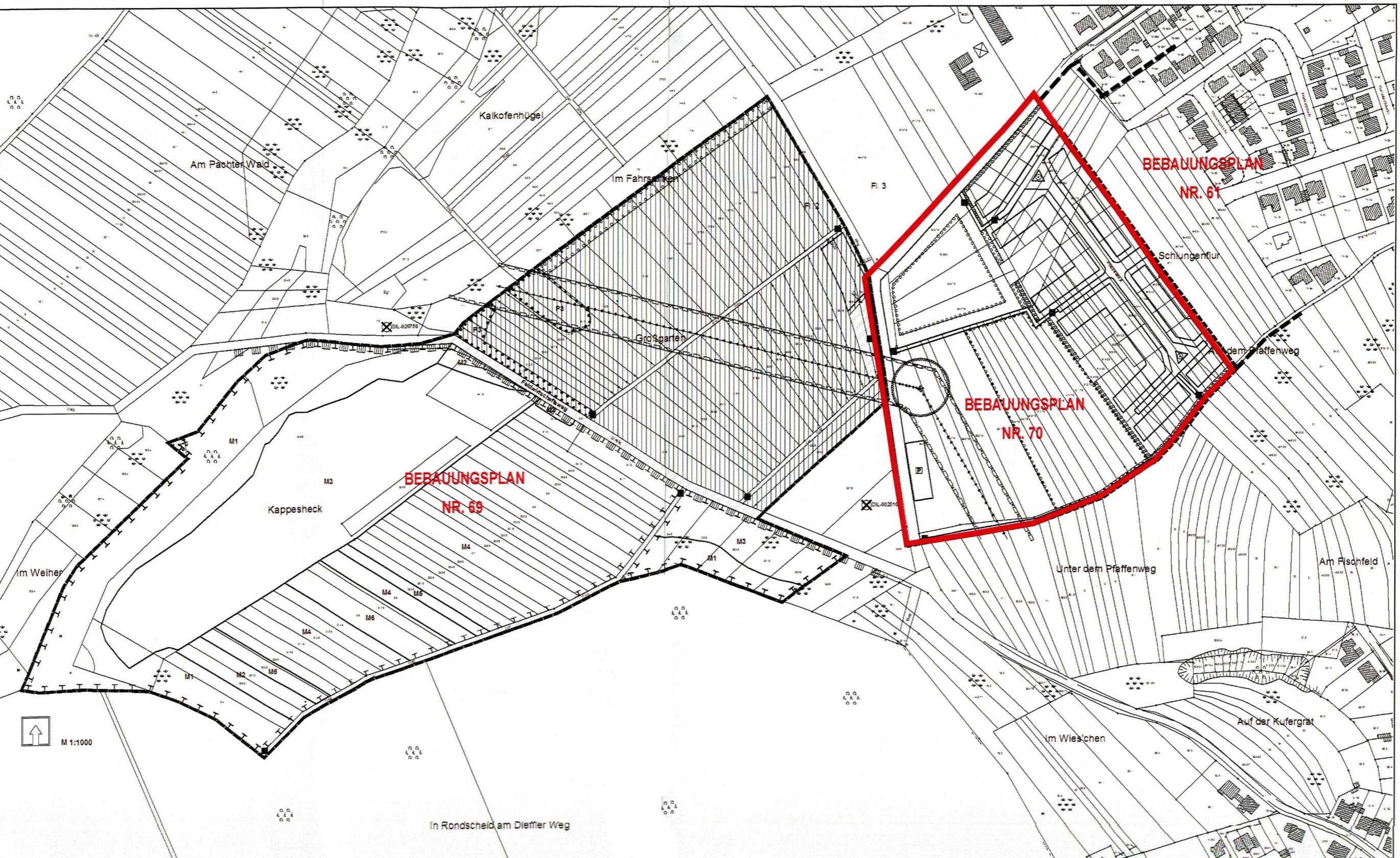


ÜBERSICHT DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 61, NR. 69 + NR. 70 (ohne Mst.)



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

EH

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § § 3, 4 und 10 BauNVO)



Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet



Sonstiges Sondergebiet

besondere Zweckbestimmung "Naherholung"



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 20 BauNVO)

GRZ = 0,4

Grundflächenzahl

GR = 400 qm

Grundfläche

Z = II

Zahl der Vollgschosse

FH = 10,0 m

maximale Firsthöhe

GH = 4,5 m

maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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



offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radwege



öffentliche Parkfläche

5. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS.6 BAUGB



Hauptversorgungsleitung oberirdisch;
hier: Hochspannungsfreileitung

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen (öffentliche / Verkehrsgrün)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b und Abs. 6 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

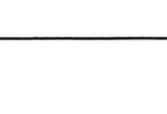


Anpflanzung Einzelbaum



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

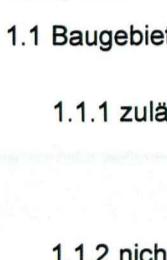
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)

hier: Schutzfläche nach energierechtlichen Vorschriften



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 1-15 BAUNVO

1.1 Baugebiet WR

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Reines Wohngebiet,
gem. § 3 BauNVO, siehe Plan,

gem. § 3 BauNVO

- Wohngebäude,

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Baugebiet WA

1.2.1 zulässige Arten von Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet,
gem. § 4 BauNVO, siehe Plan,

gem. § 4 BauNVO

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

1.2.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Baugebiet SO

1.3.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO – mit der besonderen Zweckbestimmung Naherholung –, siehe Plan,

gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

- Landwirtschaftlicher Lehrgarten zur Demonstration alter regionaltypischer Obstbaumarten, Getreide-, Gemüse- und Staudensorten
- Anlagen für kulturelle Zwecke, wie z.B. Falknerei, Freilichtbühne
- Aufenthaltsflächen für unterschiedliche Nutzergruppen
- Multifunktionale, naturbelassene Spielflächen mit dazugehörigen Aufschüttungen zur Geländemodellierung bis zu einer max. Höhe von 2,50m, gemessen ab Gelände
- Wasserspielplatz mit einer maximalen Grundfläche von 650 qm
- Unbefestigte Anlagewege,
- Die für den Betrieb und die Unterhaltung der Einrichtungen erforderliche technische Infrastruktur

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan,

gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Maximale Firsthöhe - FH -

Die maximale Firsthöhe wird innerhalb des WR und WA wie folgt festgesetzt:

10,00 m Firsthöhe

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert. Zur Ermittlung der Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist hier das eingedeckte Dach.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße. Die Firsthöhe ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

Bei Ausbildung von Kellergeschossen darf die Oberkante Erdgeschossfußboden eine Höhe von max. 0,8 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenbelages des dem Gebäude angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes nicht überschreiten.

Maximale Gebäudehöhe - GH -
Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Sondergebietes beträgt maximal 4,50 m, bezogen auf OK fertiger Straßenbelag der zugeordneten Erschließungsstraße.

Als Gebäudehöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der obersten Dachbegrenzungskante bestimmt.

Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag gem. Straßenprojekt, der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an den nächsten Gebäudemitten zu ermitteln. Wird ein Grundstück an mehreren Seiten von Straßen begrenzt, gilt die der Gebäudevorderseite (Eingangsbereich) zugeordnete Erschließungsstraße als abgrenzend.

Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind alle nachgeordneten Anlagen, Betriebsvorrichtungen und technischer Aufbauten, die zur Aufrechterhaltung der Nutzungen erforderlich sind.

2.2 Grundflächenzahl

gem. §§ 16 und 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl innerhalb des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

0,4 im WR und WA

2.3 Grundfläche

gem. §§ 16 und 19 BauNVO

Innerhalb des SO ist eine maximale Gesamt-Grundfläche von 1.450 qm zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

gem. §§ 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

max. 2 Vollgeschosse im WR und WA

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

im WR und WA sind Gebäude in der offenen Bauweise

gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO innerhalb der im Plan durch Baugrenze gekennzeichneten Flächen zu errichten. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

Hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.

Die Gebäude im WR und WA sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO innerhalb der im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen zu errichten.

5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12 BAUNVO

siehe Plan

Im WR und WA wird gem. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt,

dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und

Zufahrten sind außerhalb überbaubaren Flächen nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baugrenze zulässig.

Innerhalb des WA und WR ist zwischen Straßenraum und Garagentor bzw. Carport ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

Innerhalb des WR und WA dürfen Brennholzlagerräte innerhalb von 15 Raummetern nicht überschreiten.

6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUN-

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des WR und WA die höchstmögliche Zahl

beschränkt ist.

7. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

siehe Plan,
Der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung von 19,50 m beiderseits der Leitungsmitte ist von Bauwerken freizuhalten.

Um die Maststandorte der Hochspannungsfreileitung herum muss eine Flächen mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

8. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
• Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Der Ausbau der Erschließungsstraße „A“ hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreiten sind dem Planeinschrieb zu entnehmen.
• Die Fuß- und Radwege werden als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg" mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.
• Öffentliche Parkfläche

9. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die anfallenden Abwasser sind innerhalb des Plangebietes getrennt nach Schmutzwasser und Regenwasser zu sammeln und abzuleiten (Trennsystem).

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,
Öffentliche Grünflächen:
V: Verkehrsgrün, Ö1 und Ö2: Aufenthaltsbereiche
Die Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen haben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen. Auf den Grünflächen Ö1 und Ö2 sind unbefestigte Anlagewege sowie Aufenthaltsbereiche mit Bänken zulässig.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Aus Gründen der Grundwassererneuerung sind neu anzulegende Fußwege sowie Stellplätze im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

12. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 19,50 m beiderseits der Leitungsmitte zugunsten des Versorgungsträger (derzeit: RWE Netzsiedlung GmbH)

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

siehe Plan,
P1:
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm sowie 5 standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P2:
Die mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Mindestens alle 15 m ist ein Stammbusch in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

P3:
Im Bereich der mit P3 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt sind bestehende Obstbäume auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Auf den derzeit gehölzfreien Flächen hat die Anlage von Streuobst zu erfolgen. Hierzu ist pro 100 qm ein standortgerechter Obstbaumhochstamm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die im SO zulässigen Nutzungen dürfen unter Beachtung obenstehender Festsetzung in die Fläche P3 integriert werden.

P4:
Auf der mit P4 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen ist eine Streuobstwiese mit traditionellen, regionaltypischen Obstsorten anzulegen. Hierzu ist pro 100 qm ein Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen und auf Dauer zu pflegen.

Die im SO zulässigen Nutzungen dürfen unter Beachtung obenstehender Festsetzung in die Fläche P3 integriert werden.

P5:
Die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes sind zu begrünen. Hierzu ist pro 6 Stellplätzen mindestens ein Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv, StU 12-14 cm) anzupflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 2,5 m freizuhalten und gegen Befahren zu sichern.

Die folgende Liste stellt eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze im Bereich der Stellplätze dar:

Pflanzliste Stellplatz- und Parkplatzbegrünung (Beispiele)

Spitzahorn (*Acer platanoides 'Columnare'*)
Platanen (*Platanus hybrida*)
Kleinblättrige Winterlinde (*Tilia cordata 'Rancho'*)
Stieleiche (*Quercus robur*)

P6:
Im Bereich des Verkehrsgrüns hat jeweils die Anpflanzung eines Laubbaumhochstamms zu erfolgen. Die Flächen sind mit Landschaftsräsen einzusäen.

P7:
Im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö2 sind jeweils mindestens 3 Laubbaumhochstämme sowie 5 Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit Landschaftsräsen einzusäen.

P8:
Die nicht bebauten oder befestigten Flächen innerhalb des Sondergebietes sind gemäß Zweckbestimmung zu begrünen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten. Für Gehölzpflanzungen sind nur einheimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Für alle Pflanzungen dürfen nur einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumsorten verwendet werden. Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine beispielhafte Auswahl geeigneter einheimischer und standortgerechter Gehölze dar:

Pflanzliste:
Feldahorn Spitzahorn
Bergahorn Sommerlinde
Winterlinde Eberesche
Hainbuche Vogelkirsche
Hartriegel Gem. Schneeball
Pfaffenbüchsen Eingr. Weißdorn
Zweigr. Weißdorn Schlehe
Stieleiche Traubeneiche
Rotbuche einheimische Obstsorten

Pflanzliste Streuobstwiesen:
Wilwerbirne Weißer Trierer Weinapfel
Mosel-Eisenapfel Luxemburger Renette
Erbachhofer Weinapfel Veldener (Birne)
Pleiner Mostbirne Teiterbirne
Kludderbirne

Festgesetzte Pflanzqualitäten:

Hochstämme/Stammbüsche: 2xv, StU 8-10 cm
Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

DACHNEIGUNG

Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° zulässig.

Nebengebäude können mit Dächen und untergeordnete gebw. Flachdächer können versehen werden. geringerer Neigung

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

DACHEINDECKUNG

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rot-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

SCHUTZLÄCHEN GEM. ENERGIERECHTlichen VORSCHIFTFEN

siehe Plan,

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen. Um die Masten herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist die der Rückgriff durch die ersten Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten zu fordern. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der Kommenten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und setzen eine fiktive Frist nicht ein, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchzuführen zu lassen.

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Ge-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

setze und Verordnungen:

(BGBI. I S. 2081-2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009

(BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ErStStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBI. I S. 3018 ff.)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Gesetz vom 22. April 1993) (BGBI. I S. 466) Bauordnungs-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Festgesetzte Pflanzqualitäten:

Hochstämme/Stammbüsche: 2xv, StU 8-10 cm

Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Ge-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

setze und Verordnungen:

(BGBI. I S. 2081-2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009

(BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ErStStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBI. I S. 3018 ff.)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Gesetz vom 22. April 1993) (BGBI. I S. 466) Bauordnungs-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Festgesetzte Pflanzqualitäten:

Hochstämme/Stammbüsche: 2xv, StU 8-10 cm

Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Ge-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

setze und Verordnungen:

(BGBI. I S. 2081-2102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des dritten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes vom 28. März 2009

(BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des ErStStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBI. I S. 3018 ff.)

• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land (Gesetz vom 22. April 1993) (BGBI. I S. 466) Bauordnungs-

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

braune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalldeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

Hochglänzende in Blau-, Grau-, Gelb- und Grüntönen eingefärbte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Festgesetzte Pflanzqualitäten:

Hochstämme/Stammbüsche: 2xv, StU 8-10 cm

Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm.

2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)
- Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 13120) zuletzt geändert durch Artikel 16a des dritten Mittelstanderlastungsgesetzes vom 17. März 2009 (BGBl. I S. 550)

Land

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)
- Kommunalseitverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1658 vom 1. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1903)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechts vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S.

726), geändert durch Art. 3 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.08 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 7)

- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 676)
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes Nr. 1688 vom 17. Juni 2009 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1374)
- Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes Nr. 1639 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes 2008 S. 278)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG) - Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1661 vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes S. 3)

HINWEISE

SCHUTZSTREIFEN DER HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung (19,50m beiderseits der Leitungsmitte) bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes „Haibachatal“. Damit sind bereits jetzt im Zuge der Planung die einschlägigen Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiStWag, RiAbWag) sowie die allgemeinen Regeln der DVGW-Richtlinien W 101 zu beachten.

FLUGLÄRM

Aufgrund der Nähe zum Segelflugplatz Dillingen-Diefflen wird auf nicht auszuschließende Fluglärmemissionen hingewiesen.

MUNITIONSGEFAHREN

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

BODENFUNDE

Bei Bodenfunden gilt die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts, Artikel 1 Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 19. Mai 2004.

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen hat am 28.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Fürstenwald / Schlungenflur" (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Der Beschluss wurde am 17./18.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Auslegen der Planunterlagen in der Zeit vom 11.02.2008 bis zum 22.02.2008 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

• Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden mit Schreiben vom 01.02.2008 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

• Der Stadtrat hat am 10.09.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 "Fürstenwald / Schlungenflur" genehmigt und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 13./14.09.2008 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

• Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 22.09.2008 bis einschließlich 24.10.2008 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

• Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 17.09.2008 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

• Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Stadtrat am 26.11.2009 geprüft und in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Stadtrat der Stadt Dillingen hat am 26.11.2009 den Bebauungsplan Nr. 70 "Fürstenwald / Schlungenflur" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurden genehmigt.

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Dillingen den 27.11.2009 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 12.12.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 70 "Fürstenwald / Schlungenflur" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

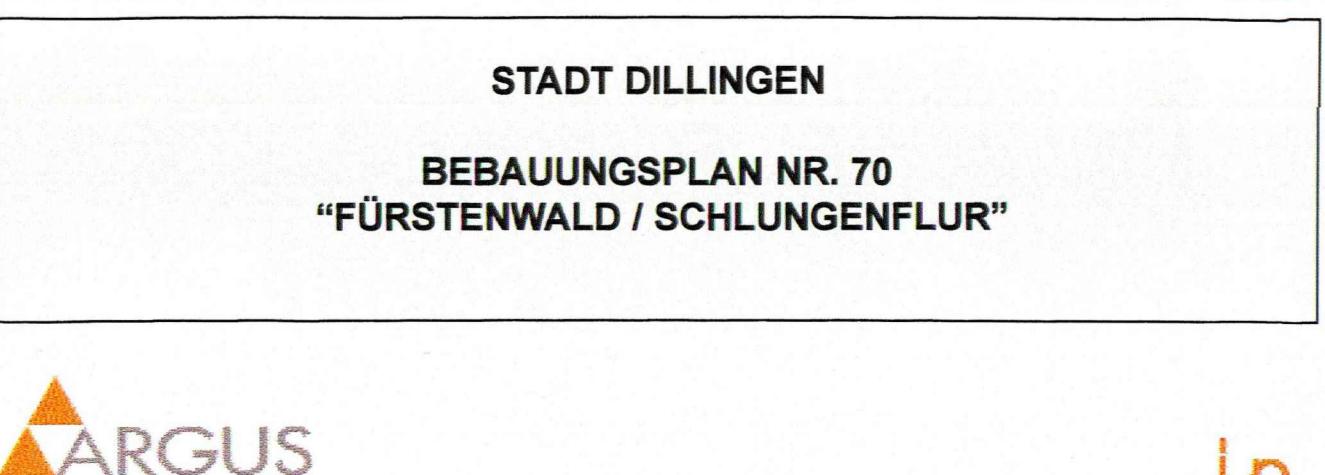
Dillingen, den 14.12.2009 Der Bürgermeister

Datum / Unterschrift

Katasterramt - Saarlouis

LIEGENSCHAFTSKATASTER

- LAGE DES PLANGEBIETES -



MASZSTAB

1:1000

PROJEKTBEZEICHNUNG

DIL-BP-6-70

PLANGRÖSSE

DIN A 0 im Original

VERFAHRENSSTAND

Satzung

BEARBEITUNGSSTAND

20.10.2009

BEARBEITUNG

Dipl.-Ing. Patrik Henschel

Dipl.-Geogr. Anja Groß

STADT DILLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 70

"FÜRSTENWALD / SCHLUNGENFLUR"

ARGUS

concept

Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-

Am Hornburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel. 0681 / 38916-60, Fax: 0681 / 38916-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com

Ein Unternehmen der

GRUPPE