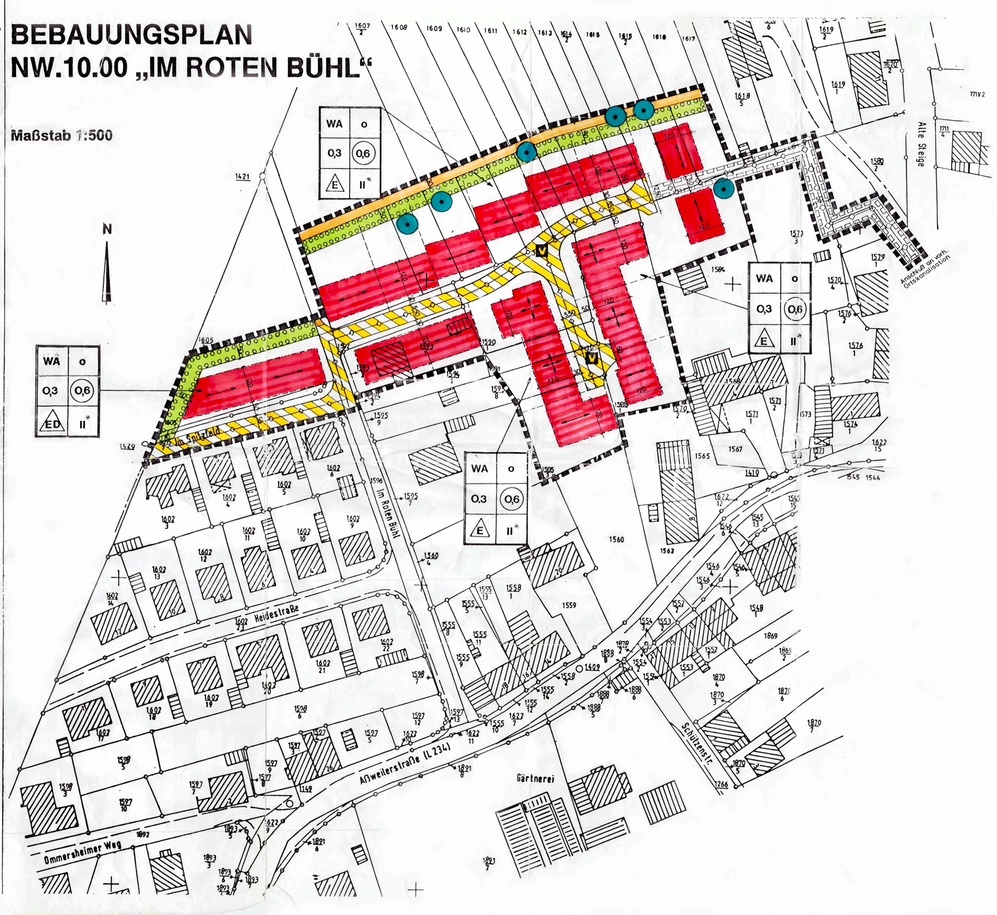
BEBAUUNGSPLAN
NW.10.00 „IM ROTEN BÜHL“

Maßstab 1:500



Bebauungsplan
- Satzung -
NW.10.00 „Im Roten Bühl“

der Stadt Blieskastel im Stadtteil Niederwürzbach/Seelbach

A Vorbemerkungen

Die Ausarbeitung erfolgt durch das Techn. Bauamt der Stadt Blieskastel. Die Grünordnungsplanung wurde von Planökonult Umwelt+Saarbrücken erstellt.

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage nachfolgender gesetzlicher Bestimmungen erarbeitet:

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I. S. 2253 ff), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB-Änderg vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189ff)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132 ff), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466 ff)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff)

BAUORDNUNG FÜR DAS SAARLAND (LBO) vom 27.03. 1996 (Amtsbl. S. 477 ff)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889 ff), zul.ält. geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff).

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - SAARLÄNDISCHES NATURSCHUTZ-GESETZ (SNG) vom 19.03.1993 (Amtsbl. S. 346 ff)

KOMMUNALSELBSTVERWALTUNGSGESETZ (KSVG) in der Fassung vom 27.06 1997 (Amtsbl. S. 682 ff)

2. Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzVO 90.
Als Kartengrundlage wurde eine Vergrößerung 1 : 500 der Katasterkarte 1 : 1.000 verwendet. Auf der Grundlage einer örtlichen Bestandsaufnahme im August 1997 wurde die Kartengrundlage aktualisiert.

B Zeichnerische Festsetzungen

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

WA — Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,3 — Grundflächenzahl
GFZ (0,6) — Geschoßflächenzahl
II* — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Hauptfirstrichtung
o — offene Bauweise

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

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie
Feldweg/Fußweg

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Bäumen
Erhalt von Bäumen

5. Hauptversorgungs- und -Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
unterirdische Kanalleitung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5,00 — Maßangabe in Metern

C Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, Vorhaben gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt, wobei das 2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig ist. Ein Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe ist zulässig.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu 20% überschritten werden.

3. Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens wird auf maximal 0,50 m über der Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße festgesetzt. Der Bezugspunkt befindet sich in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie.

Bei besonderen topographischen oder sonstigen Gegebenheiten sind Ausnahmen bei der Höhenlage der baulichen Anlagen in Abstimmung mit der Stadt Blieskastel zulässig.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagen sind bis einem Mindestabstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Stellplätze sind nur vor den Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen sind nur außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger bepflanzung zulässig.

D Grünordnerische Festsetzungen

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Privatgrundstücken ist jeweils mindestens ein Obstbaum (Hochstämme STU 12-14) je angefangener 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Ersatzweise ist die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen (Hochstämme STU 12-14) möglich. Konfirenzanpflanzungen und nicht standortgerechte Arten sind nicht zulässig.

empfohlene Pflanzliste:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Sommerlinde	*Tilia cordata*
Walnuß	*Juglans regia*		
Süßkirsche	*Prunus avium oder regional typische Zuchtformen*		
Apfel	*Malus sylvestris oder regional typische Zuchtformen*		
Pflaume	*Prunus domestica oder regional typische Zuchtformen*		
Birne	*Pyrus communis oder regional typische Zuchtformen*		

Zwischen den Grundstücken, entlang der Grundstücksgrenzen, sind Hecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

empfohlene Pflanzliste für Hecken:

Schlehe	*Prunus spinosa*	Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*
Haselnuß	*Corylus avellana*	Hainbuche	*Carpinus betulus*
Hundsrose	*Rosa canina*	Feldahorn	*Acer campestre*
Rote Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteo*	Hundsrose	*Rosa canina*

Entlang der nördlichen und westlichen Bebauungsgrenzen sind dichte Strauchpflanzungen (2 x v., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm) mit einem Anteil von ca. 20 % großflächiger Laubbäume (Heister, 2 x v., mit Ballen, Höhe 200-250 cm) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

empfohlene Arten für die Strauchpflanzungen:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*	Hasel	*Corylus avellana*
Schlehe	*Prunus spinosa*	Weißdorn	*Crataegus monogyna, C. laevigata*
Haselnuß	*Corylus avellana*	Feldahorn	*Acer campestre*
Rote Hartriegel	*Cornus sanguinea*	Eibenes	*Taxus baccata*
Hundsrose	*Rosa canina*	Schwarz. Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*		

Carports, Garagen und sonstige Nebengebäude sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

empfohlene Arten für Wandbegrünung:

Efeu	*Hedera helix*	Hopfen	*Humulus lupulus*
Knöterich-Arten	*Polygonum spec.*	Blauregen	*Wisteria sinensis*
Echter Wein	*Vitis Hybriden*	Gemeine Waldrebe	*Clematis vitalba*
Wilder Wein	*Ampelopsis inaequifolia*	Wilde Wein	*Parthenocissus spec.*
Geißblattarten	*Lonicera spec.*		

2. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Sollte einer der diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Während der Baumaßnahme sind gglfs. Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS LG 4 zu ergreifen. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

empfohlene Arten für Ersatzpflanzung:

Stiel-Eiche	*Quercus robur*	Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Sommerlinde	*Tilia cordata*
Walnuß	*Juglans regia*		
Süßkirsche	*Prunus avium oder regional typische Zuchtformen*		
Apfel	*Malus sylvestris oder regional typische Zuchtformen*		
Pflaume	*Prunus domestica oder regional typische Zuchtformen*		
Birne	*Pyrus communis oder regional typische Zuchtformen*		

E Empfehlungen

Dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll dezentral auf den Grundstücken der Anlieger flächenhaft versickert werden und/oder über ein getrenntes Leitungssystem in auf dem Grundstück gelegenen Sickerschachtanlagen geleitet werden. Das Ableiten von Niederschlagswasser der Dachflächen in Sickerschachtanlagen stellt einen Einleit-Tatbestand dar, der der Genehmigung des Ministeriums für Umwelt, Energie und Verkehr bedarf. Das Fassungsvermögen der Sickerschachtanlage sollte ca. 50 lpm betragen. Grundsätzlich ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Bei der decentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück sind die nachbarlichen Interessen zu wahren.

Die Versiegelung der Flächen soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Für die Befestigung der Stellplatzanlagen, privaten Erschließungsflächen, Fußwege etc. empfiehlt es sich, wasserdurchlässige Materialien zu verwenden: z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterbelag in einem Fugenabstand von mind. 0,5 cm ohne Fugenversiegelung. Bei der Anlage von mehr als 3 Stellplätzen je Baugrundstück ist in festgesetzten und gestalten Wasserschutzzonen zur Zeit eine wasserundurchlässige Versiegelung gefordert.

F Hinweise

Bei Bodenfunden im Zuge der Bautätigkeit besteht gemäß § 16 Saarländisches Denkmalschutzgesetz Anzeigepflicht.

In einem (geplanten) Wasserschutzgebiet ist die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Anlage, bei der das Mindestmaß zwischen natürlichem Grundwasserspiegel und der Versickerungsebene mehr als 2,00 m beträgt **nicht erlaubnisfrei**. Es bedarf hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß Saarländischem Wassergesetz (SWG).

Der Planbereich liegt in Schutzzone III des beantragten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wurstwasser der Saarbergwerke. Die Vorgaben der RiStWag und des ATV-Arbeitsblattes A 142 sind zu beachten.

G Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 93 Abs. 4 LBO werden folgende Örtliche Bauvorschriften aufgenommen:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes NW.10.00 „Im Roten Bühl“ im Stadtteil Blieskastel-Niederwürzbach/Seelbach

2. Wohnungszahlbeschränkung

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude/Baugrundstück wird auf **maximal 2 Wohnungen** beschränkt.

3. Gestaltung der Hauptgebäude

Geschoßzahl:	Das 2. Vollgeschoß ist nur im Dachgeschoß zulässig.
Dachform:	Es sind nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung:	33 ° bis 45 °
Dacheindeckung:	Zulässig sind rote Tonziegel und rote Dachbetonsteine
Dachaufbauten:	Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie sich der Dachfläche in Dimensionierung und Ständort unterordnen.Die Summe der Aufbauten darf max. die Hälfte der Dachflächen einnehmen.
Kniestock:	Ein Kniestock ist - entsprechend der Festsetzung, daß das 2. Vollgeschoß nur im Dachgeschoß zulässig ist - bis maximal 1,00 m Höhe, möglich.
Fassadenverkleidung:	Verkleidungen aus Kunststoffen oder Faserzementprodukten sind unzulässig.

4. Gestaltung der Garagen

Bei Garagen sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Die an einer gemeinsamen Grenze errichteten Garagen sind mit einer einheitlichen Dacheindeckung zu versehen.

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht **überbauten** Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und dem Gebäude sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen nur in der erforderlichen Mindestbreite befestigt werden.

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche ist das Maß der Bodenversiegelung auf die Herrichtung eines Freisitzes zu beschränken.

6. Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze bis in Höhe der Gebäudefluchtt sind nur Einfriedungen - Zäune, Mauern - bis zu einer Höhe von **maximal 0,50 m** zulässig.

H Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Blieskastel am **06.03.1997** beschlossen. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **05.12.1997** ortsüblich bekanntgemacht. Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gemäß § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 11.11.1998 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **08.12.** bis **19.12.1997** und im Rahmen einer Bürgerversammlung am **11.12.1997** durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 11.11.1998 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Blieskastel, den 03.12.1998

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Blieskastel hat am **01.10.1998** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gemäß § 3 (2) BauGB am **13.11.1998** ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegung frist vorgebracht werden können.

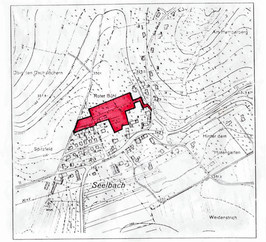
Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.1998 von der öffentlicher Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen in der Zeit vom **23.11. bis 23.12.1998** einschließlich.

Während der Auslegung gingen 7 Anregungen und Bedenken ein, die vom Stadtrat in der Sitzung am **31.03.1999** geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mitgeteilt.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und Örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom **31.03.1999** als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Blieskastel, den 06.04.1999

Bürgermeister



Übersichtsplan 1: 5.000
Ausschnitt aus DGK Blatt 6654, Stand 1991

Genehmigungsvermerk
Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Stadt Blieskastel vom 04.06.1999 AZ.: 61/610-13/NW.10.00/WK/He gemäß § 11 (1) 2. Halbsatz BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137; V.m. § 11 Abs 3 Satz 7 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO).
Saarbrücken, den 21.07.1999, Az: CI1 - 5789/99 Lu/Za
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag
gez.

SAARLAND
Ministerium für Umwelt,
Energie und Verkehr
Postfach 102451
66024 Saarbrücken

Der Bebauungsplan ist am 30.06.1999 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Blieskastel, den 30.06.1999

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 06.07.99 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Blieskastel, den 13.07.99

Bürgermeister
Dr. Heinzel

Bebauungsplan
NW.10.00
Im Roten Bühl

der Stadt Blieskastel
im Stadtteil
Niederwürzbach-Seelbach

Stadt Blieskastel
Techn. Bauamt
Bauleitplanung 61.1

Blieskastel, im April 1999

Wagner-Klein

Hellmich (Amtsleiter)