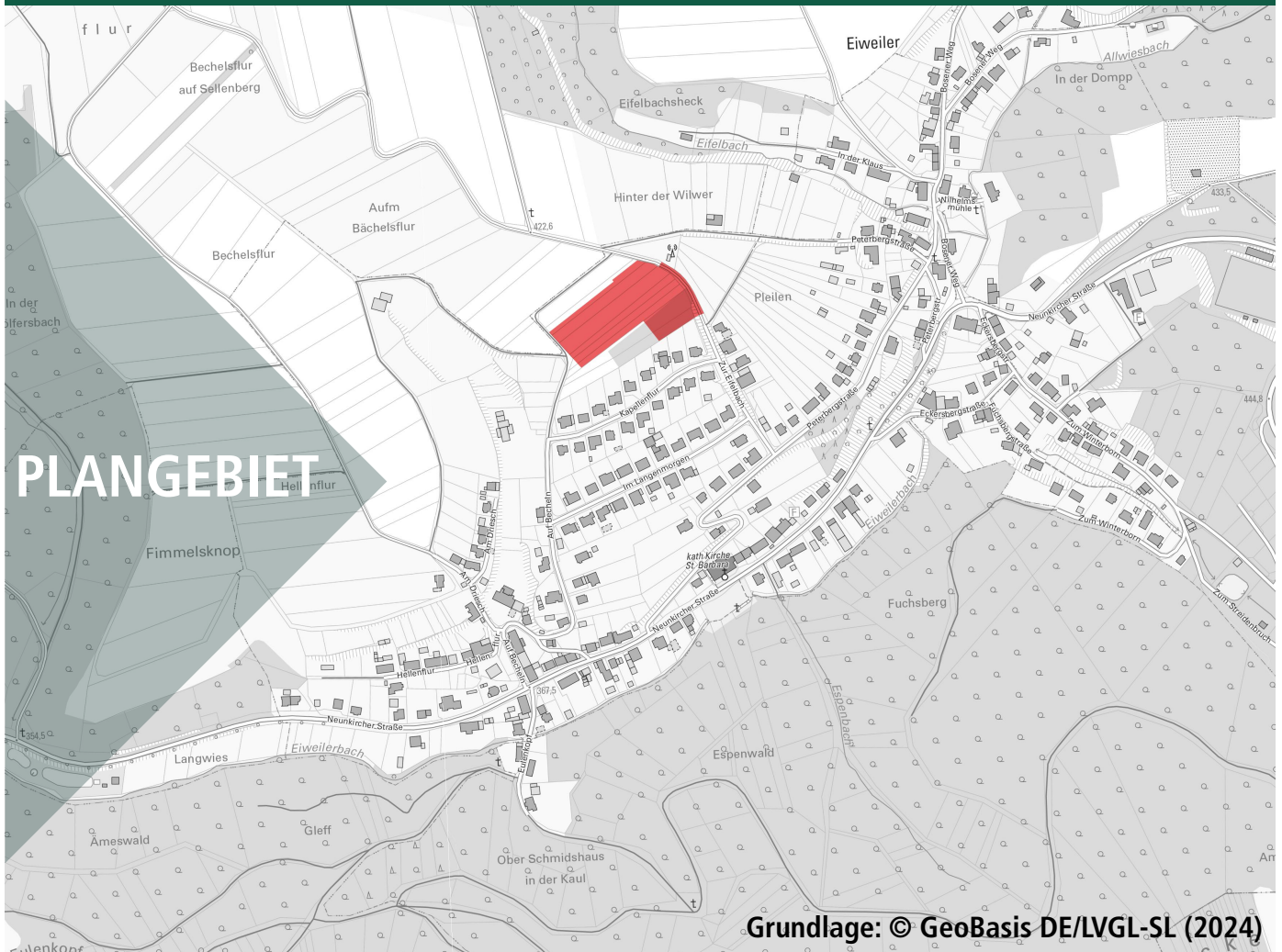


Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Eiweiler



Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Nohfelden
An der Burg
66625 Nohfelden

Stand der Planung: 19.12.2024

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Nohfelden, den ____.

Der Bürgermeister

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

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO
1.1. Reines Wohngebiet	<p>zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude <p>Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.</p>	§ 3 BauNVO
1.2.	<p>ausnahmsweise zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 3 Abs. 3 BauNVO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige 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	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	<p>Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen und sonstigen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).</p> <p>Es wird eine maximale Firsthöhe (FH_{max}) von 10,50 m festgesetzt.</p> <p>Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante, etc.). Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der festgesetzten Firsthöhe. Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (bei versetzten Pultdächern gilt als Gebäudeoberkante der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut).</p> <p>Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen und sonstigen Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße (festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche) gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte orthogonal zur Straßenmitte.</p> <p>Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.</p> <p>Die zulässigen Höhen können durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile um bis zu 1,50 m überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.2. Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO für das Reine Wohngebiet (WR) auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO mit zwei Vollgeschossen jeweils als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	<p>Siehe Plan.</p> <p>Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.</p> <p>In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Baukörper darf 15 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.</p> <p>Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die 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.</p> <p>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. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	Garagen und Carports müssen innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der festgesetzten Mischverkehrsfläche M1 einhalten. Garagen und Carports sind in Anwendung des § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand allgemein zulässig. Stellplätze sind auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie allgemein zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	<p>Siehe Plan.</p> <p>Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
7. Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie (M1, M2)	Siehe Plan. Die Mischverkehrsfläche (M1, M2) wird mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg mit Straßenbegrenzungslinie	Siehe Plan. Der Wirtschaftsweg wird mit einer Breite von 3,00 m festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Versorgungsflächen/-anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z.B. Trafo-Station) und/ oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
11. Öffentliche Grünflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
12. Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Spielplatz	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
13.1.	Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenesporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
13.2.	<p>Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt.</p> <p>Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.</p>	
13.3.	Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	

13.4.	Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Auf den Baugrundstücken wird entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sowie entlang der beiden nach Nordwesten hin von der festgesetzten Mischverkehrsfläche abzweigenden öffentlichen Grünflächen eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Erschließung des Grundstücks mit einer Breite von 1,50 m festgesetzt. Diese Flächen dienen der Unterbringung von unterirdischen Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
15. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
16. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
16.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen 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. Artenreiche Blumenwiesen sind artenarmen Zierrasen vorzuziehen.	
16.2.	<p>Zur Eingrünung sind je Grundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.</p> <p>Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)- Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)- Großlaubige Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>)- Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>)- Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)- Winter-Linde/ Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>)- Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)- Hochstämmige Obstbäume <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p> <p>Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbundet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.</p>	

16.3.	<p>Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.</p> <p>Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen sowie in Kombination mit Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.</p>	
17. Kompensationsmaßnahmen	Wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt.	§ 9 Abs. 1a BauGB
18. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenflur“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
19. Abwasserbeseitigung	- Wird nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes ergänzt.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
20. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO
20.1.	<p>Dach</p> <p>- Unzulässig sind Dacheindeckungen in glänzenden/ reflektierenden Materialien.</p>	
20.2.	<p>Fassade</p> <p>- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien.</p>	
20.3.	<p>Müll- und Abfallbehälter</p> <p>- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.</p>	
21. Hinweise		
21.1.	<p>Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Carports</p> <p>- Es wird empfohlen, je Wohneinheit zwei Pkw-Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück herzustellen. Die Fläche vor der Garage bzw. dem Carport kann als Stellplatz angerechnet werden.</p>	
21.2.	<p>Artenschutz</p> <p>- Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen und zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln ist die gesetzliche Rodungsfrist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 01. Oktober bis 28. Februar zwingend einzuhalten.</p>	
21.3.	<p>Schonender Umgang mit Grund und Boden</p> <p>- Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.</p>	
21.4.	<p>Erneuerbare Energien</p> <p>- Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können.</p>	

21.5.	Denkmalschutz <ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden, das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDSchG) und auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) wird hingewiesen. 	
21.6.	Starkregen <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. 	
21.7.	Kampfmittel/ Munitionsfunde <ul style="list-style-type: none"> - Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln/ Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen. 	
21.8.	Normen, Richtlinien <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Nohfelden möglich. 	