

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

BA.04.00 "BURGSTRASSE" IN WECKLINGEN

DER STADT BLIESKASTEL

STADTTEIL BALLWEILER

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.

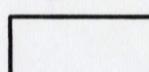
Grundlagen: Amtlicher Katasterkarte M. 1 : 500 Stand: 10/95

Örtliche Bestandsaufnahme: 11/95.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, BauNVO

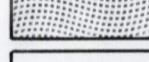
GFZ 0,8 Geschoßflächenzahl

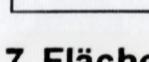
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

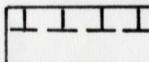
 Offene Bauweise

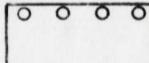
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Feldweg

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

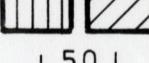
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 6 BauGB

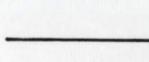
 Unterirdisch

 Kanal

6. Grünflächen

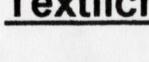
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

 Öffentliche Grünflächen

 Private Grünflächen

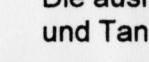
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

 Flächen für die Landwirtschaft

8. 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

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

 Anpflanzen von Einzelbäumen

Anpflanzen von Einzelbäumen

 Erhaltung von Einzelbäumen

Erhaltung von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

 vorhandene Stützmauer

vorhandene Stützmauer

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Vorhandene Gebäude

Vorhandene Gebäude

 Maßangabe in Metern

Maßangabe in Metern

 Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorhandene Grundstücksgrenze

 Geplante Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenze

 Höhenlinie

Höhenlinie

Textliche Festsetzungen

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

265

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachraum bzw. im Kellergeschoß zulässig.

8. 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 sind die Ufer mit Erlen (*Alnus glutinosa*) und Weiden (*Salix caprea*, u.ä.) als Steckhölzer zu bepflanzen.

Im übrigen ist die Fläche auf der gesamten Breite der Sukzession zu überlassen.

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 5 m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Die gekennzeichneten Bäume sind gemäß Plan als Einzelbäume zu pflanzen.

Folgende Arten sind insbesondere zu berücksichtigen:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Kastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

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.

9. 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 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 Höhenlage baulicher Anlagen wird örtlich angegeben.

C) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

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

Die Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (RiAbWag), die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sowie die Richtlinien des DVWG Arbeitsblattes W 101 sind zu beachten.

D) Örtliche Bauvorschriften

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

1. Geltungsbereich

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

2. Gestaltung der Hauptgebäude

2.1 Geschoßhöhe

max. 2,90 m (Maß von OK Rohdecke bis OK Rohdecke).

2.2 Dachform

Zulässig sind Sattel, Walm- und Krüppelwalmdächer.

2.3 Dachneigung

28 - 48 Grad.

2.4 Dacheindeckung

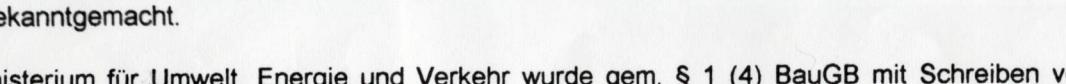
Die Dacheindeckung darf nur mit roten Ziegeln vorgenommen werden.

2.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.

2.6 Kniestock

Ein Kniestock von max. 1,20 m ist zulässig (Maß von OK Rohdecke des Erdgeschosses bis UK Dachsparren, gemessen an der Außenwand).



2.7 Fassadenverkleidungen:

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.

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. Einfriedigungen:

In den verkehrsberuhigten Bereichen dürfen entlang der Verkehrsfläche sowie entlang der seitlichen Grenzen bis zur Gebäudeflucht Einfriedungen eine Höhe von 0,15 m nicht überschreiten. Darunter fallen nicht die geländebedingten bzw. die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern.

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. Vom Landesamt für Umweltschutz wird die Durchführung von vorangehenden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

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 22.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gem. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 04.12.1995 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 28.11.1996 bis 19.12.1996 und im Rahmen eines Erörterungstermines am 27.11.1996 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 04.12.1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Blieskastel, den 15.01.1997

Bürgermeister

