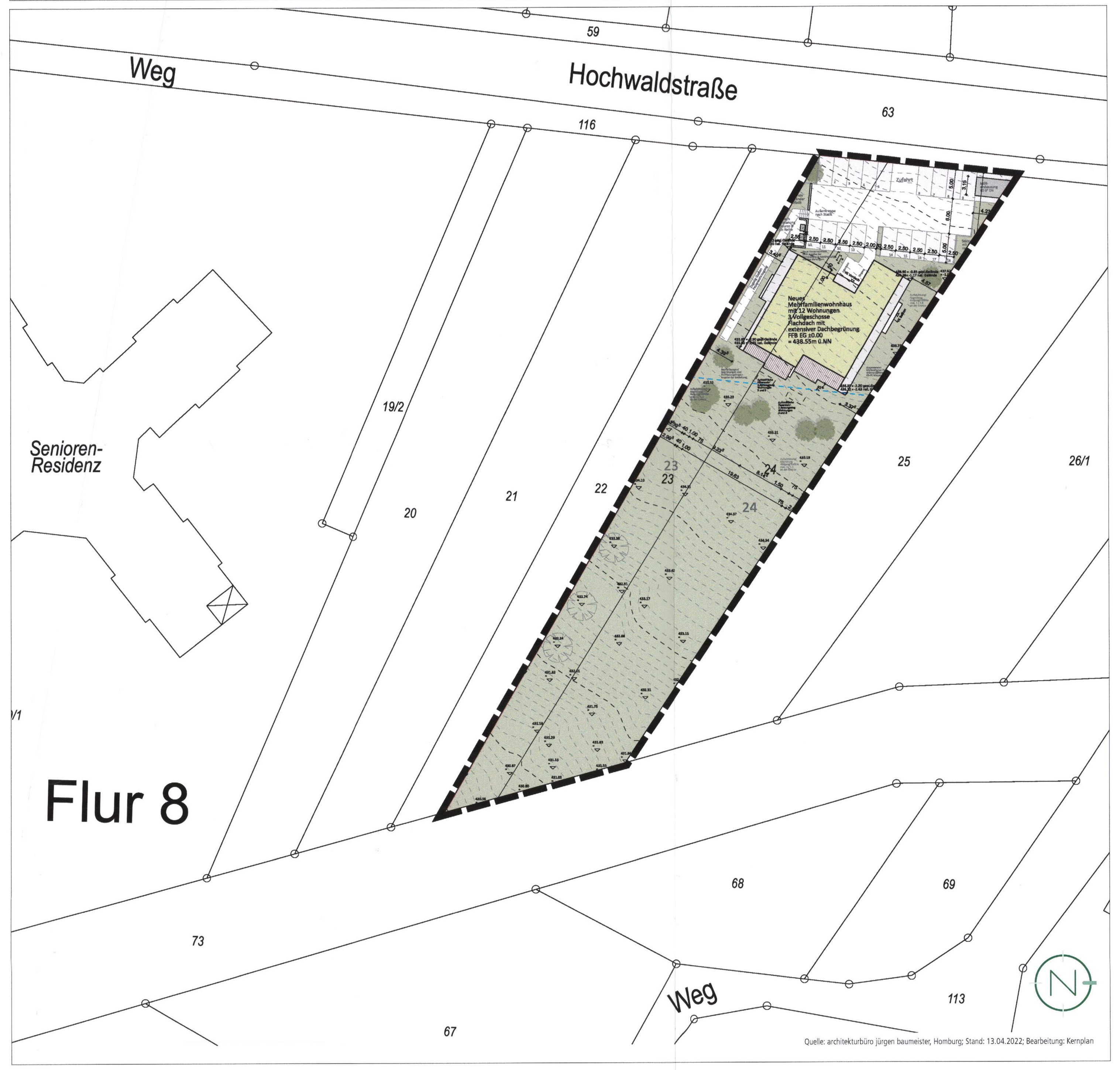
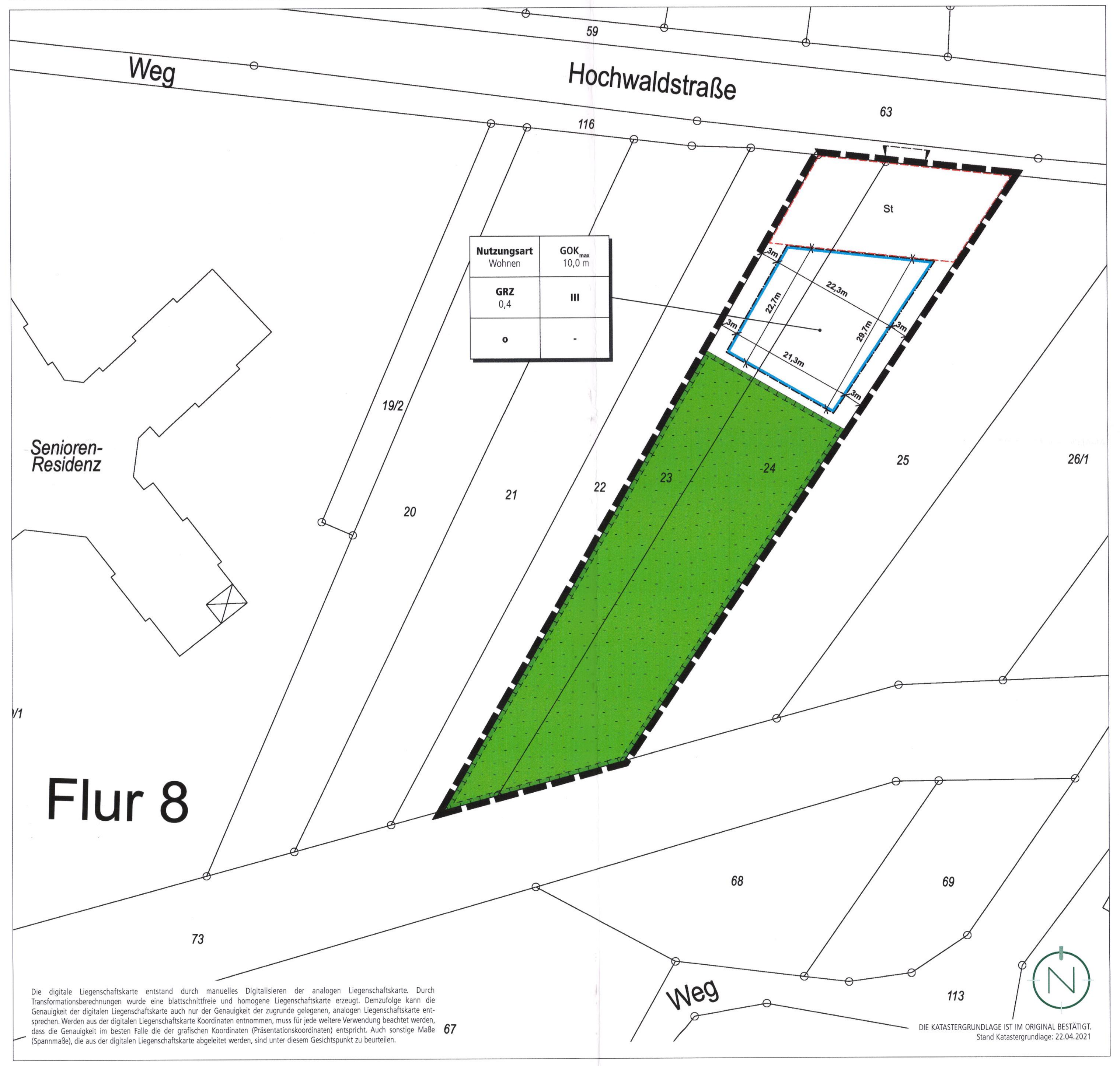
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Homburg; Stand: 13.04.2022; Bearbeitung: Kernplan

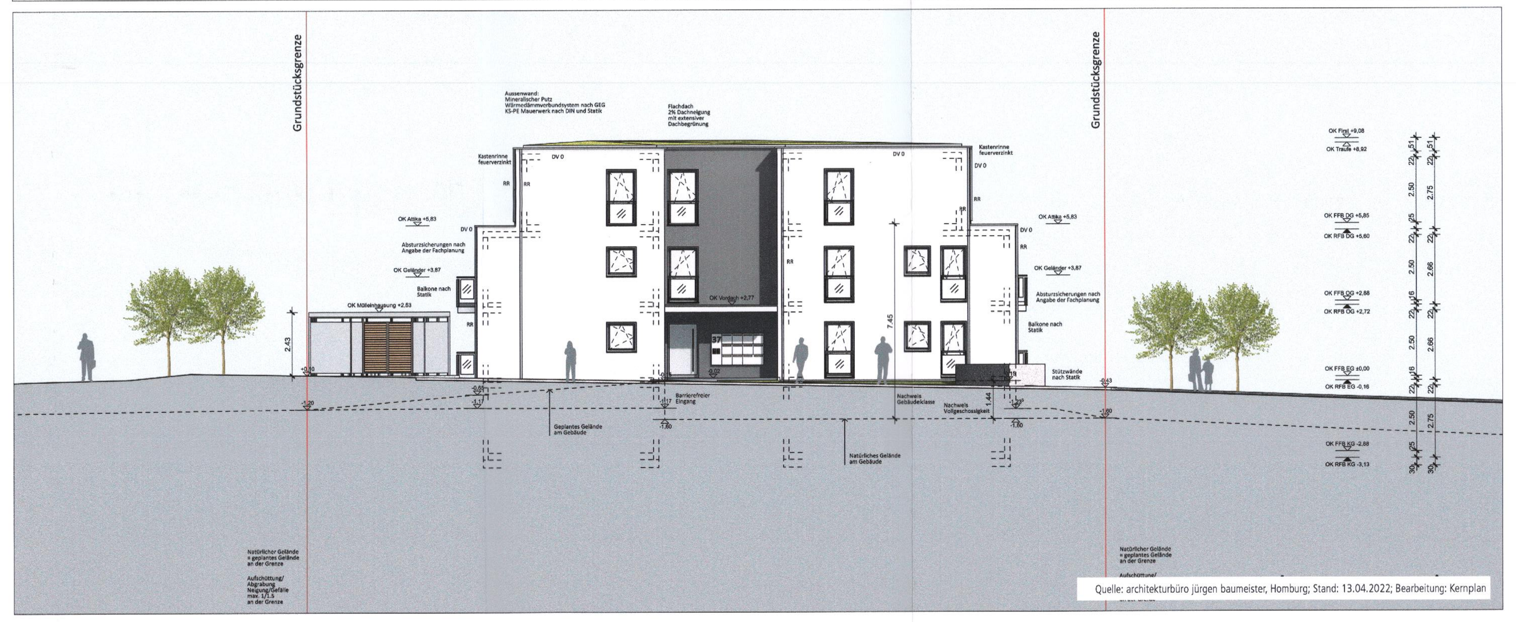
TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen.

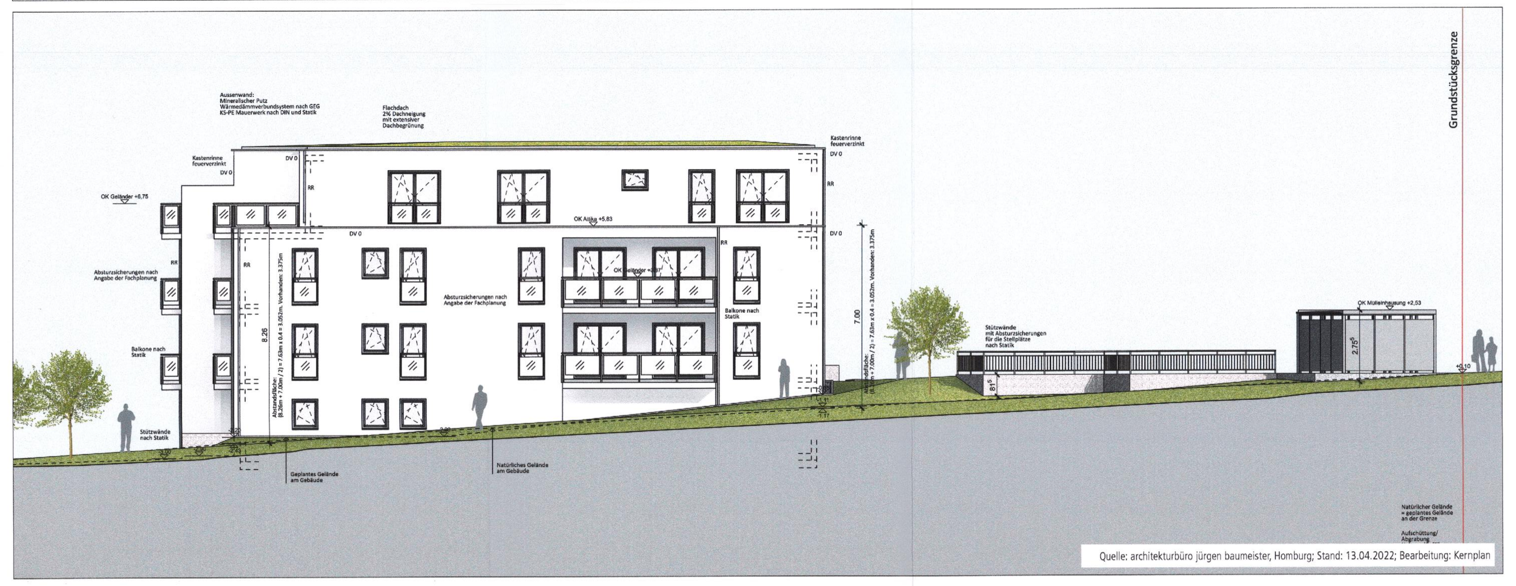
DIE KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT.
Stand Katastergrundlage: 22.04.2021

ANSICHT NORDEN (HOCHWALDSTRASSE)



Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Homburg; Stand: 13.04.2022; Bearbeitung: Kernplan

ANSICHT OSTEN



Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Homburg; Stand: 13.04.2022; Bearbeitung: Kernplan

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GOKmax. — HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- III — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BAUGB)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Nutzungsart	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	-

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB)

1. NUTZUNGSART: „WOHNEN"
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Siehe Plan.
Zulässig ist Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Die maximal zulässige Gebäudeoberkante beträgt 10,0 m. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Hochwaldstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

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 Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
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 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulicheAnlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Bei der Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte private Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Teil des Baugrundstückes / der Grundstücksfläche anzurechnen.

2.3 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 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

Siehe Plan.
Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 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 zugelassen werden.

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. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend Festsetzung der Fläche für Stellplätze)

5. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.
Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Fahrradstellplätze, Müllsammelstellen und Luftwasserwärmepumpen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Zugänge, Wege, Rampen, Notausgänge, Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Anleiterflächen und weitere Erschließungselemente sowie Flächen für Lüftungsschächte sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im Plangebiet sind maximal 12 Wohneinheiten zulässig.

7. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

8. GRÜNFLÄCHEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers zulässig.

Aufgrund der potenziellen Höhlenquartiere für Fledermäuse sind die gesetzlich zulässigen Rodungsfristen auf den Zeitraum Dezember bis Februar einzuengen. Hierdurch werden Tötungen und Verletzungen von baumbewohnenden Fledermäusen in den Baumhöhlen der Obstbäume mit sehr hoher Prognosewahrscheinlichkeit vermieden, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden und die Höhlenbäume einen zu geringen Umfang aufweisen, um frostsichere Winterquartiere für im Winter baumbewohnende Arten (Großer Abendsegler) zu bieten. Damit ist gleichzeitig ein sicherer Schutz von Gehölz- bzw. höhlenbrütenden Vögeln gewährleistet.

Innerhalb festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist die Habitatqualität für die Bechsteinfledermaus und andere Fledermausarten durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:

1. Lichtstörungen, die von der Bebauung auf die verbleibenden Habitate ausgehen, sind durch eine hochwachsende Baumhecke an der nördlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu vermindern. Die Auswahl der Baumsorten muss geeignet sein, die zulässige Gebäudehöhe von 10 m abzudecken.
2. die Flugbedingungen für die Bechsteinfledermaus und andere Fledermausarten sind auf der verbleibenden zunehmend einwachsenden Obstwiese durch das Entfernen von wildem Aufwuchs (Brombeeren, Eschen u.a. wilde Obstbäume) zwischen den Obstbaumreihen und einem Pflegeschnitt der verbleibenden Obstbäume zu verbessern.

Diese Maßnahme erfolgt in zwei Phasen. In einem ersten Schritt wird im Herbst/Winter vor Baubeginn die hintere Hälfte des verbleibenden Obstbaumbestandes bis zur Höckerlinie freigestellt bzw. gepflegt. In einem zweiten Schritt, nach Fertigstellung des Gebäudes und nach der Pflanzung der Sichtschutz-Baumhecke wird dann die zur Bebauung liegende Hälfte im folgenden Herbst/Winter bearbeitet. Ziel der zweistufigen Bearbeitung ist, dass Licht- und Lärmstörungen in der Bauphase durch die dichtere Vegetation des verwilderten Bereiches auf die hintere Obstwiese vermindert werden. Die langfristige Pflege erfolgt dadurch, dass die Grünfläche in regelmäßigem (mehrjährigen) Abständen erneut von aufkommenden Aufwuchs freigestellt wird. Alternativ kann die nachhaltige Offenhaltung auch durch eine Wiederaufnahme der Mahd (dann allerdings höchstens 2-schürig und nicht vor dem 15.06.) erfolgen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Pflege mindestens so lange aufrecht zu erhalten, bis die u.a. Kompensationsmaßnahme zur Neuschaffung von Lebensräumen funktionsfähig entwickelt ist (d.h. mind. 10 Jahre).

Für die Dauer der Bauarbeiten sind die angrenzenden Biotopflächen vor Beeinträchtigungen (z.B. Befahren mit schwerem Gerät) zu schützen. Baueinrichtungsflächen und sonstige Ablagerungen sind hier verboten. Zur Sicherung ist das Baufeld durch einen ortsfesten Bauzaun gegenüber der angrenzenden Obstwiese abzutrennen. Bäume an der Baufeldgrenze sind ggfs. durch Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen. In das Baufeld hineinreichende Äste werden sauber zurückgeschnitten. Falls es zu Schädigungen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, wird eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchgeführt (z.B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam).

10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 25 A I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind ausschließlich einheimische und regionaltypische Arten zu verwenden. 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.

Geeignete Arten und Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich beschrieben in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2003) (http://rlp.nabu.de/imperia/md/images/rlp/ umwelt/streuobst.pdf); der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (http://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des Ministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz des Saarlandes.

Bei allen Anpflanzungen sind die einschlägigen DIN-Normen (DIN 18916) sowie die FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmung für Baumschulpflanzen zu beachten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

11. KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
ANALOG § 9 ABS. 1A BAUGB

A 1 (CEF):
Durch Rodungen verloren gehende Höhlenbäume sind durch das vorgezogene Anbringen von Fledermauskästen vom Typ Schwegler 2F und 2FN oder vergleichbarer Rundkästen, im Verhältnis 1:1 aber mit mindestens 15 Kästen zu ersetzen. Hierfür ist für jeden gerodeten Höhlenbaum ein Fledermauskasten an älteren Obstbäumen auf der verbleibenden Obstwiese oder an einem der Laubbäume mit freier Einflugschneise in der angrenzenden Höckerlinie anzubringen. Die Kästen sind individuell zu markieren (Nummerierung) und bis zur Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme zur Neuschaffung von Lebensräumen jährlich im Herbst zu reinigen. Für die Maßnahme der Ersatzkästen liegen „mehrere hinreichende Wirksamkeitsbelege" (LBM, 2021) vor, die sich vor allem auf das Verhalten von Kolonien in fragmentierten Wald-Feldlandschaften stützen. Die Kästen sollten bei Erteilung der Baugenehmigung, jedenfalls vor Rodung der Höhlenbäume installiert werden.

A 2:
Der verloren gehende Flächenanteil des Quartier- und Jagdhabitats ist im räumlichen Umfeld der Kolonie (Aktionsraum) quantitativ gleichwertig (1:1) durch die Ersatzpflanzung einer Streuobstwiese zu ersetzen. Die Maßnahme wird durch die ÖkoFlächenManagement auf deren Eigentumsfläche Flurstück 101/1, Flur 6 in der Gemarkung Braunshausen durchgeführt und vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert. Auf der Fläche sind in relativ dichtem Stand (vergleichbar der Eingriffsfläche) im Reihenabstand von 10 m insgesamt 9 Obstbaum-Hochstämme einheimischer Sorten mit hoher Pflanzqualität (mind. 3xv, mB, STU 14-16) anzupflanzen. Die Bäume sind mit 2 Holzpfählen oder 3-Bock zu sichern und erhalten einen Pflanzkorb zur Abwendung von Wühlmausschäden.

In den ersten 10 Standjahren hat ein jährlicher Erziehungsschnitt zu erfolgen, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen.

Der Unterstand ist extensiv als Grünland zu nutzen (1-2 schürige Mahd nicht vor dem 15.6.). Entwicklungsziel ist der FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand BPlus. Damit wird der geringe LRT-Verlust auf der Vorhabenfläche auch unterhalb einer gesetzlich relevanten Kohärenzschwelle gem. § 19 i.V.m. BNatSchG ausgeglichen. Gleichzeitig wird auch der Verlust eines n. § 30 BNatschG geschützten Biotopes kompensiert. Diesbzgl. ist im Zuge des Bebauungsplanes formalrechtlich ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 BNatschG zu stellen.

Die Fläche entspricht mit ca. 1.250 m² etwa der Größe der gesamten beanspruchten Eingriffsfläche.

Die Maßnahme muss nicht vorgezogen erfolgen, da die wesentliche Habitatfläche erhalten bleibt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände außerhalb des Umwelthaftungsregimes gem. § 19 i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (hier: weiterhin bestehende ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG) durch das vorgezogene Ausbringen von Fledermauskästen abgewendet werden können. Ein Einfluss des Bauvorhabens auf den langfristig günstigen Erhaltungszustand der Bechsteinfledermaus und deren Lebensräume kann durch die Kompensationsmaßnahme vermieden werden.

A 3:
Für die insgesamt 8 entfallenden Bäume mit Stamm- bzw. Asthöhlen sind insgesamt 10 handelsübliche Nisthilfen für höhlenbrütende Kleinvögel im verbleibenden Obstbaumbestand anzubringen.

Durch dieses Angebot wird auch der Konkurrenzdruck durch Meisen auf die Besetzung der Fledermauskästen herabgesetzt.

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

Siehe Plan.

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

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)
- Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten.
- Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal in der Hochwaldstraße (L147) abzuführen.
- Das Niederschlagswasser ist im südlichen Bereich zu versickern.
- Die Vorschaltung von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)
- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/reflektierenden Materialien. Die Begrünung von Fassaden zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig.
- Dachform: Als Dachformen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von < 10° zulässig.
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen in glänzenden, reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig. Die Begrünung von Dachflächen zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas ist zulässig.
- Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände: Die Anlage von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände ist bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.
- Stellplätze: Gem. § 47 LBO sind je Wohnung 1,5 PKW-Stellplätze zu errichten.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen

HINWEISE

Verfahren
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Altlasten
- 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.

Bodenschutz
- Die einschlägigen technischen Normen für Bodenarbeiten und den baubegleitenden Bodenschutz (DIN 18915, 19639, 19731) sind zu beachten.

Bergbau
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkonzession. Ob unter dem Planungsgebiet Abbau umgegangen ist, geht aus den Akten- und Planunterlagen des Oberbergamtes jedoch nicht hervor. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und uns dies dem Oberbergamt mitzuteilen.

Denkmalschutz
- Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

Hochwasser / Starkregen
- 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.

Autobahn GmbH des Bundes
- Von dem Straßenbaulastträger der Bund können keine Immissionsschutzmaßnahmen gefordert werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH
- 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 freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Planauskunft Südwest einzufordern.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen sich rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist Bauamt der Gemeinde Nonnweiler möglich.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- 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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
- Bundes-Bodenschutzgesetz 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 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).
- 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).
- 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).
- § 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).
- 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).
- 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).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. 2002 S. 990), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Naturpark Saar - Hunsrück
- Das Plangebiet liegt im gemäß § 27 BNatSchG mit Verordnung vom 01.03.2007 festgesetzten „Naturpark Saar-Hunsrück".

Landschaftsschutzgebiet / FFH-Gebiet „Westlich Otzenhausen" (LSG/FFH-L 6307-302)
- Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Westlich Otzenhausen" (LSG/FFH-L 6307-302).

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträger, die TUBA Schlüsselfertigbau GmbH und die S&J Finanzschmiede GmbH, haben mit Schreiben vom 10.05.2021 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 21.07.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, wurde am 28.07.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat in seiner Sitzung am 21.07.2022 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" beschlossen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 öffentlich ausgelegen (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 28.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.07.2022 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 09.09.2022 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am 19.01.2023. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat am 19.01.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" werden hiermit als Satzung ausgefertigt.

Nonnweiler, den 26.01.2023

Der Bürgermeister der Gemeinde Nonnweiler
(Dr. Franz Josef Barth)

- Der Satzungsbeschluss wurde am 26.01.2023 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 „Die Hochwaldgärten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Nonnweiler, den 26.01.2023

Der Bürgermeister der Gemeinde Nonnweiler
(Dr. Franz Josef Barth)

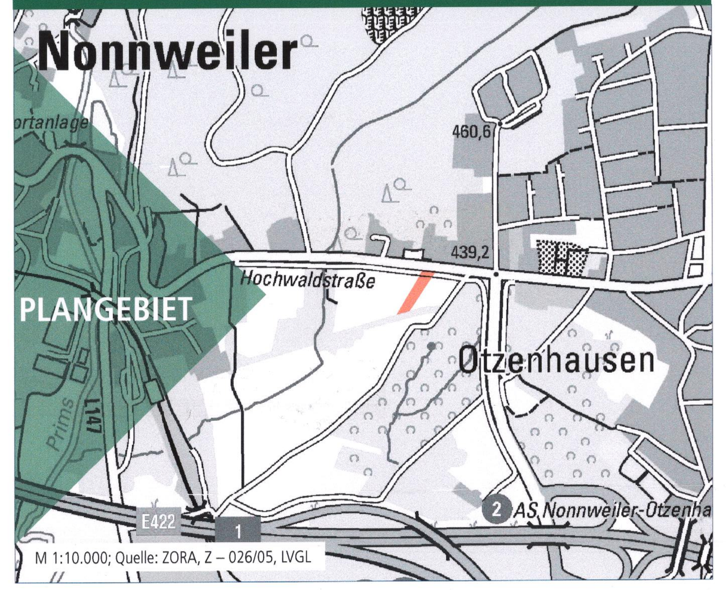
- Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat in seiner Sitzung am **19.01.2023** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" wurden am **26.01.2023** durch den Bürgermeister der Gemeinde Nonnweiler ausgefertigt und am selben Tag ortsüblich bekannt gemacht. Es ist erforderlich, dass die Ausfertigung der Bekanntmachung vorausgeht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten" werden daher unter Bezugnahme auf die Ausfertigung vom **26.01.2023** hiermit erneut bekannt gemacht und rückwirkend zum **26.01.2023** in Kraft gesetzt.

Die erneute Bekanntmachung erfolgte am **04.07.2024**.

Der Bürgermeister der Gemeinde Nonnweiler
(Dr. Franz Josef Barth)

Die Hochwaldgärten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Nonnweiler, Ortsteil Otzenhausen



M 1:10.000; Quelle: ZORA, Z – 026/05, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der
TUBA Schlüsselfertigbau GmbH
Pinsweilerstraße 6
66640 Namborn

S&J Finanzschmiede GmbH
Distelwies 6
66620 Nonnweiler

Stand der Planung: 23.11.2022
SATZUNG

Maßstab 1:500 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 5 25 50

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