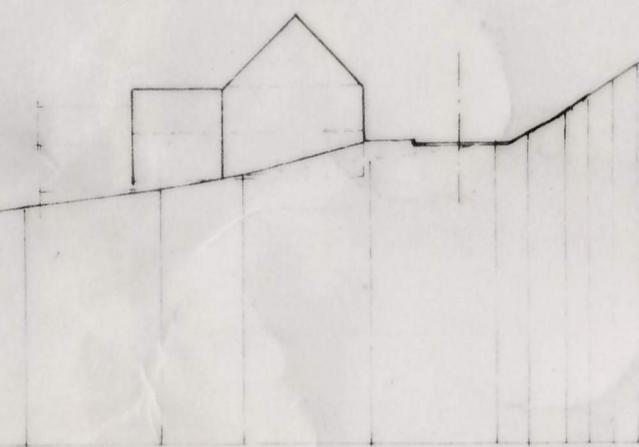


M 1:500



B M 1:500



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BPL

In Ergänzung der Planzeichnung wird aufgrund § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977, folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG + § 1 (3) BauNVO)
 

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO) zulässig sind nur die unter Absatz (2) genannten Nutzungen  
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) zulässig sind nur die unter Absatz (2) genannten Nutzungen  
Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO) zulässig sind nur die unter Absatz (2) 1 und 2 genannten Nutzungen  
Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO) zulässig sind nur die unter Absatz (2) 1 und 2; ausnahmsweise zulässig sind die unter Absatz (3) 1 genannten Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG + § 16 BauNVO)
 

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird bestimmt durch
 
  - Die Grundflächenzahl
  - Die Geschoßflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse
 Die maximale zulässige Werte sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 2 BBauG + § 22 + 23 BauNVO)
 

Im Plangebiet sind die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten.  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.
- Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) 2 BBauG)
 

Die Firstrichtung der Gebäude ist entsprechend der Planzeichnung anzurichten.
- Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
 

Garagen sind unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten. Wo keine gesonderte Festsetzung getroffen ist, sind sie innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
 

Die nordöstliche Seite der Hauerstraße ist ohne Ein- und Ausfahrt und wird durch entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet.
- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)
 

Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche (Trafostation VSE) festgesetzt.
- Wald
- Pflanzgebiet (§ 9 (1) 25 BBauG)
 

Die mit Pflanzgebieten belegten Flächen sind mit standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

462

## BAUORDNUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BPL

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird aufgrund § 9 (4) Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert am 06. Juli 1979, in Verbindung mit § 113 (6) Landesbauordnung in der Fassung vom 27. Dezember 1974, zuletzt geändert am 19. März 1980, eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Alle Veränderungen sind während der Planungszeit mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### 1. Gestaltungsvorschriften für Gebäude unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz

- Alle Teile der Fassade sind in enger Anlehnung an die ursprüngliche Form zu bearbeiten. Bei Renovierungen sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Asbestzement zu entfernen. Die Sandsteinsockel sind, soweit vorhanden, zu erhalten und sichtbar zu lassen. Putzteile sind als Glattputz auszuführen. Aus der Fassade herausragende Vordächer sind in ihrer Ausladung auf höchstens 80 cm zu beschränken. Sie müssen in ihrer Ausgestaltung die Form der Türöffnung berücksichtigen.

- Die Form der Fassadenöffnungen, Fenster und Außentüren, darf nicht verändert werden. Sandsteingewände, Rund- oder Stichbögen müssen erhalten und sichtbar bleiben. Die Fensterteilung soll an die ursprüngliche Form angelehnt werden. Waren Klappläden vorhanden, so sind diese bei Erneuerungen Rolläden vorzuziehen. Außentüren sollen mit Holzoberflächen und eventuell Glaseinsätzen ausgeführt werden. Metall- und Kunststofftüren mit großflächigen Glaseinsätzen sind den historischen Bauten nicht angemessen.

- Die vorhandene Dachform darf nicht verändert werden. Die Dacheindeckung muß in naturroten Doppelfalzziegeln ausgeführt werden. Bei einzelnen Gebäuden sind andere Eindeckungen vorhanden (z.B. Schiefer bei der Kirche, hier muß das historisch gerechtfertigte Material eingesetzt werden). Die Verkleidung von Gauben oder Giebelteilen soll in Schiefererschindeln ausgeführt werden, ausnahmsweise sind hier schieferähnliche Asbestzementerschindeln erlaubt. Sichtbare Kaminteile müssen in Klinker gemauert werden, der Ortsgang ist mit Zahnleiste und Zinkwulst auszubilden. Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.

- Anbauten müssen die Proportionen der Fassadenöffnungen des Hauptbaus übernehmen. Dachneigung, Dachüberstand und Traufhöhe müssen vom Hauptbau übernommen werden, die Firsthöhe des Anbaus darf die des Hauptbaus nicht übersteigen. Der Sockel des Hauptbaus soll, soweit vorhanden, aufgenommen werden und durch Hervorheben und Trennen im Putz verdeutlicht werden. Die Farbe muß auf den Hauptbau abgestimmt werden.

- Bei einem Teil der Häuser an der Quierschieder Straße sind historische Ökonomiegebäude vorhanden. Wegen des geringen Abstandes zum Hauptgebäude wird hier eine größere bauliche Erweiterung nicht zugelassen. In Absprache mit den Denkmalschutzbehörden ist es jedoch möglich, kleinere Balkone und Wintergärten zu errichten, die die rückwärtige Fassade nicht beeinträchtigen.

- Die historischen Ökonomiegebäude können in Absprache mit den Denkmalschutzbehörden geringfügig baulich verändert werden.

### 2. Gestaltungsvorschriften für Neubauten

- Neubauten sollen, ohne die Details der historischen Bauformen zu imitieren, sich in der Gesamtform an die historischen Baukörper anpassen. Als Fassadenmaterialien sind Ziegel und Glattputz zulässig, die Farbe muß auf die historischen Gebäude abgestimmt werden.

- Die Dächer müssen als traufständige Satteldächer ausgebildet werden, die Dachneigung soll 38 Grad betragen. Als Dacheindeckung sind naturrote Doppelfalzziegel vorgeschrieben. Doppelhäuser müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Liegende Dachfenster sind nur auf der Rückseite möglich;

Dachaufbauten sollen sich am vorhandenen historischen Formenrepertoire ausrichten und sind als Einzelgauben auszuführen. Es sind Kniestocke bis höchstens 50 cm Höhe zulässig.

Das Dach des Gemeinschaftshauses auf dem Festplatz ist mit einer Neigung von 24° 28' auszuführen und mit naturroten Ziegel einzudecken.

- Wenden Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft zu historischen Bauten errichtet, so müssen Dachneigung und Traufhöhe übernommen werden.

- Die neuerrichtenden Bauten im Gewerbegebiet müssen bei an der Straße (L110 258) liegenden Gebäuden mit Satteldächern versehen werden. Die Dachneigung bei Hallen orientiert sich an der der Maschinenhäuser.

- Die neuerrichtenden Gebäude im Mischgebiet nehmen ungefähr die Lage der ehemaligen Schlafhäuser ein. Baukörperform und Dachform sollen sich am noch vorhandenen Schlaufhaus orientieren.

### 3. Gestaltungsvorschriften für Garagen und sonstige Nebengebäude

- Garagen sind mit Satteldächern mit Neigungen zwischen 20 und 30 Grad zu versehen. Je nach Geländebedingungen sind auch unterschiedliche Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist mit naturroten Doppelfalzziegeln auszuführen, ausnahmsweise sind auch rote Dachsteineindeckungen möglich. Als Fassadenmaterialien sind Ziegel und Putz zulässig.

- Die Form der Fassadenöffnungen, Fenster und Außentüren, darf nicht verändert werden. Sandsteingewände, Rund- oder Stichbögen müssen erhalten und sichtbar bleiben. Die Fensterteilung soll an die ursprüngliche Form angelehnt werden. Waren Klappläden vorhanden, so sind diese bei Erneuerungen Rolläden vorzuziehen. Außentüren sollen mit Holzoberflächen und eventuell Glaseinsätzen ausgeführt werden. Metall- und Kunststofftüren mit großflächigen Glaseinsätzen sind den historischen Bauten nicht angemessen.

- Die vorhandene Dachform darf nicht verändert werden. Die Dacheindeckung muß in naturroten Doppelfalzziegeln ausgeführt werden. Bei einzelnen Gebäuden sind andere Eindeckungen vorhanden (z.B. Schiefer bei der Kirche, hier muß das historisch gerechtfertigte Material eingesetzt werden). Die Verkleidung von Gauben oder Giebelteilen soll in Schiefererschindeln ausgeführt werden, ausnahmsweise sind hier schieferähnliche Asbestzementerschindeln erlaubt. Sichtbare Kaminteile müssen in Klinker gemauert werden, der Ortsgang ist mit Zahnleiste und Zinkwulst auszubilden. Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.

- Als Alternative zu Garagen sind auch pergolaartige Wagenunterstände aus Holz zugelassen. Diese können eingegrünt werden.

- Für sonstige Nebengebäude sind die Vorschriften für Garagen sinngemäß anzuwenden. Bei An- oder Umbau der vorhandenen ehemaligen Wirtschaftsgebäude ist die vorhandene Dachform aufzunehmen.

### 4. Grundstückseinfriedungen, Außengeländer, Zuwegungen

- Grundstückseinfriedungen bzw. Tore sind zur Straße hin als einfache Holzstaketenzäune oder als standortgerechte Hecken bis höchstens 1,40 m Höhe auszuführen.

- Treppengeländer sollen in Anlehnung an die einfachen historischen Formen in Schmiedeeisen errichtet werden.

- Die Beläge von Zuwegungen und Höfen von historischen Bauten sind unter Berücksichtigung der Form der damals verwendeten Materialien auszustalten.

### 5. Begrünung von Bauten

- Bei weitgehend erhaltenen historischen Fassaden ist keine großflächige Fassadenbegrünung anzustreben. Nebengebäude können generell eingegrünt werden.

### 6. Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind sowohl in Zahl wie auch Umfang nur in geringem Ausmaß zulässig. Sie müssen sich in Form, Farbe und Beschriftung der Fassade unterordnen.

- Bei historischen Gebäuden sind solche Anlagen am Hauptgebäude nicht zulässig.

### 7. Sanierungsgebiet (identisch mit Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Dachaufbauten sollen sich am vorhandenen historischen Formenrepertoire ausrichten und sind als Einzelgauben auszuführen. Es sind Kniestocke bis höchstens 50 cm Höhe zulässig.

Das Dach des Gemeinschaftshauses auf dem Festplatz ist mit einer Neigung von 24° 28' auszuführen und mit naturroten Ziegel einzudecken.

- Wenden Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft zu historischen Bauten errichtet, so müssen Dachneigung und Traufhöhe übernommen werden.

- Die neuerrichtenden Bauten im Gewerbegebiet müssen bei an der Straße (L110 258) liegenden Gebäuden mit Satteldächern versehen werden. Die Dachneigung bei Hallen orientiert sich an der der Maschinenhäuser.

- Die neuerrichtenden Gebäude im Mischgebiet nehmen ungefähr die Lage der ehemaligen Schlafhäuser ein. Baukörperform und Dachform sollen sich am noch vorhandenen Schlaufhaus orientieren.

### 8. Gestaltungsvorschriften für Garagen und sonstige Nebengebäude

- Garagen sind mit Satteldächern mit Neigungen zwischen 20 und 30 Grad zu versehen. Je nach Geländebedingungen sind auch unterschiedliche Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist mit naturroten Doppelfalzziegeln auszuführen, ausnahmsweise sind auch rote Dachsteineindeckungen möglich. Als Fassadenmaterialien sind Ziegel und Putz zulässig.

- Die Form der Fassadenöffnungen, Fenster und Außentüren, darf nicht verändert werden. Sandsteingewände, Rund- oder Stichbögen müssen erhalten und sichtbar bleiben. Die Fensterteilung soll an die ursprüngliche Form angelehnt werden. Waren Klappläden vorhanden, so sind diese bei Erneuerungen Rolläden vorzuziehen. Außentüren sollen mit Holzoberflächen und eventuell Glaseinsätzen ausgeführt werden. Metall- und Kunststofftüren mit großflächigen Glaseinsätzen sind den historischen Bauten nicht angemessen.

- Die vorhandene Dachform darf nicht verändert werden. Die Dacheindeckung muß in naturroten Doppelfalzziegeln ausgeführt werden. Bei einzelnen Gebäuden sind andere Eindeckungen vorhanden (z.B. Schiefer bei der Kirche, hier muß das historisch gerechtfertigte Material eingesetzt werden). Die Verkleidung von Gauben oder Giebelteilen soll in Schiefererschindeln ausgeführt werden, ausnahmsweise sind hier schieferähnliche Asbestzementerschindeln erlaubt. Sichtbare Kaminteile müssen in Klinker gemauert werden, der Ortsgang ist mit Zahnleiste und Zinkwulst auszubilden. Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff sind nicht zulässig.

- Als Alternative zu Garagen sind auch pergolaartige Wagenunterstände aus Holz zugelassen. Diese können eingegrünt werden.

- Für sonstige Nebengebäude sind die Vorschriften für Garagen sinngemäß anzuwenden. Bei An- oder Umbau der vorhandenen ehemaligen Wirtschaftsgebäude ist die vorhandene Dachform aufzunehmen.

### 9. Grundstückseinfriedungen, Außengeländer, Zuwegungen

- Grundstückseinfriedungen bzw. Tore sind zur Straße hin als einfache Holzstaketenzäune oder als standortgerechte Hecken bis höchstens 1,40 m Höhe auszuführen.

- Treppengeländer sollen in Anlehnung an die einfachen historischen Formen in Schmiedeeisen errichtet werden.

- Die Beläge von Zuwegungen und Höfen von historischen Bauten sind unter Berücksichtigung der Form der damals verwendeten Materialien auszustalten.

### 10. Begrünung von Bauten

- Bei weitgehend erhaltenen historischen Fassaden ist keine großflächige Fassadenbegrünung anzustreben. Nebengebäude können generell eingegrünt werden.

### 11. Anbringen von Werbeanlagen und Warenautomaten

- Werbeanlagen und Warenautomaten sind sowohl in Zahl wie auch Umfang nur in geringem Ausmaß zulässig. Sie müssen sich in Form, Farbe und Beschriftung der Fassade unterordnen.

- Bei historischen Gebäuden sind solche Anlagen am Hauptgebäude nicht zulässig.

### 12. Gestaltungsvorschriften für Neubauten

- Neubauten sollen, ohne die Details der historischen Bauformen zu imitieren, sich in der Gesamtform an die historischen Baukörper anpassen. Als Fassadenmaterialien sind Ziegel und Glattputz zulässig, die Farbe muß auf die historischen Gebäude abgestimmt werden.

- Die Dächer müssen als traufständige Satteldächer ausgebildet werden, die Dachneigung soll 38 Grad betragen. Als Dacheindeckung sind naturrote Doppelfalzziegel vorgeschrieben. Doppelhäuser müssen die gleiche Traufhöhe aufweisen. Liegende Dachfenster sind nur auf der Rückseite möglich;

### 13. Sanierungsgebiet (identisch mit Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Dachaufbauten sollen sich am vorhandenen historischen Formenrepertoire ausrichten und sind als Einzelgauben auszuführen. Es sind Kniestocke bis höchstens 50 cm Höhe zulässig.

Das Dach des Gemeinschaftshauses auf dem Festplatz ist mit einer Neigung von 24° 28' auszuführen und mit naturroten Ziegel einzudecken.

- Wenden Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft zu historischen Bauten errichtet, so müssen Dachneigung und Traufhöhe übernommen werden.

- Die neuerrichtenden Bauten im Gewerbegebiet müssen bei an der Straße (L110 258) liegenden Gebäuden mit Satteldächern versehen werden. Die Dachneigung bei Hallen orientiert sich an der der Maschinenhäuser.

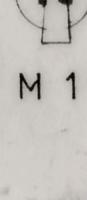
- Die neuerrichtenden Gebäude im Mischgebiet nehmen ungefähr die Lage der ehemaligen Schlafhäuser ein. Baukörperform und Dachform sollen sich am noch vorhandenen Schlaufhaus orientieren.

### 14. Gestaltungsvorschriften für Garagen und sonstige Nebengebäude

- Garagen sind mit Satteldächern mit Neigungen zwischen 20 und 30 Grad zu versehen. Je nach Geländebedingungen sind auch unterschiedliche Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist mit naturroten Doppelfalzziegeln auszuführen, ausnahmsweise sind auch rote Dachsteineindeckungen möglich. Als Fassadenmaterialien sind Ziegel und Putz zulässig.

- Die Form der Fassadenöffnungen, Fenster und Außentüren, darf nicht verändert werden. Sandsteingewände, Rund- oder Stichbögen müssen erhalten und sichtbar bleiben. Die Fensterteilung soll an die ursprüngliche Form angelehnt werden. Waren Klappläden vorhanden, so sind diese bei Erneuerungen Rolläden vorzuziehen. Außentüren sollen mit Holzoberflächen und eventuell Glaseinsätzen ausgeführt werden. Metall- und Kunststofftüren mit großflächigen Glaseinsätzen sind den historischen Bauten nicht angemessen.

- Die vorhandene Dachform darf nicht verändert werden. Die Dacheindeckung muß in naturroten Doppelfalzziegeln ausgeführt werden. Bei einzelnen Gebäuden sind andere Eindeckungen vorhanden (z.B. Schiefer bei der Kirche, hier muß das historisch gerechtfertigte Material eingesetzt werden). Die Verkleidung von Gauben oder Giebelteilen soll in Schiefererschindeln ausgeführt werden, ausnahmsweise sind hier schieferähnliche Asbestzementerschindeln erlaubt. Sichtbare Kaminteile müssen in Klinker gemauert werden, der Ortsgang ist mit Zahnleiste



M 1:5000



#### PLANAUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BBAUG

Der Stadtrat Friedrichsthal hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 30. Januar 1985 beschlossen.

Der Beschuß wurde am 22. Februar 1985 ortsüblich bekanntgemacht. *Stadtbaumeister*

#### 1. FÖRMLICHE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 2a (6) BBAUG

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 16. Februar 1987 bis 16. März 1987 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05. Februar 1987 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Offenlegungsbeschuß erfolgte am 28. Januar 1987 durch die Stadt *Friedrichsthal*. *Stadtbaumeister*

#### 2. FÖRMLICHE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3(2) BauGB

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden vom 2. Nov. 1987 ..... bis 2. Dez. 1987 ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

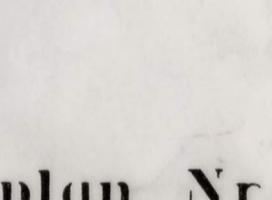
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22. Okt. 1987 ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Offenlegungsbeschuß erfolgte am 30. Sep. 1987 ..... durch die Stadt Friedrichsthal.

#### SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 BauGB

Der Stadtrat Friedrichsthal hat den Bebauungsplan am 16. Dez. 1987 ..... als Satzung beschlossen.

Der Stadtrat Friedrichsthal hat die örtlichen Bauvorschriften am 16. Dez. 1987 ..... als Satzung beschlossen.

Friedrichsthal, den 17. Dez. 1987.



*Franz*  
Bürgermeister

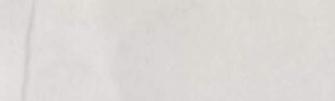
#### GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPANS GEM. § 11 BauGB

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Stadt Friedrichsthal vom 2. März 1988 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die nach § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 113 Abs. 4 LBO in Verbindung mit Abs. 6 genemigt.

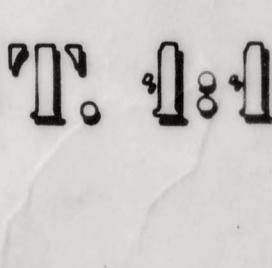
Saarbrücken, den 3. Juni 1988 Az.: C/4-5314/88 Km/Ba



Minister für Umwelt

i. A. *M. John*  
(M. John)  
Bürgermeister

Friedrichsthal, den 21.6.1988



*Götz*  
1. Beigeordneter  
Bürgermeister

## FRIEDRICHSTHAL

### Bebauungsplan Nr. 462

(Satzung)



Stadtbaumeister Friedrichsthal

MST. 4.1000