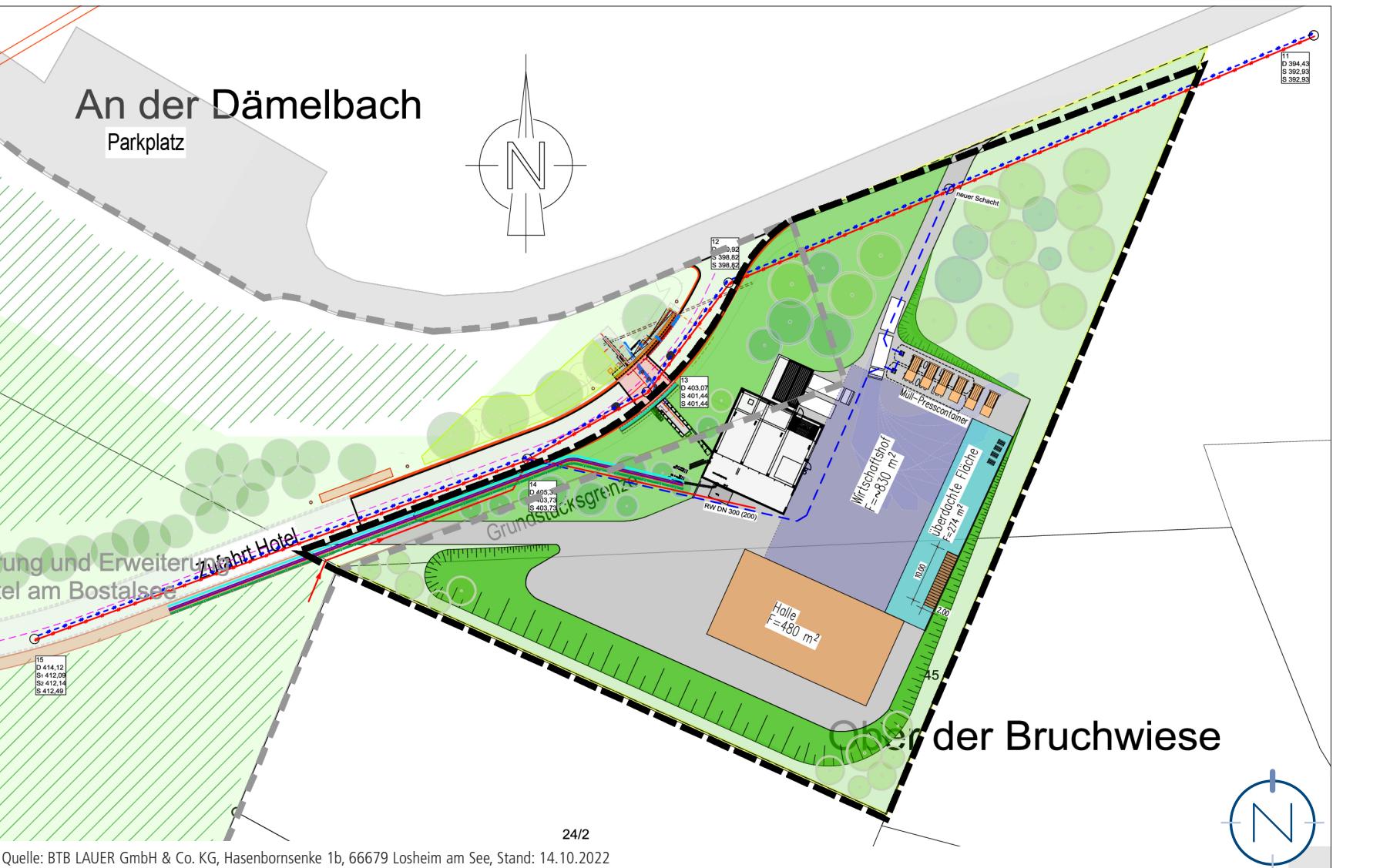
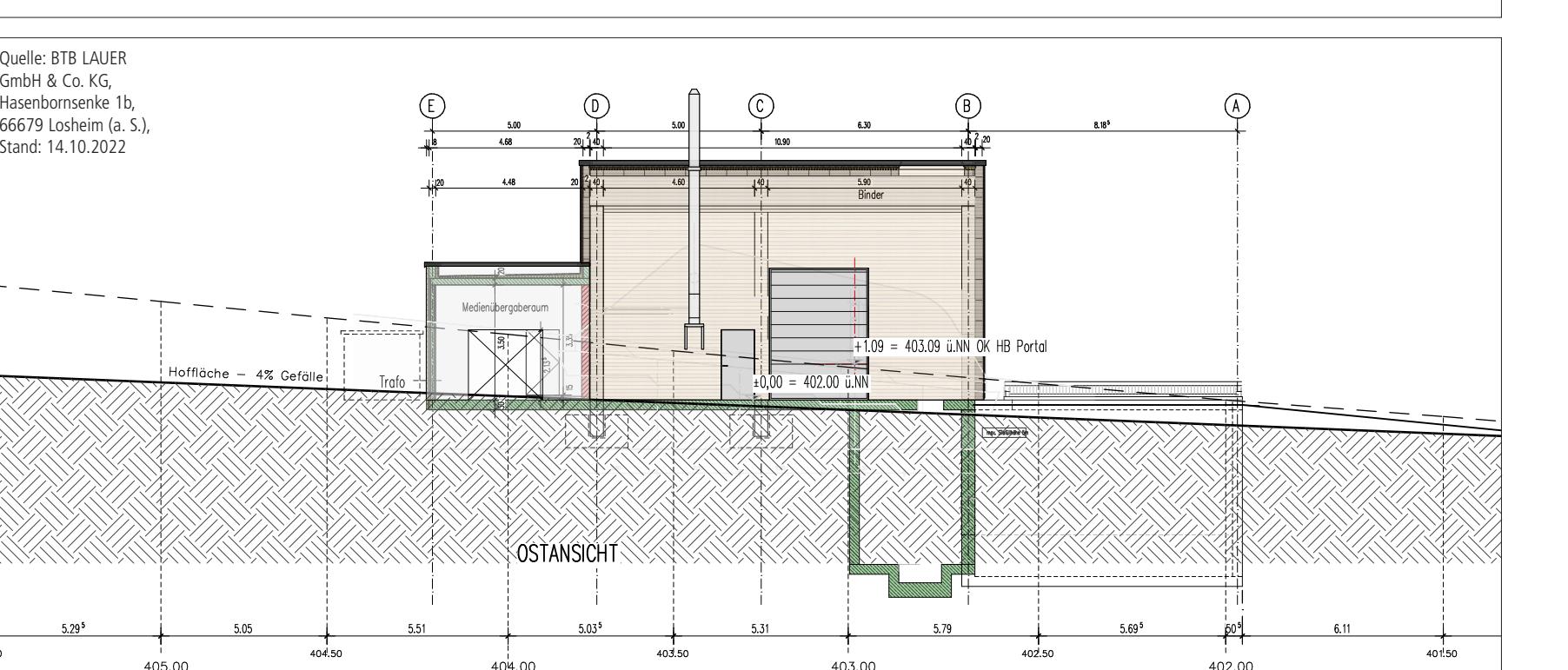


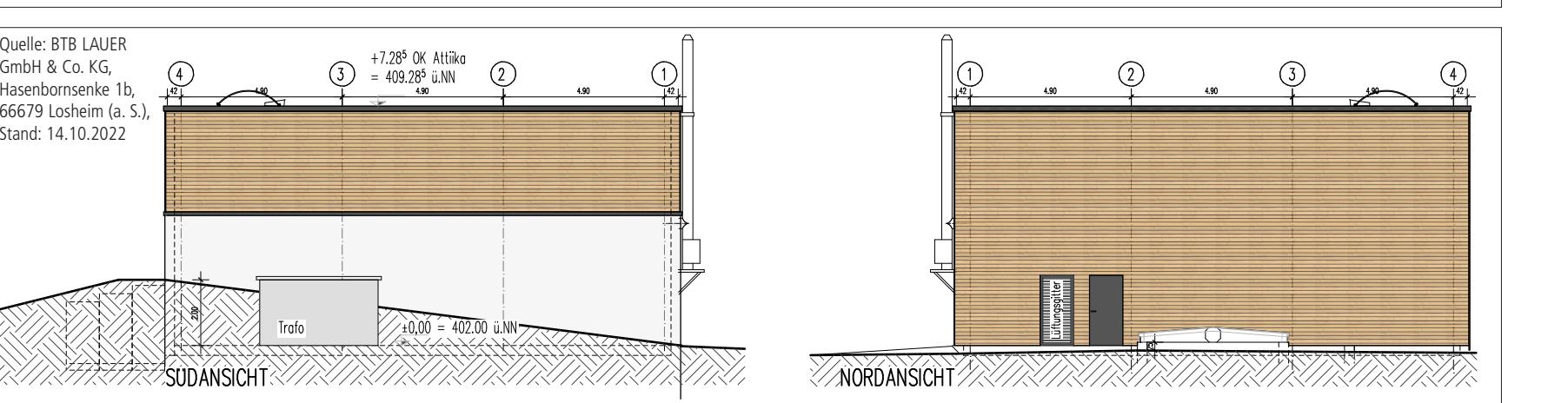
## VORHABEN- UND ERSCHISSLUNGSPLAN



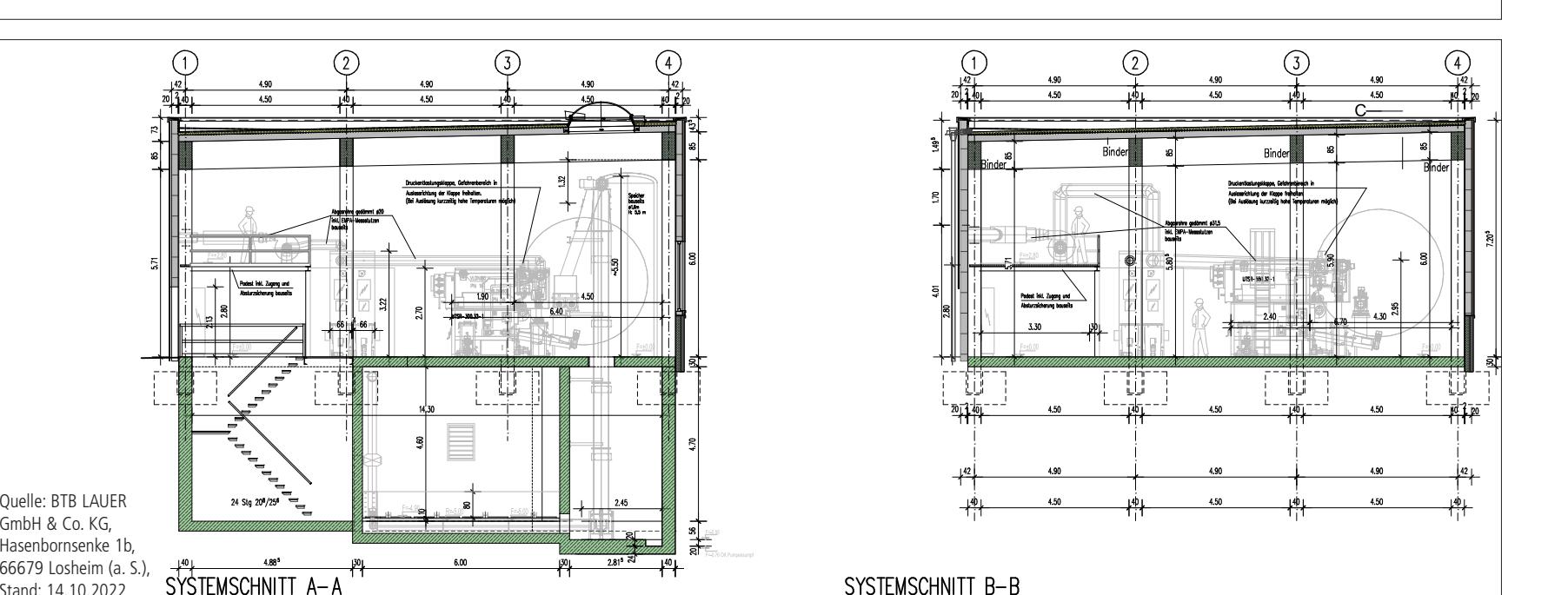
### OSTANSICHT (VORHABEN- UND ERSCHISSLUNGSPLAN)



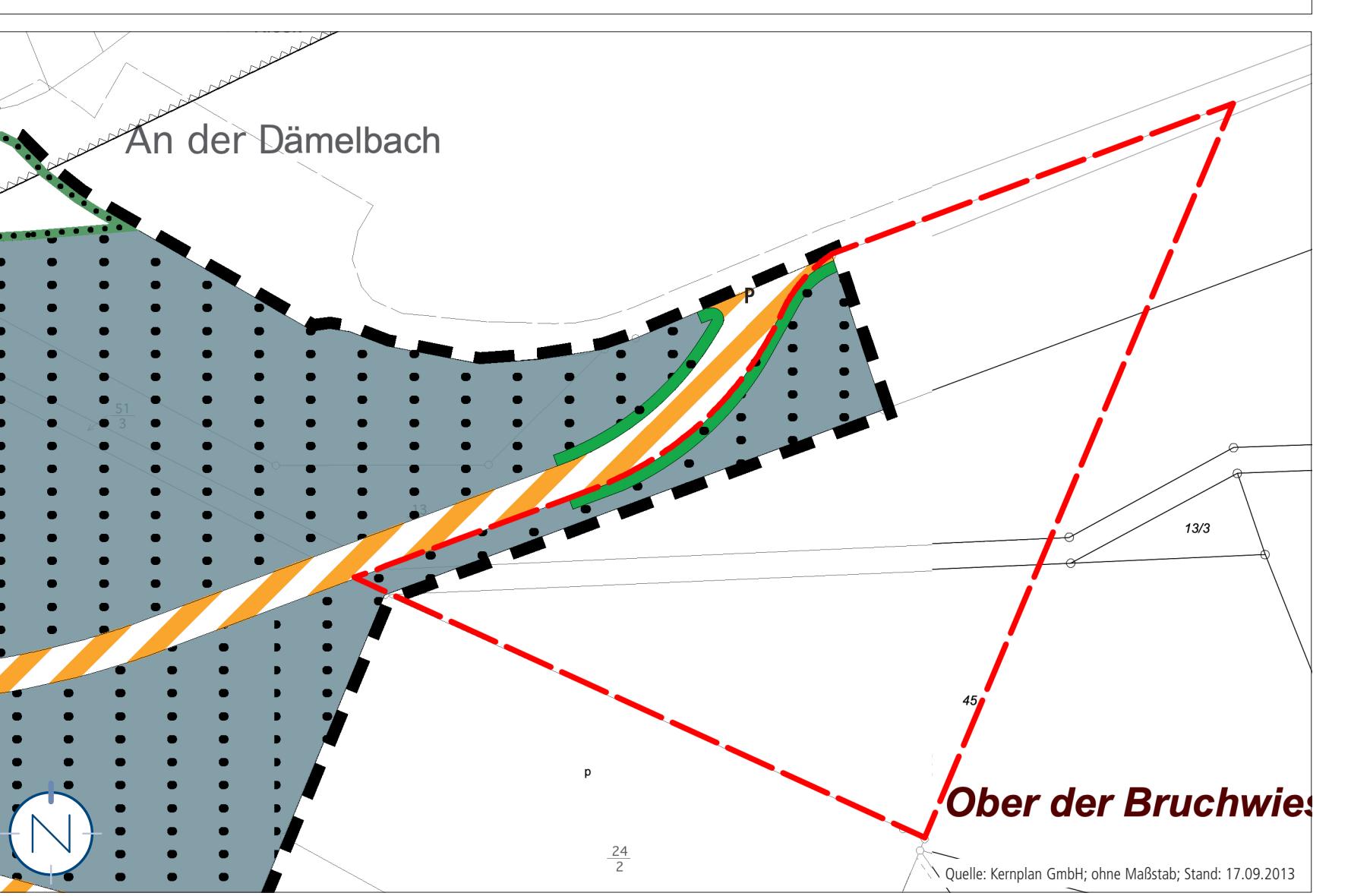
### NORDANSICHT / SÜDANSICHT (VORHABEN- UND ERSCHISSLUNGSPLAN)



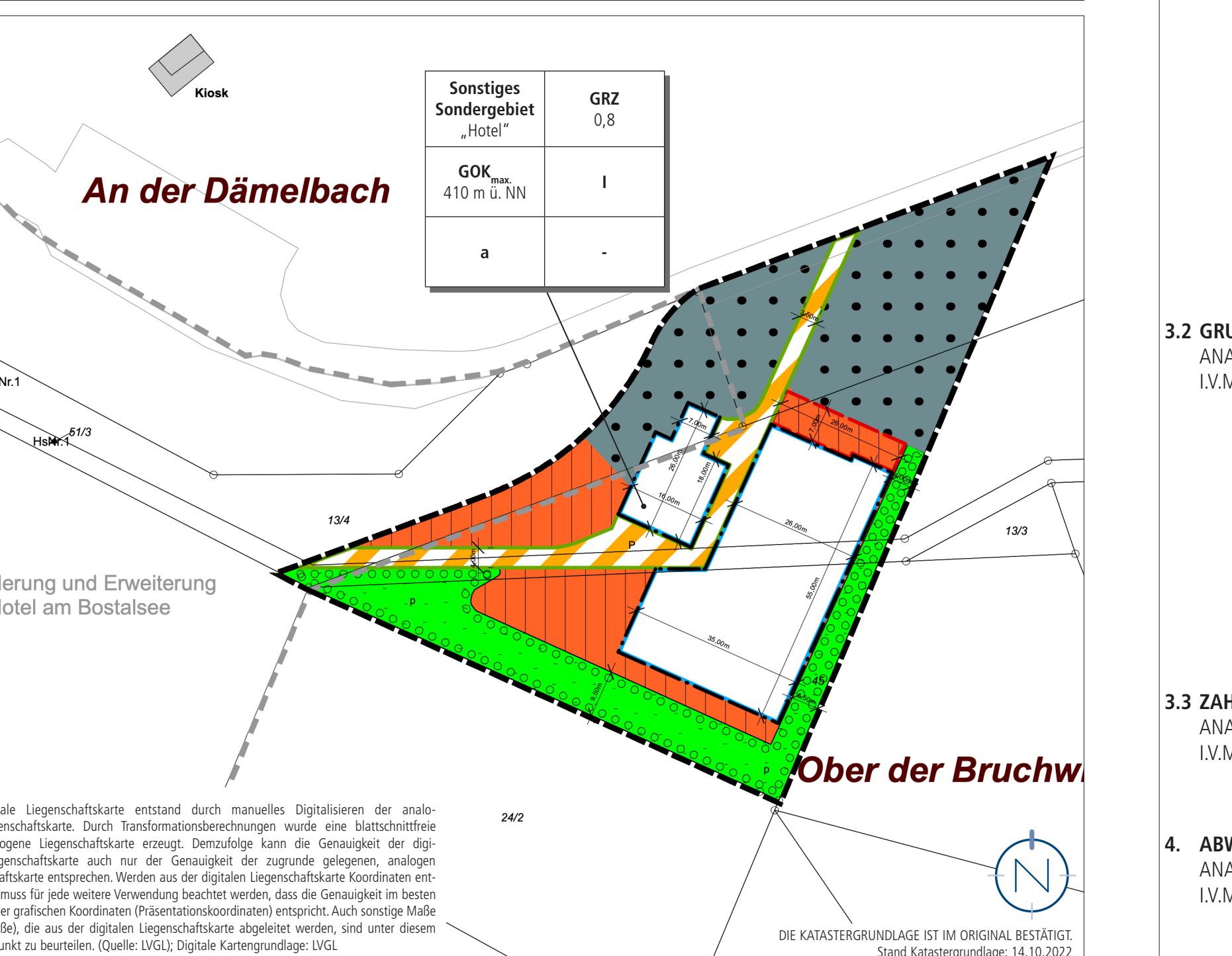
### SYSTEMSCHNITTE (VORHABEN- UND ERSCHISSLUNGSPLAN)



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



## TEIL A: PLANZEICHNUNG



### 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 höchstelegenen 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.

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 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.m. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Einrednungen 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.

**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 Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzuzählen.

**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 Außenbau 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 Gebäuden in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck oder in dem Baugelände gelegenen Grundstücke oder des Baugeländes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausmaße 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 ERSCHISSLUNGSSTRASSE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

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

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

Siehe Plan.

**9. 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 unverändert zu erhalten.

**10. 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 Geländebrüche eine Beplantung 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 Geländebrüches sind als intensiv bewehrte Zierläden 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);
- Vogelbeer (Sorbus aucuparia);
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos);
- Hainbuche (Carpinus betulus);
- Berg-Ulme (Ulmus glabra);
- Hochstämige Obstbäume:

Mindestqualität der Hochstämme:  
3-mal vergrößert, mindestens 16-18 cm Stammdurchmesser (StD) 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 Wurzelraumverweiterung, 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.

**11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELDUNGSBEREICHES**  
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

### Abwasserbeseitigung

- 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

- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Einrednungen 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.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

### Naturpark

Der Standort liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saars-Hunsrück“.

### Wald

Gem. § 14 Abs. 3 LWalG 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 Grundstücksmitte mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des Abstandsunterschreitungen betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurz zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum und Erschließungsplan beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauG);
- aufgrund der Standortgegebenheiten insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windposition keine erhöhte Baumwurzelgefährdet bestehen.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flursticksbezeichnung 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 Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ ersetzt in seinem Gelungsbereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Hotel am Bostalsee“ von 2013.

Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Büsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmälern und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 DSchG) wird hingewiesen.

• Sind Planungsgebiete Altlasten oder altverdächtige 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 zugufgen. Den umliegenden Anliegen darf kein zu sätzliche Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vor der Grundstücksentzweiung 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 Detaillierung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

• 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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 2022).

• Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neufassung 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. 1262).

• Saarländisches Wasser- und Landschaftspflegegesetz (BUNatSchG) vom 29. Juli 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (BGBl. I S. 1944), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (BGBl. I S. 262).

• Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

• Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWalG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Oktober 1977 (Amtsbl. I S. 1009), 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 12 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 1237).

• Saarländisches 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. I S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 8.