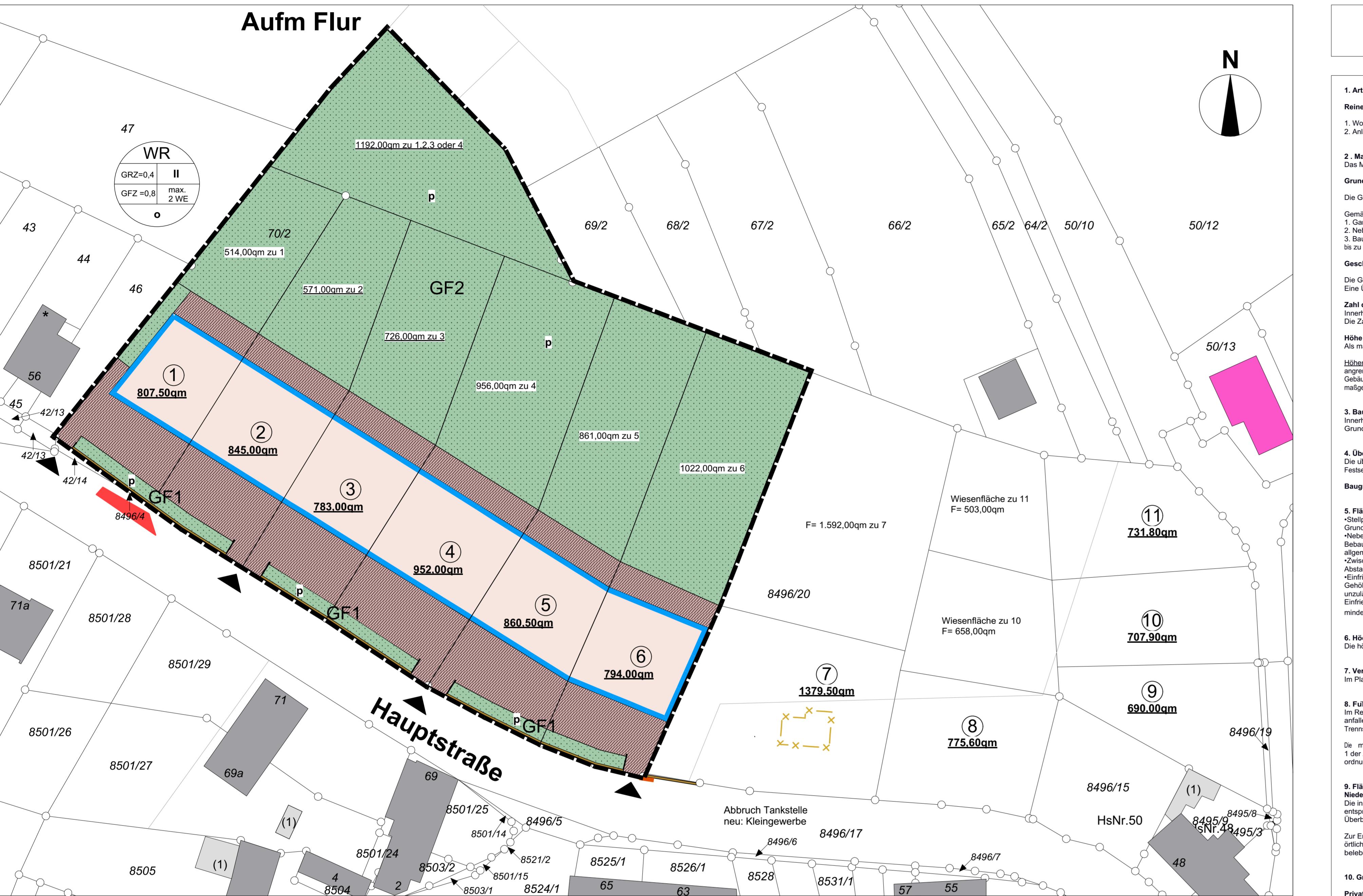
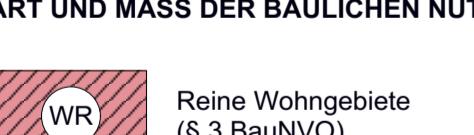


TEIL A: PLANZEICHNUNG



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl	II VG	Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse II VG
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl	max. 2 WE	Zahl der zulässigen Wohneinheiten, hier maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück max. 2 WE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

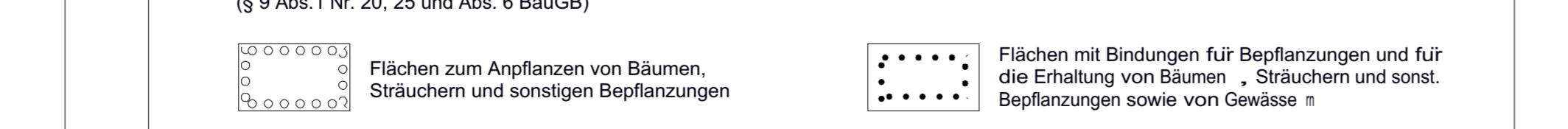
o	Offene Bauweise	Baugrenze
---	-----------------	-----------

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ED

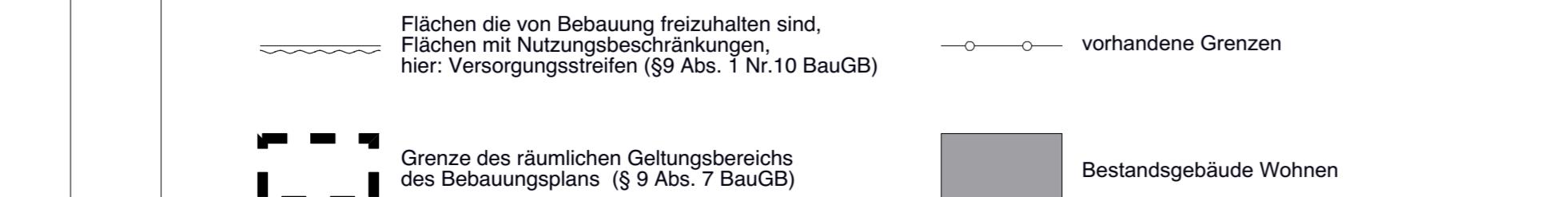
GRÜNFLÄCHEN



SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



SONSTIGE PLANZEICHEN



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN
GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO), zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Grundflächenzahl

(§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von 1. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
2. Nebenanlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Geschossflächenzahl

(§§ 16, 20 Abs. 2-4 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

(§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18, Abs. 1 BauNVO)

Als max. Höhe wird festgesetzt: FH = max. 12,00 m, geringfügige Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden.

Höhenbegrenzung für die Errichtung der Firsthöhe der geplanten baulichen Anlage ist die Oberkante der fertig gestellten angrenzenden Erschließungsstraße (OKFB = Oberer Freiter Straßendecal = Ende Ausbau) in Höhe der Gebäudemitte

Bei gleicher Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der OKFB in Höhe der Gebäudemitte maßgebend!

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Bauweise nur mit Einzel- oder Doppelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten je Grundstück festgesetzt.

4. Überbaubar und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

„Stellplätze und Garagen“ sind Stellplätze u. Garagen sind innerhalb u. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

„Nebenanlagen“ gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb u. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugesetzes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fremde technische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, z.B. Windkraftanlagen, (Hauptstraße) und Garagen, Carpots oder Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

„Einfriedungen“ entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße) sind aus einheimischen u. standortgerechten Gehölzen zu gestalten. Eine Einfriedung mit Sträuchern, heimischer Art ist zulässig. Eine Einfriedung (z. B. Mauerwerk) ist unzulässig. Eine Beplanzung mit Sträuchern, heimischer Art ist zulässig, sofern durchgehend zw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 10 cm über Geländeoberfläche eingehalten wird. (Grundrissliche Festsetzungen)

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchste Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf max. zwei Einheiten pro Grundstück beschränkt.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Planungsgebiet sind keine Verkehrsflächen vorhanden.

8. Führungen von oberirdisch und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Planungsgebiet sind erforderlich im Mischanlagen nur Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal des Trennsystems zu verarbeiten.

Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Sötern unter Einhaltung der im Anhang 1 der Wasserabverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu betrachten.

9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die innerhalb des Gefüges eingeschlossenen und geplanten Entwässerungsanlagen sind zu sichern, unter Beachtung der entsprechenden DVGW-Regelwerke.

Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege und Straßen) ist zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung ist unzulässig.

Zur Entlastung der Kanalisation und gem. § 49 Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist unbelastetes Niederschlagswasser örtlich zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist flächenhaft über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige beliebige Bodenoberfläche zu tun, falls die Bodenverhältnisse es zulassen.

10. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Die private Grünfläche (p) wird mit der Zweckbestimmung privates Grün festgesetzt.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 14 BauGB)

Vollversiegelungen der nicht bebauten Grundstücksfläche sind unzulässig!

Sowohl wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht eingehalten, sind bedrohte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze in wasserdrückender Weise auszuhalten. Eine zusätzliche Begrenzung dieser Flächen wird empfohlen. Dabei sollte eine Rasennutzung gewählt werden, die auch Trittbefestigungen aufhält (z.B. RSM 5.1 – Parkplatzrasen).

12. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu beladen sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb des Planungsgebiets vorhandenen und geplanten Leitungen von Versorgungsanlagen sind unter Beachtung der entsprechenden DVGW-Regelwerke zu sichern. Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege, Zufahrten und Straßen, Rand einfassungen) ist zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung und massive Einfriedungen (Mauern) ist unzulässig.

13. Schutzhilfen die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Planungsgebiet sind keine Schutzhilfen vorhanden.

14. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Grenzflächen (GF 1 und GF 2) entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets werden mit einer Zweckbestimmung „Anpflanzen“ festgesetzt. Die Grünflächen (GF 1) entlang der Hauptstraße bzw. der Stützmauer dienen der Eingrünung des Plangebietes. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen nicht baulich in Anspruch genommen wird. Zur Sicherung der notwendigen Ver- und Entsorgung dürfen Leitungen und Kanäle die Grünflächen querieren.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen zu grünen und gärtnerisch zu gestalten und unterhalten sind.

Je angefangener 250 m² versiegelter Fläche sind mindestens ein Hochstamm oder mindestens fünf Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

Bei Neupflanzungen sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgerichtete und naturräumtypische Gehölze zu verwenden. Die Standorte können frei gewählt werden.

Abgängen zu Geh- und Radwegen sind durch Pflanzungen zu versiegeln.

Bei der Einrichtung der Gehwege mit Gehsteinen sind schotterverträgliche einheimische Gehölze zu verwenden.

Im Umfeld von versiegelteren Flächen ist auf die Eignung nach der GALK-Liste zu achten.

Bei der Pflanzung muss pro Hochstamm ein Wurzelraum von 12 m² vorhanden sein.

TEIL B: TEXTTEIL

Bäume und Heister
(Baumqualität mind. 3x verpflanzt und Stammdurchm. mind. 14/16; Heister: mind. 150-200 cm): Acer platanoides (Platzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Obstbaum-Arten.

Stielholz
(Qualität mind. H-600 cm): Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffelige Weißdorn), Rosa spec. (Rosen), Prunus spinosa (Schiele), versch. Obstbeerensträucher

Innenhalb der Grünfläche GF 2 sind Streuobstbäume zu pflanzen.

Die weiteren Grünordnungs Festsetzungen sind dem grünordnungs Fachbeitrag der AgstaUMWELT GmbH zu entnehmen.

15. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Stellplatzanzahl

(§ 47 EO)

Abweichend der Vorgaben der Landesbauordnung wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestimmt die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

16. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat am in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Hohl“ in der Gemarkung Sötern im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen § 2 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, wurde am 10.03.2021 (Amtsbl. 6 BauGB) festgesetzt.

Bekanntmachung
Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „In der Hohl“ in der Gemarkung Sötern am 10.03.2021 (Amtsbl. 6 BauGB) hingewiesen.

Beteiligungen
Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat den Entwurf und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „In der Hohl“ in der Gemarkung Sötern am 10.03.2021 (Amtsbl. 6 BauGB) hingewiesen.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „In der Hohl“ in der Gemarkung Sötern wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
Nohfelden, den _____

Bekanntmachung
Der Bürgermeister
Der Bürgermeister