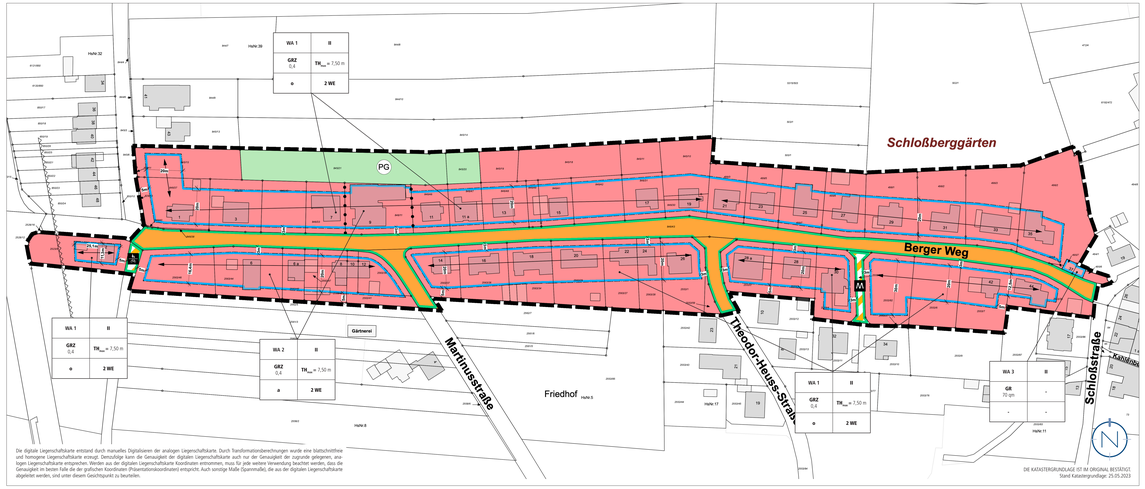
# TEIL A: PLANZEICHNUNG




# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)
- $TH_{max}$ — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.VM. § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.VM. § 19 BAUNVO)
- GR — ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.VM. § 19 BAUNVO)
- II — 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)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- WE — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: ANBAUVERBOTSZONE DER B 419 (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- PG — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| GRZ / GR | max. Traufhöhe |
| Bauweise | Wohneinheiten je Wohngebäude |

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 UND SA BAUNVO

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA 1 - 3)**

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
2. Tankstellen.

gem. § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Gem. §§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

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

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

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Traufhöhe (TH). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

**2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich des WA 1 und WA 2 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. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) im Bereich des WA 1 und WA 2 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

**2.3 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.

Eine Erweiterung der Grundfläche um bis zu 10 % im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen ist zulässig.

**2.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

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

Siehe Plan.

Im Bereich des WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern ist ein Grenzbebauung zulässig.

Im Bereich des WA 2 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig.

Innerhalb des WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des WA 2 sind zusätzlich auch Reihenhäuser zulässig.

Die Gebäudelänge darf innerhalb des Plangebietes maximal 20 m betragen.

**4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
GEM. § 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. Gem. § 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. Die unter dem Punkt 2.3 „Zulässige Grundfläche" genannte Überschreitung ist zulässig.

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 keiner 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 auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze).

Im Bereich der rückwärtigen Bauflächen, außerhalb der Baufenster und einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze, sind unterirdische Nebenanlagen (z.B Swimmingpools bis zu 80 m² und oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

Nur Gartenhäuser, die ausschließlich der Lagerung (z.B. von Gartengeräten) dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, sind auch in den Abstandsflächen zulässig.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

**5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Siehe Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

**6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**7. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND BZW. NUR EINGESCHRÄNKT ZU BEBAUEN SIND; HIER: ANBAUVERBOTSZONE DER B 419**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

Siehe Plan.

**8. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden öffentlichen Verkehrsstraßen („Berger Weg", Martinusstraße, Theodor-Heuss-Straße) werden im Bestand übernommen.

**9. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Stichstraße des „Berger Weges" wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche, festgesetzt.

**10. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

Der innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Fuß- und Radweg im Bestand übernommen.

**11. PRIVATE GRÜNFLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

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

Siehe Plan.

**Rodungsfristen:** Zur Vermeidung der Tötung von nistenden Vögeln bzw. der Entfernung von Gelegen sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG zwingend einzuhalten.

**Entfernung älterer Bäume:** Sollten ältere Bäume mit Baum- und größeren Asthöhlen entfernt werden, sind diese endoskopisch auf Spuren einer Quartiernutzung durch Fledermäuse (Kotreste) oder Bruten von Höhlenbrütern (Specht u.ä.) zu überprüfen; im Nachweisfall sind künstliche Nisthilfen oder Quartiere als Ersatz vorzusehen.

**Rückbau Gebäude:** Beim Rück- bzw. Ausbau von Gebäuden gelten die folgenden Richtlinien:

- Im Vorfeld der Baumaßnahmen sind Gebäude auf den konkreten Besatz von Gebäudebrütern und übertagenden Fledermäusen (Dachstuhl, Fassaden) zu prüfen.
- Sollten hierbei Gebäudebrüter nachgewiesen werden, dann ist der Beginn des Rückbaus auf die Zeit nach Ende der Aktivgsphase zu verschieben.
- Sollten Brutnach- oder -hinweise des Haussperlings, des Mauerseglers oder der Mehl- oder Rauchschwalbe erbracht werden, dann ist der Verlust an Brutplätzen durch künstliche Nisthilfen am neuen Gebäudebestand auszugleichen; in Absprache mit der UNB ist hierbei ggfs. eine Ausnahmegenehmigung n. § 45 BNatSchG erforderlich, bei der auch zu klären ist, ob das Nistangebot kontinuierlich (d.h. auch während der Bauphase, dann als CEF-Maßnahme) bereitstehen muss.
- Im Falle einer Sommerquartiernutzung durch spaltenbewohnende Fledermausarten wie der Zwerg- oder Breitflügelfledermaus sind die Bauarbeiten auf die Wintermonate Dezember bis Februar zu beschränken, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden; die ökologische Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund des Siedlungsbereiches von Nennig mit vergleichbaren Quartierpotenzialen kann in diesem Fall weiterhin als gegeben gelten und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist nicht anzunehmen.
- Für den sehr unwahrscheinlichen Fall des Vorkommens einer Kolonie oder tradierten Wochenstube (z.B. in einem Dachstuhl) ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Sonstige:**

- Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.
- Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splittabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

**13. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Siehe Plan.

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der Dachflächen von Neubauten Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Dachfläche von jeweils mehr als 30 m².

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

Je drei Stellplätze ist bei der Neuerrichtung von Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum-hochstamm (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Ahorn (Acer pseudoplatanus),
- Feldahorn (Acer campestre),
- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Großblättrige Mehlbeere (Sorbus aria),
- Vogelkirsche (Prunus avium),
- Silberlinde (Tilia tomentosa),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata),
- hochstämmige Obstbäume.

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau im Rheinland-Pfalz " (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Äpfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m 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.

Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Eine Fassaden- und Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig.

**15. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

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

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Bestand im Trennsystem.
- Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten müssen im modifizierten Trennsystem entwässern:
  - Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Schmutzwasserkanal einzuleiten.
  - Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu errichten, um Mindestmengen von Wasser, die nicht auf dem eigenen Grundstück versickert werden können, zum Beispiel zum Bewässern von Gartenflächen zu nutzen. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 2 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen 40 l/m² Dachfläche, mindestens jedoch 3 m³ beträgt.
  - Der Abfluss ist auf 6 l/s x ha (dies entspricht dem natürlichen Gebietsabfluss) zu begrenzen. Die Dimensionierung der Rückhaltung hat nach den allgemeinen Regeln der ATV-Vorschriften zu erfolgen und ist der Gemeinde Perl nachzuweisen. Ein Not-Überlauf ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.
  - Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen sind vor der Bauausführung mit den zuständigen Verund Entsorgungsträgern abzustimmen. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

**Dach:**

- Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 20° bis 50° zulässig. Sonstige Dachformen - wie z. B. Mansarddächer, Tonnendächer - können ausnahmsweise zugelassen werden. Flachdächer sind generell unzulässig.
- Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

**Fassade:**

- Für die Außenwände sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwandfläche mit glasiertem Material, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplattenmaterial sind unzulässig.

**Nebengebäude/-anlage:**

- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

**Stellplätze, Garagen und Carports:**

- Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten je Wohneinheit 2 Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden.
- Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur Straßenverkehrsfläche muss mind. 5,50 m betragen.

**Einfriedungen:**

- Als Einfriedungen der Grundstücke gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Hecken und Holzzäune (schlichte Holzlatten-/ Staketenzäune) mit maximal 0,8 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.

**Werbeanlage:**

- Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich innerhalb des Plangebietes nach der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO).

**Sonstige Festsetzungen:**

- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

**Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Perl".

Der Grundwasserspiegel ist nach den dem LUA vorliegenden Daten in ca. 5 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

Sämtliche Arbeiten sind so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist. Ebenso ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Auf Grund der Lage innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes sind Brunnenbohrungen sowie Erdwärmesonden nicht genehmigungsfähig, da die Niederbringung von Bohrungen einen Eingriff in den Untergrund darstellen, welche mit dem Trinkwasserschutz nicht vereinbar ist. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Erdwärmekollektoren bedarf entsprechender Einzelfallprüfungen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn diese über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone sowie außerhalb von mit Schadstoffen belasteten Bodenbereichen stattfindet.

Während der Bauausführung als auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein. Die festgelegten Verbote und Handlungseinschränkungen der geltenden WSGVO sind ebenso wie die entsprechenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W-101 - Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - zu beachten. Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf im Rahmen von geplanten Bauvorhaben nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung einhält.

Erst nach Vorlage der konkreten Bauanträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben können die ggfs. erforderlichen Auflagen festgesetzt werden.

**Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)**

Der westliche Bereich des Plangebiets liegt in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem"). Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge" vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.) sollen beachtet werden.

Gem. § 78b (1) Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

**Gewässerrandstreifen**

Innerhalb der Straße „Berger Weg" verläuft der verrohrte Kahlenberggraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Von Norden mündet der verrohrte Schindergraben, ebenfalls ein Gewässer 3. Ordnung, im Bereich der Theodor-Heuss-Straße in den Kahlenbergsgraben.

Gem. § 56 (3) Nr. 2 a) Saarl. Wassergesetz (SWG) ist bis zu 5 m gemessen von der Uferlinie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Der Gewässerrandstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

Da eine Offenlegung der Gewässer innerhalb der Bebauung nicht geplant und nicht wirtschaftlich ist, kann von der Einhaltung des Gewässerrandstreifens abgesehen werden.

## 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Mai 2023 (Amtsbl. I 762).
- § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Januar 2023 (Amtsbl. I S. 204).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) (Artikel 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 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- 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).
- 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).
- 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).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Artikel 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

## HINWEISE

**Verfahren**

- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Berger Weg" 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, und 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.
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Berger Weg" ersetzt in seinen Geltungsbereich den Bebauungsplan „Vorderste Acht" aus dem Jahr 1971.

**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 erhöhten Oberflächenabfluss 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. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen ihrer Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

**Kampfmittel**

- 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 Fachfirma damit eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.

**Altlasten**

- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige 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 als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Denkmalschutz**

- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht direkt betroffen. Das Landesdenkmalamt weist daraufhin, dass das Plangebiet in seinem östlichen Bereich unmittelbar an das Areal von Schloss Berg und seine Unterburg heranreicht. Gegebenenfalls kann hier bei außenwirksamen Maßnahmen (Dach, Fassaden) im Sinne vom § 6 Abs. 2 SDSchG eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 10 SDSchG notwendig werden. Falls es in diesem Bereich zu Bodeneingriffen kommen sollte, verweist das Landesdenkmalamt explizit auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDSchG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDSchG). Ferner wird auch auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.

**