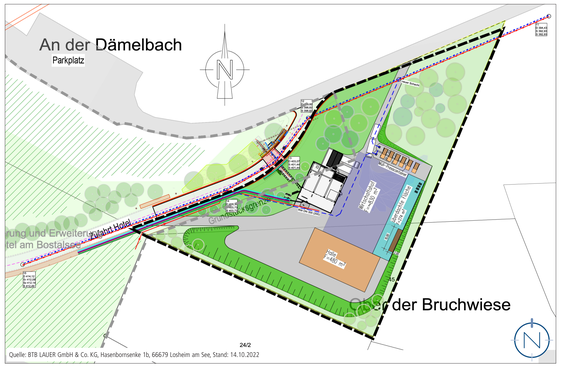
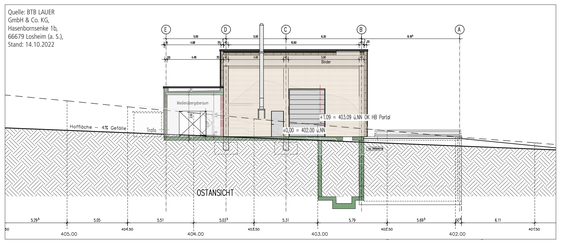
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

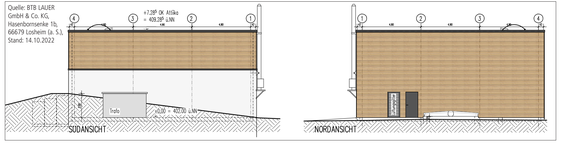


Quelle: BTB LAUER GmbH & Co. KG, Hasenbornsenke 1b, 66679 Losheim am See, Stand: 14.10.2022

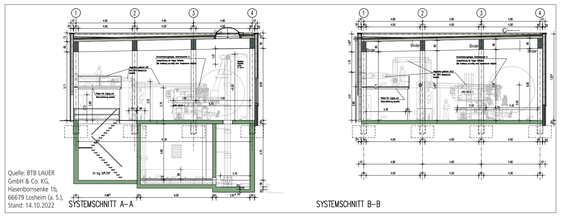
OSTANSICHT (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)



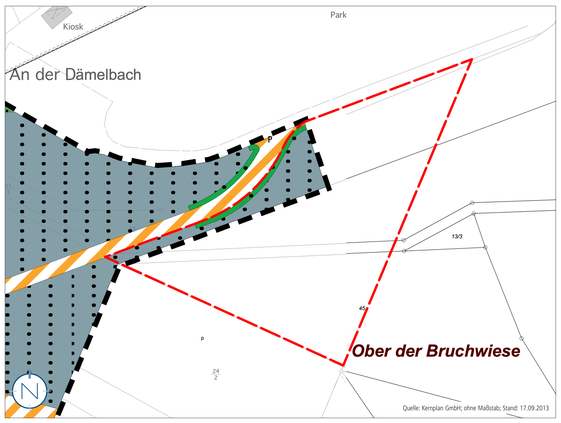
NORDANSICHT / SÜDANSICHT (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)



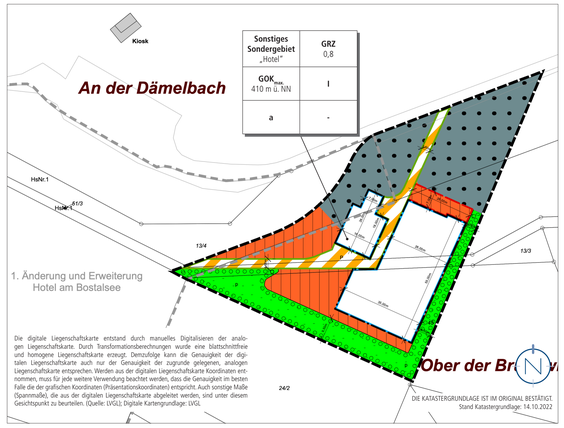
SYSTEMSCHNITTE (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN)



AUSZUG B-PLAN „1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG HOTEL AM BOSTALSEE" (2013)



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Demzufolge kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde gelegenen, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Werden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Pilsiantationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmäße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. (Quelle: LVGL); Digitale Kartengrundlage: LVGL

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
(§9 ABS. 7 BAUGB)

SO — SONSTIGES SONDERGEBIET „HOTEL"
(§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 11 BAUNVO)

$GOK_{max.}$ — HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

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

I — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

a — ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.3 BAUNVO)

FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS.1 NR. 4 BAUGB)

P — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
(§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)

P — PRIVATE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)

WALDFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 18 B BAUGB)

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

Nutzungsart	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 11 BAUNVO

2.1 SONSTIGES SONDERGEBIET „HOTEL"
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 11 BAUNVO

Zulässig sind:

Siehe Plan.
Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Hotel" (SO) festgesetzt.
1. Hackschnitzelheizzentrale,
2. der Hackschnitzelheizzentrale dienende Funktions- und Nebenräume (z. B. Medienübergaberaum, Silo, Trafo) sowie untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
3. Wirtschaftshof mit (überdachten) Lagerflächen und Lagerhallen,
4. Müll-Presscontainer,
5. Stellplätze, Zufahrten, Zugänge sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen.

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

3.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.). Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässige Höhe kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,50 m überschritten werden.

3.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen analog § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird analog § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

4. ABWEICHENDE BAUWEISE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M.§ 22 ABS. 4 BAUNVO

Siehe Plan.
Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 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 ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6. FLÄCHE FÜR NEBENANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
I.V.M. § 14 BAUNVO

Siehe Plan.
Müll-Presscontainer sind in Anwendung des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der Fläche für Nebenanlagen allgemein zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11
BAUGB

Siehe Plan.
Die Anbindung der Hackschnitzelheizzentrale und des Wirtschaftshofs an die Staudammstraße bzw. die Straße „Am Bostalsee" wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße, festgesetzt. Die Regelbreite durch den bestehenden Wald beträgt 3,50 m.

8. PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15
BAUGB

Siehe Plan.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 20
BAUGB

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 01.03 bis zum 30.09 abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Unvermeidbare Beseitigungen von Gehölzbeständen innerhalb des Baufeldes sowie die Baufeldfreimachung (lediglich für die Zufahrt) werden in der Zeit vom 01.12 – 28.02 außerhalb der Brutzeit der Vögel ausgeführt. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" wird entsprechend berücksichtigt.

Beim Aus- und Einbau sowie der Zwischenlagerung von Böden werden die Anforderungen der DIN 19915, 19639 und 19731 beachtet. Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen werden getrennt ausgebaut und gelagert und bei einem Wiedereinbau entsprechend der ursprünglichen Schichtung aufgetragen. Für Oberbodenabtrag, -lagerung, und -auftrag werden die Bestimmungen der DIN 18915 beachtet. Vor dem Wiederandecken des Oberbodeons werden die Böden auf den baubedingt beanspruchten Flächen, soweit erforderlich, bis zu einer Tiefe von ca. 50 cm tief gelockert. Die Bodenbeeinträchtigungen werden damit minimiert.

Überschüssige Massen und unbrauchbare Stoffe werden gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu einer vom LUA genehmigten Erdmassen- und Bauschuttdeponie oder zu einer Recyclinganlage transportiert. Organische Stoffe werden zu einer Kompostieranlage gebracht.

Zur Eingrünung des Plangebietes erfolgt eine Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die bestehende Waldfläche wird durch Entnahme der Fichtenbestände in einen naturnahen Laubwald umgewandelt.

10. WALDFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 18 B
BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 1 NR. 25 A
BAUGB

Siehe Plan.
In Abstimmung mit der Forstbehörde ist die festgesetzte, bestehende Waldfläche zu erhalten. Eine Umwandlung in einen naturnahen Laubwald durch Entnahme der Fichtenbestände und Neuanpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ist zulässig.

11. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25A
BAUGB

Siehe Plan.
Innerhalb der entsprechend festgesetzten privaten Grünfläche ist für die Böschung entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Bepflanzung vorzusehen, die mit einheimischen und standorttypischen Arten entsprechend bepflanzt und möglichst dauerhaft, mindestens jedoch für 20 Jahre zu erhalten ist. Es sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Die nicht bebauten / versiegelten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine harmonische und optisch ansprechende Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, so dass ein harmonisches Gesamtbild entsteht. Es sind regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Für die Hochstämme sind folgende Arten zu verwenden:
- Ahorn (Acer platanoides / campestre);
- Stiel- / Trauben-Eiche (Quercus robur / petraea);
- Buche (Fagus sylvatica);
- Vogelkirsche (Prunus avium);
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia);
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos);
- Hainbuche (Carpinus betulus);
- Berg-Ulme (Ulmus glabra);
- Hochstämmige Obstbäume:

Mindestqualität der Hochstämme:
3-mal verpflanzt, mindestens 16-18 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 - Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, analog der „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee"
- Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Zisterne, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.
- Zur Brauchwassernutzung ist die Errichtung von Speichern (z.B. Zisterne) zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Böschungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig.

12. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
ANALOG § 9 ABS. 1A BAUGB

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes des Plangebietes und des Zustandes des Gebietes gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Verwendung des „vereinfachten Verfahrens beim Vollzug der Eingriffsregelung" ergibt sich ein Defizit von 6.918 ÖW, welches durch externe Ersatzmaßnahmen bzw. den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden muss (Wird im weiteren Verfahren ergänzt).

13. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

Wald
Gem. § 14 Abs. 3 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die gleichen Abstände sind bei der Neubegründung von Wald zu Gebäuden einzuhalten. Durch die Erweiterung bestehender Gebäude dürfen die gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstände nicht verkürzt werden. Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen von dem gemäß Satz 1 einzuhaltenden Abstand, wenn
- der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadenersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und
- aufgrund der Standortgegebenheiten insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgeht.

HINWEISE

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Der vorhabenbezogene B-Plan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" ersetzt in seinem Geltungsbereich den vorhabenbezogenen B-Plan „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" von 2013.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.
- Sind im Planungsgebiet Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bekannt, oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz in seiner Funktion als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 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.
- 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.
- Nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Am Bostalsee" Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung der Planung ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern (Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr., planauskunft.suedwest@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, entlang der Staudammstraße, befinden sich Anlagen der Energis-Netzgesellschaft mbH (0,4-kV-Kabel, 20-kV-Kabel, Mitteldruckgasleitung). Nach geltenden DVGW- und VDE-Richtlinien müssen zu den Versorgungsleitungen die geltenden Schutzabstände eingehalten werden. Die Schutzstreifenbreite beträgt 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Kabeltrasse) bei den Mittelspannungs- und 0,4-kV-Erdkabeln und 1,0 m (jeweils 0,5 m beiderseits der Leitungstrasse) bei den Erdgasversorgungsleitungen. Kabel- und Leitungstrassen sowie Maste dürfen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Anlageteile, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungen, bedürfen der Zustimmung der Energis-Netzgesellschaft mbH, Saarbrücken. Grundsätzlich sind Baumaßnahmen in der Nähe der Einrichtungen vor Baubeginn mit der Energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. Der Bauherr bzw. das bauausführende Unternehmen möge sich vor Baubeginn an die Organisationseinheit B SN-WND (Tel. 06814030-2362 oder bzs-strom-wnd@energis-netzgesellschaft.de für Stromleitungen bzw. rohrnetz-ost@energis-netzgesellschaft.de oder Tel. 06814030-3200 für Gasleitungen) wenden. Entsprechende Einweisungspläne zu den Versorgungsleitungen können über die Planauskunft, Organisationseinheit Netzdokumentation, zur Verfügung gestellt werden (leitungsauskunft@energis-netzgesellschaft.de) Neuanschlüsse Leistungsbezugsänderungen von Netzanschlüssen sind vom Bauherrn / Netzanschlussnehmer dem Netzvertrieb über anfrage@energis-netzgesellschaft.de frühzeitig anzuzeigen.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der Verkehrsfläche aus ein Hydrant vorgesehen werden, der leicht zugänglich ist und eine Ergiebigkeit von mind. 24 m^3/h gewährleistet.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine überörtliche Wasserleitung (HW 125 GG). Der einzuhaltende Schutzstreifen beläuft sich rechts und links der Leitungslage auf 2,0 m. Die Leitung wird im weiteren Verlauf der Planung bzw. Realisierung des Vorhabens in Abstimmung mit der WVW umverlegt. Nach abgeschlossener Umverlegung werden die örtlichen Gegebenheiten über den neuen Verlauf der Leitung entsprechend dokumentiert.
- Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Fernversorgungsleitung (HW 125 GG) sichergestellt, wobei mit einem Fließdruck von 1,5 bar bei einer maximalen Entnahmemenge von Q_h max. = 35 m^3/h zu rechnen ist, die benachbarte Hotelanlage nicht mit eingerechnet. Sollten größere Drücke, insbesondere für die Heizanlage notwendig werden, ist eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen.
- Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Gemeinde Nohfelden möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Bebauungsplans (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2022 (Amtsbl. I S. 648).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Oktober 2022 (Amtsbl. I S. 1296).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. I S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. I S. 1009), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin, die Hotelkultur GmbH & Co. KG, Kastelerstraße 24, 66620 Nonnweiler, hat mit Schreiben vom __.__.____ die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat am __.__.____ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird beschlossen, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Unterrichtung in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt und demgemäß von der Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch per Mail abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____, von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 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).
- Der Gemeinderat hat am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nohfelden, den __.__.____

Der Bürgermeister

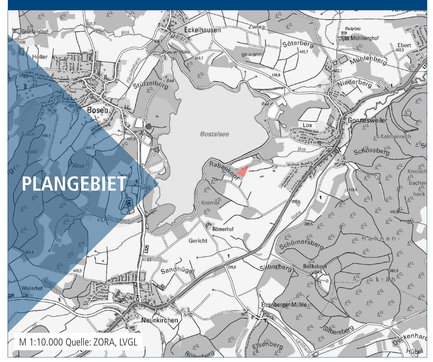
- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee" und der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nohfelden, den __.__.____

Der Bürgermeister

2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Nohfelden, Ortsteil Gonnesweiler


PLANGEBIET
Eckelhausen
Bosen
Bostalsee
Gonnes