

Bebauungsplan WH.04.03 "In den Weiden", 3. Änderung

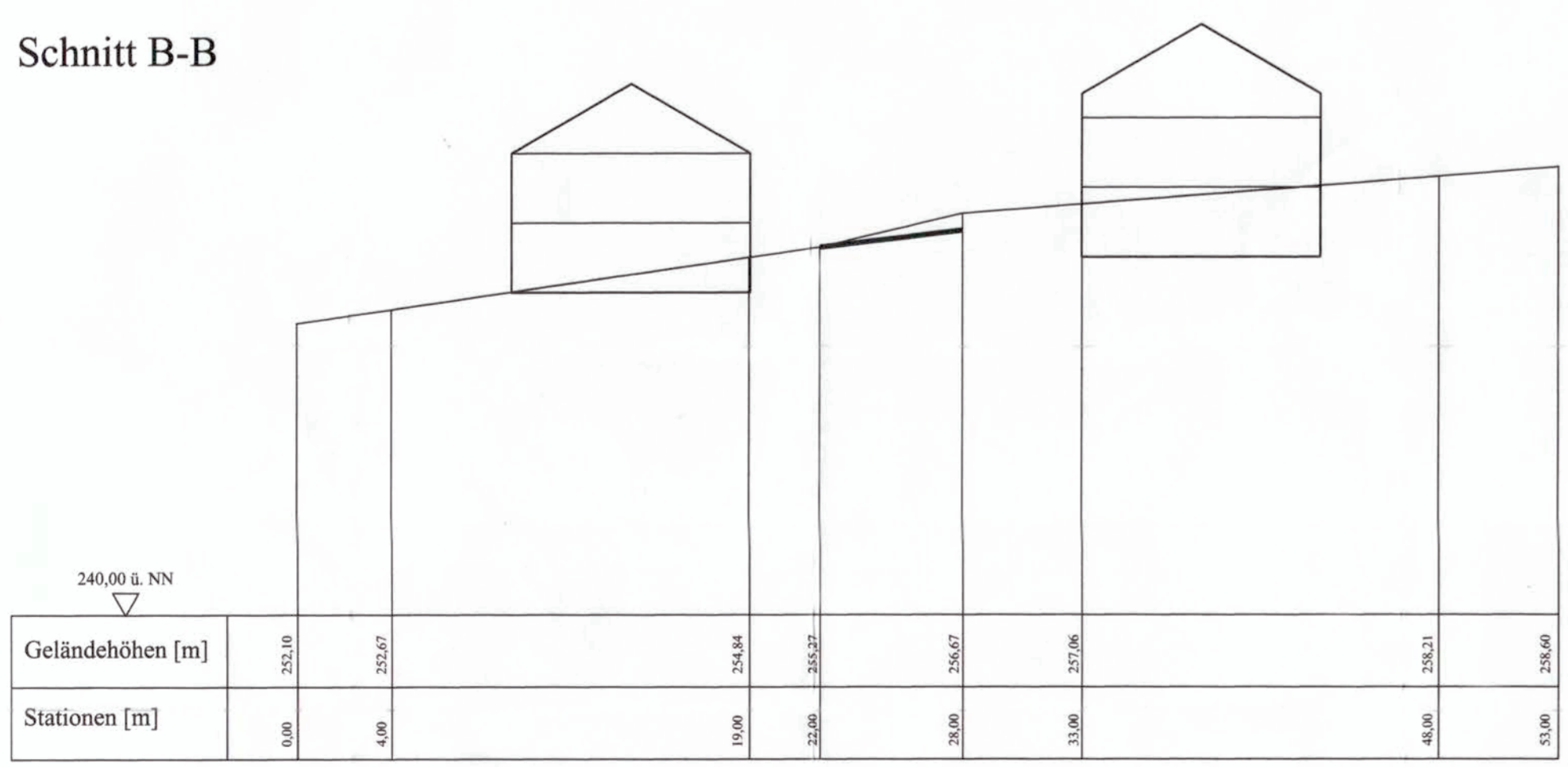


Stand der Plangrundlage: 05/2004

Planzeichnerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - WR* Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - ZWO
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - GFZ 0,8 Geschöflichenzahl
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
 - o Offene Bauweise
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Hauptfstrichung
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbenutzter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung
 - Offene Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung
- Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB
 - Private Grünflächen
 - Sonstige Grünanlagen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - M 2 Nummer der Maßnahmenfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stützmauern und Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des Bebauungsplanes WH.04.00
 - Aufzuhöhernder Teilbereich des Bebauungsplanes WH.04.00
 - Bereich der ehem. Höckerlinie und des verfallenen Panzergrabens
 - Bestehende Gebäude
 - Maßgabe in Metern
 - Vorhandene Grundstücksgrenze
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Höhenlinie
 - Parzellennummer

Regelprofile M. 1 : 250



Maßstab 1 : 1 000

Bebauungsplan - Satzung

WH.04.03 "In den Weiden" 3.ÄNDERUNG
Stadt Blieskastel - Stadtteil Webenheim

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 27.05.2004 beschlossen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Stadt Blieskastel durch den Saarpfalz - Kreis, Amt für Planung und Regionalentwicklung.

Rechtsgrundlagen
 Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde:
 Kommunelebensverfassungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001 S.530); § 12 Gemeinde Satzungen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, m.W.v. 1.August 2002)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzielerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990)
 Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. April 2004 (Amtsbl. S. 822)
 Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeuregG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (BGBl. I S. 1193)
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes - Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830)
 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 346, ber. S. 482), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsbl. S. 1506)
 Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. März 2004 (Amtsbl. S. 982) zuletzt geändert durch Berichtigung des fünften Gesetzes zur Änderung des Saarländischen Wassergesetzes vom 02. Juni 2004 (Amtsbl. S. 1246)
 Gesetz zum Schutz des Bodens im Saarland (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990)
 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmal-schutzgesetz - SDSchG) vom 12. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 993), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Landesplanungsrechts vom 12. Juni 2002 (Amtsbl. S. 1506)
 Gesetz zur Änderung des Landeswaldgesetzes vom 9. Juli 2003 (Amtsblatt des Saarlandes vom 7. August 2003 S. 2130)

Planunterlage
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90
 Grundlagen: Umliegungskarte des Ing. Büro Werny M. 1:1000 Stand 5/04

Textliche Festsetzungen

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Reine Wohngebiete
 Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 3 Abs.3 Nr.2 BauNVO (Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 In dem reinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

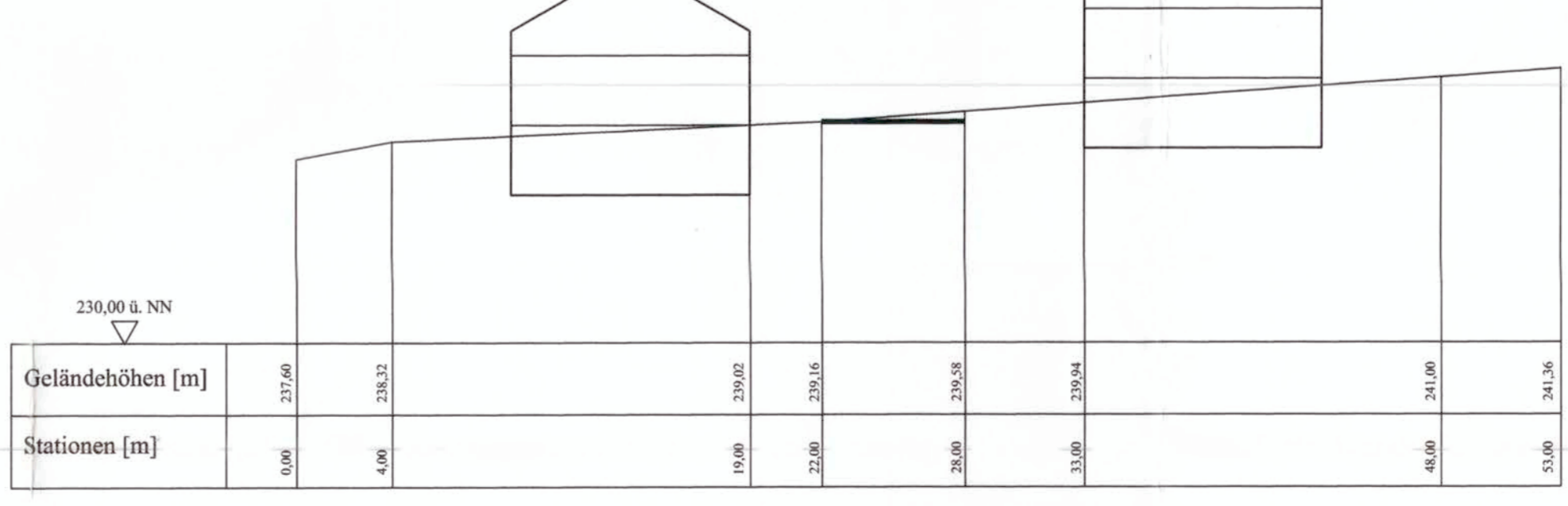
4. Verkehrsflächen
Feldweg
 Zur Entwässerung des in Nord - Süd - Richtung verlaufenden seitlichen Feldweges und zur Abschirmung gegen seitliche Oberflächenabflüsse soll auf der festgesetzten Fläche neben dem 3 m breiten Weg eine Muldenrinne von 1 m Breite angelegt werden.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung
 Innerhalb der festgesetzten Flächen ist das Niederschlagswasser das auf den Grundstücken nicht über die Brauchwasseranlagen und Kleinspeicher verbraucht und in einen gesonderten Regenwasserkanal geleitet wird, zu sammeln, zu versickern und mittels Überlauf über den Entwässerungsgraben dem Oberflächenwasserkanal zuzuführen. Diese Flächen für die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah zu gestalten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Auf der im Norden des Bebauungsplangebietes als Fläche (M2) dient zur Herstellung eines Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbeckens für anfließendes Oberflächenwasser. Die Beckenoberfläche ist mit standortgerechtem Landschaftsgras einzudecken und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Restflächen außerhalb des Beckens sind, unter Berücksichtigung der Leitungsführung (Rohrleitungen) und eines Beckenzuganges zur Pflege/Unterhaltung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze soll aus u.a. Pflanzliste erfolgen.

Die im Süden des Bebauungsplangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnete Fläche (M2) dient zur Herstellung eines Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsbeckens für anfließendes Oberflächenwasser. Die Beckenoberfläche ist mit standortgerechtem Landschaftsgras einzudecken und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Restflächen außerhalb des Beckens sind, unter Berücksichtigung der Leitungsführung (Rohrleitungen) und eines Beckenzuganges zur Pflege/Unterhaltung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze soll aus u.a. Pflanzliste erfolgen.

Schnitt A-A



Maßstab 1 : 1 000

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

Die im Plan festgesetzten Flächen sind durch naturnahe Bepflanzung zu gestalten. Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:
 Feldahorn (Acer campestre)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Roter Hainbuche (Cornus sanguinea)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Holunder (Sambucus nigra)
 Schneeball (Viburnum lantana)
 Pfaffenblüthe (Eryonimus europaeus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 sowie hochstämmige Obstsorten wie z.B.
 Große Knorpelkirsche
 Champagnerreife
 Klarapfel
 Williams Christ.

Pro 2 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
 Pro 100 m² festgesetzter Fläche, jedoch mindestens pro Baumgrundstück, ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Erhaltung von Einzelbäumen

Die im Erhaltungsgebiet belegten Einzelbäume sind bei evtl. Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen nach DIN zu schützen. Evtl. abhängige Gehölze sind zu ersetzen.

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
 Nebenanlagen sind nur auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes (also nicht im Vorgartenbereich) zulässig. Nebenanlagen und Stellplätze dürfen außerdem nicht in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet werden.

Stützmauern und Böschungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
 Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig und zu dulden.

B) Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen
 § 9 Abs. 2 BauGB
 Bei den schwierigen topographischen Verhältnissen wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens unter Beachtung des städtebaulichen Gesamtbildes örtlich festgelegt.

C) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen
 § 9 Abs. 6 BauGB
 Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes "Bliestaal". Die Vorgaben des ATV - Arbeitsblatt A 142, die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie die Richtlinien des DVWG Arbeitsblatt W 101 sind zu beachten.

D) Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 4 LBO 2004 werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt durch die Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes.

2. Gestaltung der Hauptgebäude
 2.1 Dachform
 Zulässig sind Satteldächer und abgewandelte Formen.
 2.2 Dachneigung
 30 - 38 Grad.
 2.3 Dacheindeckung
 Die Dacheindeckung darf nur mit roten Tonziegeln und roten Betondachpfannen vorgenommen werden.
 2.4 Kniestock
 Ein Kniestock ist bis max. 1,0 m Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis OK Mauerwerk (einschließlich Betonungulken) beim Ausbau des Dachgeschosses als 2. VollgeschöÙ zulässig. Bei Gebäuden bei denen das UntergeschöÙ als VollgeschöÙ zählt, ist ein Kniestock nicht zulässig.
 2.5 Dachaufbauten
 Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn ihre Ausdehnung die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet.
 2.6 Außenwandflächen:
 Außenwandflächen sind als helle Putzflächen auszuführen; bei max. 15 % der Außenwandflächen können auch andere Materialien verwendet werden. Dabei sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten unzulässig. In die Fassade integrierte oder an der Fassade angebrachte Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:
 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudeflucht sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.
 3.2 Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

4. Errichtung von Regenwasserspeicheranlagen:
 Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher (z.B. Zisternen) zur Nutzung der von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassermengen zu errichten. Die Überläufe der dezentralen Kleinspeicher sind an die örtliche Kanalisation anzuschließen. Das Volumen sollte 40 l/m² versiegelter Grundstücksfläche nicht unterschreiten. Das gespeicherte Wasser ist als Brauchwasser zu verwenden.

E) Hinweise
 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsfahrten nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.
 2. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 Abs. 1 und 2 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDSchG).
 3. Am 01.01.2003 ist die neue Trinkwasserverordnung in Kraft getreten. Gemäß § 13 Abs.3 der Trinkwasserverordnung hat der Unternehmer oder sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch hat und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen im Sinne des § 3 Nr. 2 installiert werden, diese Anlagen beim Gesundheitsamt bei Inbetriebnahme anzuzeigen.
 4. Im Bereich der ehemaligen Höckerlinie und des im Jahre 1953 verfallenen Panzergrabens wird vor Baubeginn die Durchführung von Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Verfahrensvermerke

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB wurde vom Stadtrat Blieskastel am 27.05.2004 beschlossen.

Den von der Änderung betroffenen Bürgern wurde durch die Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 13 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.09.2004 bis 28.10.2004 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung wurde bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

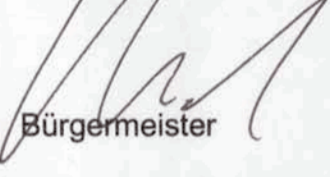
Den von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Während der festgesetzten Frist wurde von den Beteiligten der Änderung nicht widersprochen.

Der Stadtrat hat die vereinfachte Bebauungsplanänderung (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) gemäß § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 16.12.2004 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

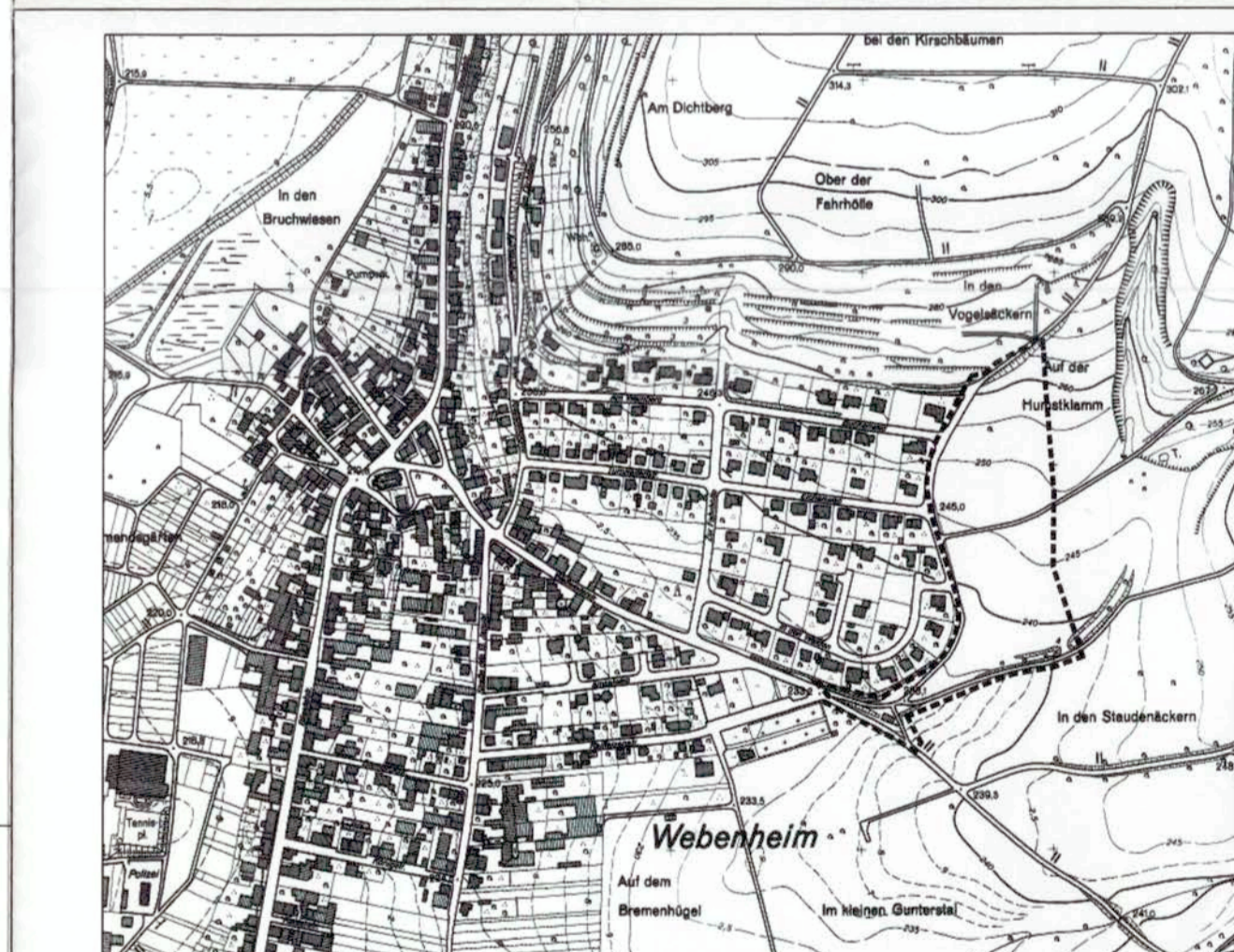
Blieskastel, den 17.12.2004


Die vereinfachte Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Blieskastel, den 17.12.2004


Der Satzungsbeschluß der vereinfachten Bebauungsplanänderung durch den Stadtrat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 21.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo die Bebauungsplanänderung mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan WH.04.02 "In den Weiden" 2. Änderung rechtskräftig mit Datum vom 29.08.2003, außer Kraft.

Blieskastel, den 24.01.2005

Bebauungsplan WH.04.03 "In den Weiden" 3. Änderung im Stadtteil Webenheim

Aufgeber: 	Stadtverwaltung Blieskastel Paradeplatz 66440 Blieskastel Tel. 06842/925-0 Fax. 06842/925-111 e-mail: info@blieskastel.de	Aufnehmer:  Kreisverwaltung Homburg Am Forum 1 66424 Homburg Tel. 06841/104-403 Fax. 06841/104-403 e-mail: k010@saarpfalz-kreis.de
---	---	---

Bearbeitet von:
 Wolfram Blind
 Christoph Braunberger
 Alexandra Mohacsai
 Amt für Planung und Regionalentwicklung