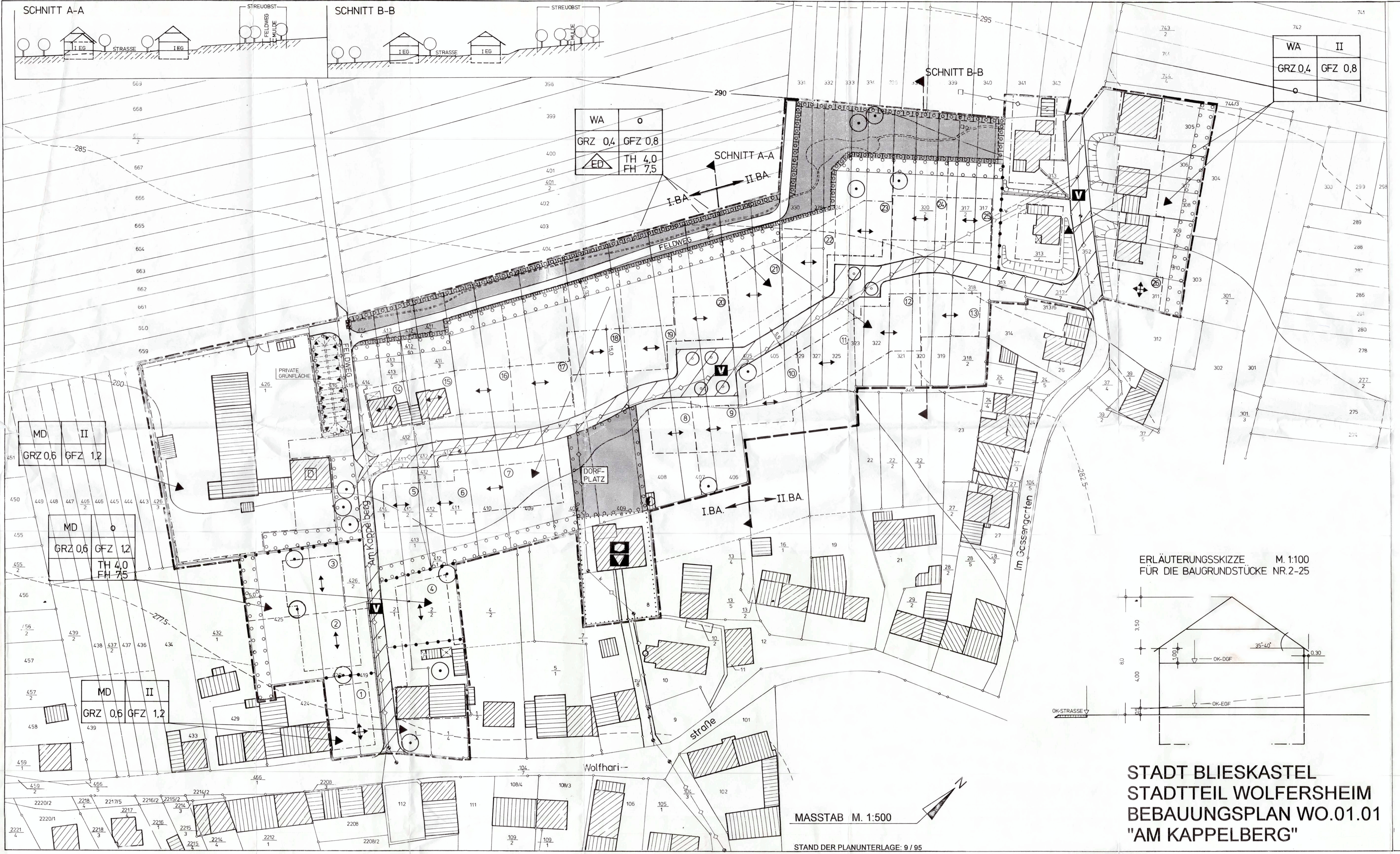


BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG

WO.01.01 "AM KAPPELBERG"

DER STADT BLIESKASTEL

STADTTEIL WOLFERSHEIM

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates am 24. Mai 1995 beschlossen.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Stadt Blieskastel durch den Saarpfalz-Kreis, Amt für Städtebau und Bauleitplanung.

Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG. vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27.03.1996 (Amtsbl. S. 477)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I.S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90
Grundlagen
Amtliche Katasterkarte M. 1 : 500 , Stand: 9/95
Örtliche Bestandsaufnahme: 7/96.

Planzeichenerklärung

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MD – Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- GFZ 0,8 – Geschoßflächenzahl
- GRZ 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
- TH 4,0 – Traufhöhe der Hauptgebäude als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoßfußboden
- FH 7,5 – Firsthöhe der Hauptgebäude als Höchstmaß in m über Oberkante Erdgeschoßfußboden

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- o – Offene Bauweise
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung

4. Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr.5 u. Abs. 6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Dorfgemeinschaftshaus

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Feldweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

7. Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch
- k – Kanal

8. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen

10. Regelungen für den Denkmalschutz
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, 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)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauNVO)
- Vorhandene Gebäude
- 5,0 – Maßangabe in Metern
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Böschung
- Geplante Böschung
- Naturnah zu gestaltende Mulde mit Graben
- —290— Höhenlinie
- Vorhandene Mauer
- (12) Nummer des Baugrundstückes
- I.BA. Erster Bauabschnitt

Textliche Festsetzungen

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.3 entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Dorfgebiete
Die zulässigen Anlagen nach § 5 Abs.2 Nr.9 (Tankstellen) sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 5 Abs. 3 entfallen (§ 1 Abs.6 BauNVO).

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist eine als naturnah zu gestaltende Mulde mit Graben anzulegen, um das vom Hang abfließende Oberflächen- und Quellwasser aufzufangen, teilweise zu versickern bzw. der Regenwasserkanalisation zuzuführen.
Die Ufer sind mit Landschaftsrasen für feuchte Standorte zu begrünen und der Sukzession zu überlassen.
Die Ufer sind weiterhin mit Erlen (Alnus glutinosa) und Weiden (Salix caprea, u.ä.) als Steckhölzer zu bepflanzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Plan festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten.
Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn (Acer campestre)
Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum lantana)
sowie hochstämmige Obstsorten
wie z. B. Große Knorpelkirsche
Champagnerrenette
Klarapfel
Williams Christ.

Pro m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Die Gestaltung des Dorfplatzes bleibt einem grünordnerischen Fachplan vorbehalten, der insbesondere die Einrahmung des Dorfplatzes mit naturraumtypischen Gehölzen zur Abschirmung gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken berücksichtigt.

Die Pflanzflächen beiderseits des Feldweges und des Mulden - Grabensystems sind in Form einer Streuobstwiese naturnah zu gestalten. Dabei sind insbesondere die Arten aus o.a. Obstbaumliste zu verwenden.
Pro 25 m² festgesetzter Fläche ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Anpflanzen von Einzelbäumen
Die Bäume sind als Einzelbäume gemäß Plan zu pflanzen.
Folgende Arten sind insbesondere zu berücksichtigen:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Kastanie (Aesculus hippocastanum)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Walnuß (Juglans regia)
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior).

Erhaltung von Einzelbäumen
Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind bei evtl. Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen nach DIN zu schützen. Evtl. abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

11. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Nebenanlagen sind nur auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes (also nicht im Vorgarten) und außerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Pro Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage bis max. 30 m³ zulässig.

Stellplätze sind nur vor den Garagen zulässig.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B) Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird auf 0,50 m über der Straße, gemessen in der Mitte des Hauses, festgesetzt. Bei hängigem Gelände wird die Höhe des Erdgeschoßfußbodens örtlich festgelegt.

C) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Bliestal".

D) Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 93 (5) LBO 96 werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Beb. Plan aufgenommen.

1. Geltungsbereich

Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für die im Beb. Plan mit den Nr. 2 - 25 gekennzeichneten Baugrundstücke.

2. Gestaltung der Hauptgebäude

2.1 **Dachform - Dachneigung**
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40°. Dies gilt auch für die Dachgestaltung im Bereich von Vor- und Rücksprüngen.

2.2 **Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind nur rote Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.3 **Dachüberstände**
Dachüberstände dürfen an der Traufe horizontal gemessen max. 0,30 m, ansonsten max. 0,15 m betragen. Im Bereich von Zufahrten und Eingängen sind größere Dachüberstände zulässig.

2.4 **Dachgauben - Einschnitte - Dachflächenfenster**
Dachgauben sind in einem stehend rechteckigen Format auszubilden; sie sind in einer Achse mit vorhandenen Erdgeschoßfenstern anzuordnen und dürfen insgesamt 1/3 der Hausbreite nicht überschreiten. Der Abstand von den giebelseitigen Außenwänden muß mind. 1,50 m betragen.
Dachgauben sind mit einem um 90° zur Hauptfirstrichtung gedrehten Satteldach zu versehen.
Dacheinschnitte und Loggien sind unzulässig.
Liegende Dachflächenfenster sind auf der straßenabgewandten Dachflächen zur Belichtung der Nebenräume zulässig. Die Breite der Fenster wird auf max. 0,80 m festgesetzt.

2.5 **Kniestock**
Ein Kniestock von max. 1,00 m ist zulässig (Maß von OK Dachgeschoß Fußboden bis OK Dachhaut, gemessen an der Außenwand.

2.6 **Solarenergienutzung**
Einrichtungen zur Solarenergienutzung sind auf Dachflächen nur in flächiger Ausführung zulässig (keine Aufbauten). Der flächenmäßige Anteil der Solaranlage darf 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen.

2.7 **Rundfunk- und Fernsehanlagen**
Sattelitenempfangsanlagen sind nur unterhalb der Firstlinie auf der straßenabgewandten Dachfläche bzw. auf der rückwärtigen Grundstücksfläche zulässig.
Pro Hauseinheit darf nur eine sonstige Außenantennenanlage errichtet werden. Zusätzliche Anlagen sind nur im Dachraum zulässig.

2.8 **Fenster**
Die Fenster im Erdgeschoßbereich sind in stehend rechteckigen Formaten auszuführen.

3. Gestaltung der Garagen

Garagen sind zwischen zwei benachbarten Gebäuden als verbindende Elemente anzuordnen.
Die Dachneigung ist aufeinander abzustimmen (gleiche Dachneigung).
Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände, und Solarenergienutzung gelten die gleichen Festsetzungen wie bei den Hauptgebäuden.

4. Gestaltung der Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit einem kellenglatten Putz zu versehen. Zur Farbauswahl stehen jeweils die ersten drei hellen Abstufungen einer Farbreihe zur Verfügung. Benachbarte und durch Garagen miteinander verbundene Gebäude sind in der farblichen Gestaltung aufeinander abzustimmen (gleiche Farbreihe oder gleiche Helligkeit). Für untergeordnete Bauteile und Teilbereiche der Fassade sind Holzschalungen, die farblich auf die verwendeten Fenster abzustimmen sind, zulässig. Der Anteil der so gestalteten Flächen darf insgesamt nicht mehr als 15 % Flächenanteil der gesamten Außenwandflächen ausmachen.

5. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

5.1 **Zufahrten**
Die Gestaltung der Garagenzufahrten richtet sich in Material und Farbe nach der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.
Grundstückszufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

5.2 **Vorgärten**
In den Vorgärten sind zur Bepflanzung nur standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.

5.3 **Müllbehälter**
Müllbehälter sind entweder im Gebäude oder in einem Sichtschutz (zumindest auf 3 Seiten geschlossen) aus Holz oder Laubhecken unterzubringen. Die Beschickungsseite darf nicht zur Straße weisen.

6. Gestaltung der Einfriedigungen

Die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hausfront liegenden Flächen sind Vorgartenflächen; Diese sind bei Bedarf zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. untereinander nur mit einer Einfriedung aus Laubhecken (max. 0,80 m Höhe) oder Mauern (max. 0,50 m Höhe) abzugrenzen.
Außerhalb der Vorgartenbereiche (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen mit Zäunen (senkrechter Holzlattung) oder Drahtzäune in Verbindung mit vorgesetzten Laubhecken bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

E) Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.
2. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1) und (2) (SDschG) gegenüber dem Staatlichen Konservatoramt, Saarbrücken.
3. Das Landesamt für Umweltschutz empfiehlt ingenieurgeologische Untersuchungen des Baugrundes.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde vom Stadtrat Blieskastel am 24.05.1995 beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 12.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gem. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 13.11.1996 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 26.08.1996 bis 13.09.1996 und im Rahmen einer Bürgerversammlung am 16.07.1996 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 13.11.1996 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Blieskastel, den 31.01.1997
Bürgermeister

Der Stadtrat hat am 06.03.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gem. § 3 (2) BauGB am 04.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Be-denken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.1997 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 14.07.1997 bis 29.08.1997 einschließlich.

Während der Auslegung gingen 3 Anregungen und Bedenken ein, die vom Stadtrat gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am 04.11.1997 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom 08.07.98 mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 14.04.1998 bis 15.05.1998 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, am 03.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 25.06.1998 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Blieskastel, den 29.06.1998
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Stadt Blieskastel vom 09.07.1998
Az.: 42:61/610-13/10.01.01/Ik/He gem. § 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, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997, BGBl. I S.2902 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO].
Saarbrücken, den 27.07.1998, Az: C/1 - 5944/98 Pr/Zä
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag
Piro
Tech.-Ang.

Der Bebauungsplan ist am 31.07.98 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

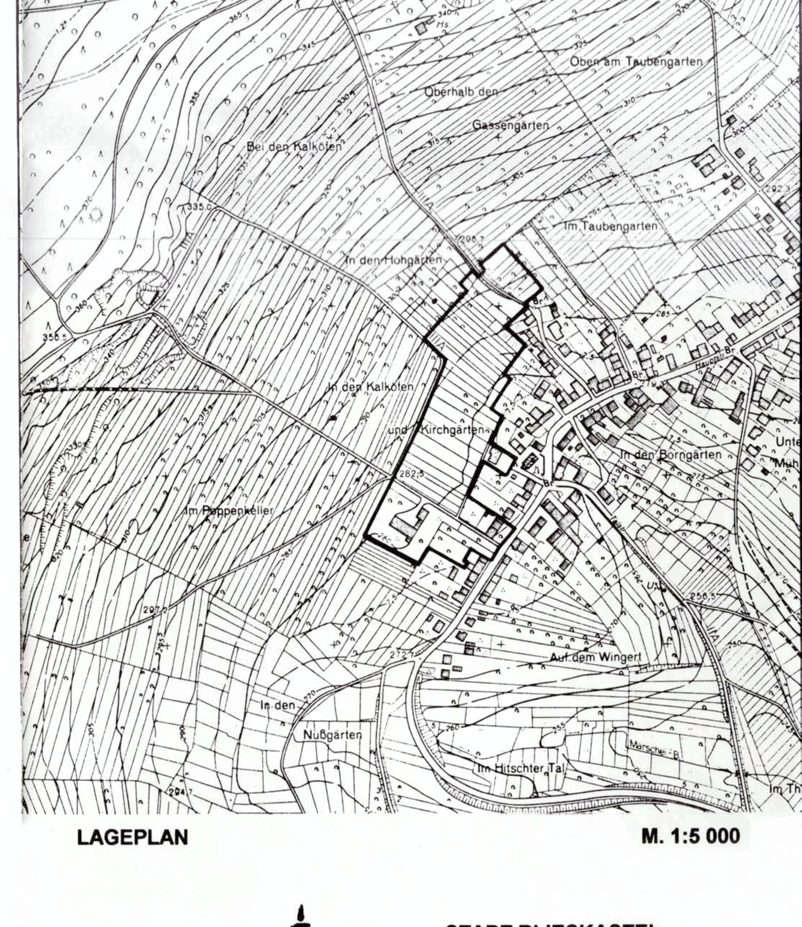
Blieskastel, den 28.08.98
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 07.08.98 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 28.08.98
Bürgermeister

Ausgearbeitet von
Pfitzer/Blind/Braunberger
Homburg, den 25. Oktober 1996
geändert am 18. Juni 1997
und am 03. März 1998

Saarpfalz-Kreis
Amt für Städtebau
und Bauleitplanung



LAGEPLAN M. 1:5 000

blieskastel

STADT BLIESKASTEL
BEBAUUNGSPLAN
WO.01.01 "AM KAPPELBERG"
IM STADTTEIL WOLFERSHEIM