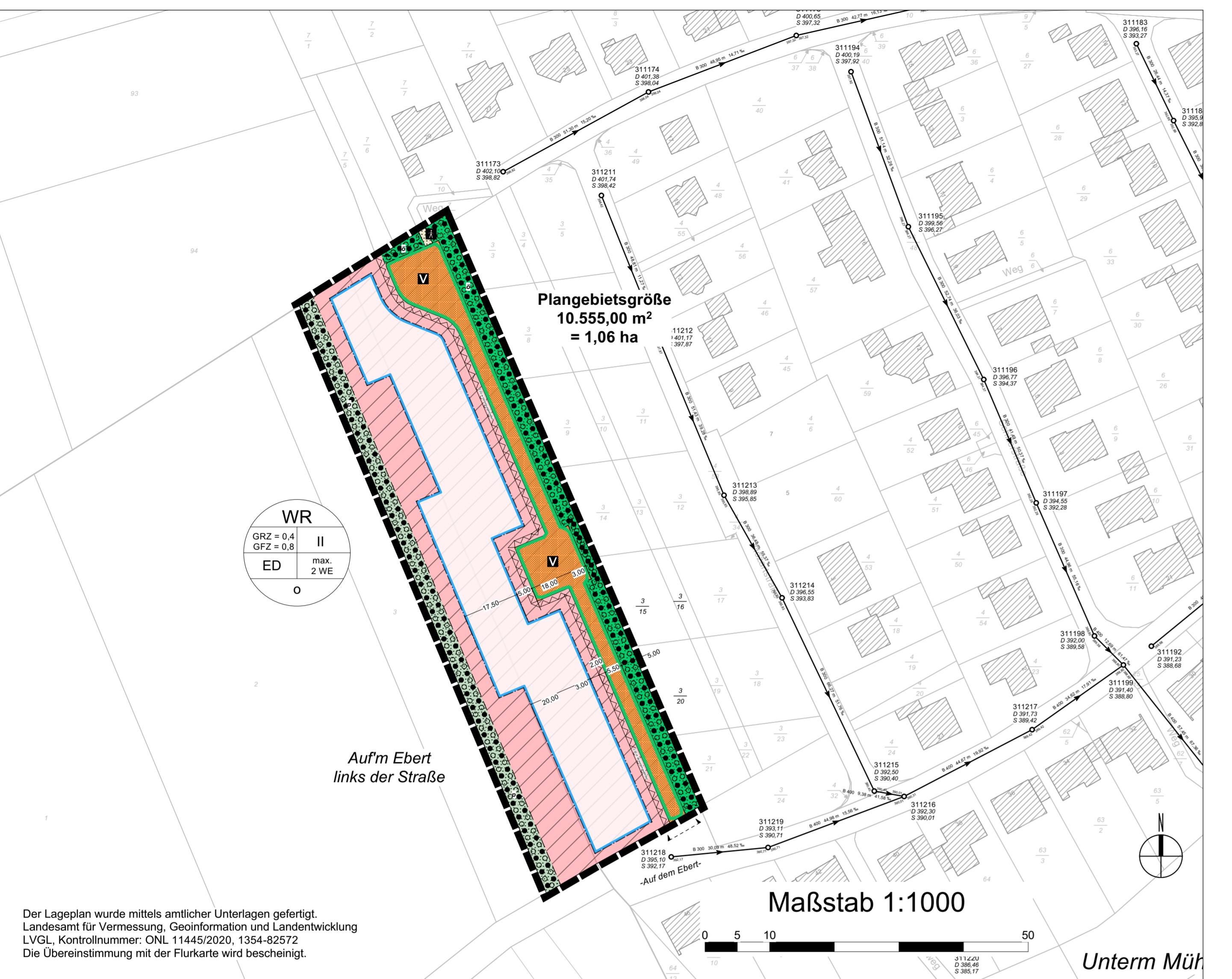


TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. §§ 16-21 BauNVO)

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 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch 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, bis zu 50 m voneinander überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 Abs. 2-4 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Geschossflächenzahl ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 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. Firsthöhe wird festgesetzt: FH = max. 10,00 m, geringfügige Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden.

Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe der geplanten baulichen Anlage ist die Oberkante der fertig gestellten angrenzenden Erschließungsstraße (OKFB = Oberkante Fertiger Straßenbelag = Ende Ausbauhöhe) in Höhe der Gebäudemitte. Bei geneigter 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. Überbaute und nicht überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

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

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßengrenze und den seitlichen Grenzbändern mit einer max. Tiefe der Baufelder zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzbändern mit einer max. Tiefe der Baufelder mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfäche Die Erschließung des Neubaugebiets wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den öffentlichen Verkehr unzulässig.

Fußgängerbereich

Fußläufige Verbindungen zu angrenzenden Bereichen werden als „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

8. Führung von oberirdisch und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Reinen Wohngebiet sind Versorgungsleitungen und -anlagen nur als unterirdische Leitungen und Anlagen zulässig! Die anfallenden Abwasser sind endverlegt im Mischsystem zu führen! Die mechanisch-biologische Reinigung des Schmutzwassers erfolgt in der Kläranlage Nohfelden unter Einhaltung der im Anhang 1 der Abwasserverordnung vom 15. Oktober 2002 maßgebenden Anforderungen. Die Schmutzwasserentsorgung ist als ordnungsgemäß gesichert zu erachten.

9. Flächen für die Abwasser- und Abwassersicherung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen und geplanten Entwässerungsanlagen sind zu sichern, unter Beachtung der entsprechenden DVWK-Regelwerke. Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege und Straßen) ist zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung ist unzulässig.

Zur Entlastung der Kanalisation und gem. § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist unbelautes Niederschlagswasser

zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist flächennah über die natürliche oder über eine mindestens 30 cm mächtige beliebte Bodenzone zu erbringen. Als Kapazitätsgründen werden weitere Entwässerungsmaßnahmen / Rückhaltsmaßnahmen, wie Drosselvorrichtungen empfohlen. Hydraulische Nachweise sind entsprechend zu führen. Unbelastetes Niederschlagswasser das nicht auf dem Grundstück versickert kann, sowie das amftlndende unbelautes Niederschlagswasser der Erschließungsstraße sind in das örtliche Abwassersystem, hier Mischsystem, einzuleiten.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Die öffentliche Grünfläche (o) wird mit der Zweckbestimmung öffentliches Grün festgesetzt. Zufahrten / Überfahrten zu angrenzenden Grundstücken sind unzulässig!

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

Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Bau GB zu erfolgen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.v.m. Nr. 14 BauGB)

Vollversiegelungen der nicht bebauten Grundstücksflächen sind unzulässig! Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, sind befestigte, nicht überdachte Flächen und Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen. Dabei sollte eine Rasierung gewährleistet werden, die auch Trittbefestigungen aushält (z.B. RSM 5.1 - Parkplatzrasen).

Sonstige Flächen auf denen Verschmutzungen auftreten können, sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen.

Die öffentliche Grünfläche ist mit Schotterrasen und / oder Rasensteingittern zu befestigen.

Zufahrten / Überfahrten zu angrenzenden Grundstücken sind unzulässig!

12. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu beladen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die innerhalb der Planfläche vorhandenen und geplanten Leitungen von Versorgungsnetzen sind, unter Beachtung der entsprechenden DVWK-Regelwerke, zu sichern. Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege, Zufahrten und Straßen, Randbebauungen) ist zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung und massiven Einriedungen (Mauerwerk) ist unzulässig.

13. Schotterflächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der innerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Ver- und Entsorgungsstreifen in einer Bandbreite von 2,00 m parallel zur Erschließungsstraße ist zu sichern. Eine Überbauung mit Erschließungsflächen (Wege und Zufahrten, Randbebauungen) ist zulässig. Eine Bebauung mit Sträuchern bis maximal 80 cm ist zulässig. Eine Überbauung mit Wohnbebauung und massiven Einriedungen (Mauerwerk) ist unzulässig.

14. Flächen zum Anpflanzen und Erstellen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Pro Grundstück sind mindestens drei mit Gartenzwecken, einschließlich eines stielbewehrten oder standortgerechten Obstbaum- oder Laubbauhochstamms, drei heimische, standortgerechte Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen. Erfolgte Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang erneut zu pflanzen. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die vorhandene Gehölzstruktur dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Bei den Neupflanzungen ist auf die Gehölze zurückzukreuzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zur Eingrünung des Straßenzuges und Aufwertung des Ortsbildes entlang des Erschließungsflachenzulässig. Einzelbäume, gem. Pflanzliste anzupflanzen, unter Beachtung der entspr. Regelwerke!

Für die Gehölzanpflanzungen sind, soweit möglich, auf der Grundlage des § 40 BNatSchG, nur gebietstypische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberbergischen Graben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung geeigneter Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Pflanzung sind durch Neuanspflanzungen zu ersetzen.

Oberboden Der bei den Baumaßnahmen ausgehobenen Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbar Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

TEIL B: TEXTTEIL

Pflanzliste Sträucher

- Carpinus betulus (Hainbuche), IHei 1xv 100 - 125
 - Comptonia peregrina (Korallenstrauch), IStr 70 - 90
 - Corylus avellana (Hasel), IStr 70 - 90
 - Crataegus monogyna (Zweigblättriger Weißdorn), IStr 70 - 90
 - Prunus avium (Vogelkirsche), IHei 1xv 150 - 200
 - Rosa canina (Hundesrose), IStr 70 - 90
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), IStr 40 - 70
 - Sorbus aucuparia (Vogelbeere), IHei 100 - 150
 - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), IStr 70 - 90
- IHei= leichte Heister
IStr = leichte Sträucher

Pflanzliste weitere Baumarten

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Tilia cordata (Weißer Ahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Malus syriaca (Holzapfel)
- Pyrus communis (Holzbirne)
- Alle heimischen Obstbaumarten

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat am 28.05.2020 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Auf dem Ebert“ in der Gemarkung Türkismühle / Gonnesweiler beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Satzungserfügung
Der Gemeinderat der Gemeinde Nohfelden hat in öffentlicher Sitzung am 28.05.2020 den Bebauungsplan „Erweiterung Auf dem Ebert“ in der Gemarkung Türkismühle / Gonnesweiler als Satzungserfügung beschlossen.

Ausfertigung
Der Bebauungsplan „Erweiterung - Auf dem Ebert“ in der Gemarkung Türkismühle / Gonnesweiler wird hiermit als Satzung ausfertigt.

Nohfelden, den _____

Der Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Bekanntmachungsschluß wurde am 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 des § 12 Abs. 6 KStV hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung Auf dem Ebert“ in der Gemarkung Türkismühle / Gonnesweiler in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.2020 in Kraft.

Nohfelden, den _____

Der Bürgermeister

AUSZUG GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

ff. weitere s. Textteil der Begründung!

Saarland

Saarländer Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.02.2019 (Amtsblatt des Saarlandes, S.324)

ff. weitere s. Textteil der Begründung!

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Ver- und Entsorgung / Erschließungsmaßnahmen

Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie die betreffenden Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange rechtzeitig zu kontaktieren, um eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitungszenonen oder Erschließungsflächen vorzunehmen, um eine geordnete Koordinierung der Maßnahme zu gewährleisten!

Bei Tiefbaumaßen sind die Anweisungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu berücksichtigen! Leitungsauskünfte und Einweisungspläne sind über folgende Dienststellen zu erhalten, s. hierzu Textteil der Begründung

Naturschutz
Als einsatzmauerrechtlicher Sicht sind die Vorschriften des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei erforderlichen Rücksnitten und Rodungspunkten von im Bebauungsplan stehenden Gehölzen zu beachten (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar).

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sollen bis zum 01. März 2