzt. Dort bestehende Bäume, Sträucher und Gehölze sind zu erhalten. Wege sind nur unbefestigt zugelassen z.B. mit Holzschlagsitz.

Die Fläche wird als Naherholungsfläche festgesetzt. Sie sind für die Besucher des Naherholungsgebiets erreichbar.

1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Fläche entlang der Nahe wird als Gewässeranstritt und zur Erhaltung des Uferstreifens und der naturnahen Uferanbahn festgesetzt. Zulässig sind Querungen in Form von Stegen und Trittssteinen sowie vorhandenen befahrbaren Überwegen. Die darin enthaltenen Bäume sind zu erhalten.

Auch die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Waldspielplatz werden als Fläche zum Erhalt der Bäume festgesetzt. Rückschnittmaßnahmen zur verkehrlichen Sicherheit sind zulässig.

Es wird ein ca 6 m breiter Grünstreifen mit naturräumtypischen Sträuchern entlang des Parkplatzes festgesetzt.

1.10 Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Der teilweise durch den Geltungsbereich verlaufende Lauf der Nahe wird als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Auch der vorhandene Teich wird als Wasserfläche festgesetzt. Über die Wasserfläche der Nahe sind kleinere Brückentypen (z.B. Stege und Brücken) zulässig.

1.11 Örtlich Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 iVm. § 85 BGB

Geistlärerische Festsetzungen:

• Die Gebäude sind in natürlichen, der Umgebung angepassten Farben zu gestalten.

• Die Gestaltung der Gebäude ist in Materialwahl und Bauweise außenlieber abzustimmen.

• Fahr- und Gehwegbeläge sind im höchstmöglichen Maß versickerungsfähig auszubilden.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt ferner:

• Einfriedungen und Zäune sind als Abgrenzung der Tiergehege zulässig.

• Werbeanlagen sind außer denen, die in Bezug mit den Freizeit- und Erholungseinrichtungen stehen unzulässig.

1.12 FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs; siehe Planzeichnung

1.13 Nachrichtliche Übernahme

An den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-L 02.02.03.

Die Grenze des alten Geltungsbereichs wird nachrichtlich übernommen und dargestellt.

1.14 HINWEISE

Gemäß § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWLdG) ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung von Gebäuden auf Gründstücken, die auf gleicher Höhe mit dem angrenzenden Wald liegen, ein Abstand von 30 Metern einzuhalten.

Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehen diese Gebiete in der Saale-Elbe-Region.

Forstbehörde kann Ausnahmen von den durch § 1 verordneten Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Gründstücks zugunsten des von der Abstandunterschreitung betroffenen Gründstücks eine Grundstücksmitte mit dem Inhalt bestellt, die forstwissenschaftliche Nutzung des von der Abstandunterschreitung betroffenen Gründstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfegefahr besteht.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltwirtschaft, und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 13 weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des US NATO Flugplatzes Ramstein, im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Ereboskopf sowie im 200 Meter-Korridor der Richtlinienstrasse „Morbach - Heusweiler“ befindet. Deshalb ist die Anliegenhöhe auf 4,5 m zu begrenzen.

Die energie weist auf die Einhaltung der Sicherheitshöhenweise der Unterlagen zur Leitungsauskunft, insbesondere des „Merksatzes für Baufachleute“ hin.

Die EVS weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des EVS - hier die § 7.8.13.15 2012, bzw. 13.07.2012 S. 736ff. - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.

Das Landespolizeipräsidium - Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im Planungsbereich Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen. Sollten wider Erwartet Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Landesamtes für Landwirtschaft wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt- und Arbeitswirtschaft weist auf die Informationsbedarf über altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten bei Bodenfunden und Anhaltspunkten auf schädliche Bodenveränderungen. Es wird auf die gesetzlichen Rodungsvorschriften gem. § 39 BNatSchG (1. Oktober - 28. Februar) hingewiesen.

Dieser Hinweis wird darauf hingewiesen, dass durch die geplanten Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt werden, wenn die gesetzlich vorgegebenen Fall- und Rückschnittzeiten gem. § 39 BNatSchG eingehalten werden.

Die Telefonica weist darauf hin, dass innerhalb der Schutzbereiche (horizontaler Schutzbereich zur Mittellinie des 30 m und einen vertikalen) Schutzbereich zu mindestens +/ - 20 m) entsprechende Bauhöhenbeschränkungen einzuhalten sind, damit die raumbedeutsame Richtlinienstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Die WWV weist auf eine Fernwasserleitung hin, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) neugestellt durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I. S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I. S. 4147) geändert worden ist.
- Baumaßnahmenverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I. S. 1057) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (Planzeich) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I. S. 2771), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I. S. 2771) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I. S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBI. I. S. 3434) geändert worden ist.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I. S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBI. I. S. 2771) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugestellt durch Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBI. I. S. 2771) geändert worden ist.
- Landwirtschaftsgesetz (LWG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 780-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 358 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I. S. 1474).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I. S. 2771), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBI. I. S. 3370) geändert worden ist.
- Raumordnungsgebot vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBI. I. S. 2808).
- Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 154) vom 18. Februar 2004[1] [2] zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Juli 2017 (BGBI. I. S. 174).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I. S. 2629).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Saarländische SaarLipG) in der Fassung vom 30. Oktober (Amtsbl. S. 294), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. S. 790).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. S. 790).

Kernwaffenabkommen (KSWG) vom 13. Juli 1997 (BGBI. I. S. 711).

Saarländisches Wasserrechtsgesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. S. 2).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Nohfelden hat am _____ 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nahequelle" - 2. Änderung / Erweiterung beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ 2022 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).