

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tiefstollen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Traufhöhe beträgt im WA 1 max. 7,00 m und im WA 2 max. 5,50 m jeweils Oberkante fertige Straße. Die Firsthöhe beträgt im WA 1 max. 10,50 m und im WA 2 max. 9,00 m, jeweils Oberkante fertige Straße. Diese Höhe ist in der Mitte der Baukörper an der vorderen Gebäudelinie zu ermitteln.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 (II) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

I. Grünlicherische Maßnahmen (§ 9 (I) Nr. 20 und 25 a) BauGB)

M. 1. Ortsrandgrünzug

Auf den privaten Grünflächen festgesetzten Flächen ist eine Ortsrandbegrenzung aus Streuobstwiesen und Heckenzügen zu entwickeln.

Der Baumbestand soll bei 8 - 10 m liegen. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind 3 - 5 m breite Heckenzüge mit Landschaftsgehölzen bzw. Beerensträuchern anzulegen. Die Wiesenflächen sind 2 - 3 mal im Jahr extensiv zu pflegen.

M. 2. Eingrünung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Bei der Eingrünung des Spielplatzes sind nur ungünstige Sträucher und Stauden zu verwenden. Es eignen sich Beerensträucher, wie Himbeeren, Johannisbeeren, aber auch Wildsträucher, wie Hasel, Weißdorn und Schlehe. Zur Beschaffung innerhalb des Spielplatzes sollte ein großkröniger Baum (z.B. Ahorn, Linde, Hainbuche oder Zierkirsche) gepflanzt werden.

M. 3. Flächen für die Abwasserbehandlung/Rückhaltung

Entwicklung von Sukzessionsflächen/feuchten Wiesenflächen zwischen Wohngebiet und Laubwald. Möglichst naturnahe Gestaltung der Rückhalteinrichtungen und Grabensysteme. Initalplanzung mit Röhricht und Ufergehölzen.

M. 4. Waldsaum

In den südlichen Randbereichen mit fehlendem Waldsaum sind neue undurchdringliche, blütenreiche Waldräder/-säume aufzubauen, die für fauna neue Lebensräume und Nahrungsstätten bereitstellen. Der Waldsaum sollte mindestens 5 m breit mit Sträuchern wie Weißdorn, Schlehe, Holunder und Wildrosen angelegt werden.

M. 5. Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Heckenzug als Grundstückseingrünung anzulegen. Dieser Bereich ist als Mulde zur Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser aus nicht befestigten Flächen auszubilden. Die Breite des Heckenzuges sollte ca. 2 - 3 m betragen (3-reihige Gehölzpfanzung).

M. 6. Gehölzzug entlang der Flächen zur Regenwasserrückhaltung

Der Gehölzzug entlang der Fläche zur Regenwasserrückhaltung ist als ca. 5 m breite, dichte Baumhecke (5-reihige Bepflanzung) aus Landschaftsgehölzen zu entwickeln.

M. 7. Begrenzungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Befestigung innerhalb der Wohnwege sind großkrönige Hochstämme - Artenwahl gemäß Pflanzliste - vorzusehen. Die genaue Lage und Ausführung ergibt sich im Zuge der Ausführungsplanung.

M. 8. Gestaltung von Fußwegen und Stellplätzen

Stellplätze sind, soweit technisch möglich, wasserdrückig zu befestigen. Hierzu sind Schotterterrassenflächen breifugiges Plaster und Rosengittersteine geeignet. Neue Fußwege-Bindungen sind, soweit technisch möglich, mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 93 Abs. 1 und 2 BO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauNVO)

1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° - 40° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 25°. Die Farbe der Dachdeckung ist in Grau-, Rohbraun- und Brauntönen zu halten.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig. Eine Begründung dieser Flachdächer ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Doppelhäuser und Haushäuser sind in den Außenflächen und in der Dachneigung einheitlich zu gestalten. Die Verwendung von Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden ist zulässig und wird empfohlen.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche sind, mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zugänge, als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

4. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwendet werden.

III. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung beschrieben.

IV. Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

Flächen für besondere Anlagen und Vorräte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Wohnräumen (auf der östlichen und teilweise nördlichen Gebäudeseite der Wohnhäuser), die zur Schießanlage liegen, sind Schallschutzwandfenster der Schallschutzklasse 3 (Schalldämm-Maß mindestens 35 dB(A)) einzubauen.

Hinweise:

- Ministerium für Inneres und Sport: Überprüfung der Fläche durch den Kampfmitteldienst wird empfohlen.
- Oberbürgermeister Hinweis auf Hellerhäuser Sprung: Hier können ungünstige Gründungsverhältnisse angetroffen werden.
- Städtisches Konservatorium: Hinweis auf Anzeigepflicht bei Bodenfund.

Liste der gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG und § 9 SNG zulässigen Baum- und Straucharten

**BAUMARTEN**

\* geeignet (Strauch: mind. 2x v. H. 80 - 100 cm) (Bauernhof: mind. 2x v. H. 125-150 cm)

A. Anreißbaum (min. 3 x v. H. 14 - 16 cm)

P. Stielholz (Holzstiel: mind. 3 x v. H. 18 - 20 cm)

Der Anteil der hier nicht aufgeführten Ziergehölze soll 20 % der Gesamtgehölzauszahl nicht überschreiten.

Acer campestre (Hausahorn)

Acer pseudoplatanus (Spitzahorn)

Carpinus betulus (Bergahorn)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Oberbaum (alte Hochstammarten)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus ilex (Steineiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia cordata (Wittlinde)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea (Kornelkirsche)

Crataegus laevigata (Weißdorn)

Prunus spinosa (Schielehe)

Obersträucher ohne Einschränkung

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hundsrose)

Rosa arvensis (Ackerrose)

Silene dioica (Silberwurz)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

End- und Hoch- (Schnitt-) hecken

sofort. Pflanzen zum Anpflanzen

Landschaftsgehölze, Waldsaum, Wildwachstum und Gartengehölze

offene und geschlossene Gartengehölze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fussgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Abfließungen

Abwasser

9. Grünflächen

Spielplatz

Grünflächen

ö = öffentliche Grünfläche

p = private Grünfläche

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume Baumanstandort nach Ausführungsplanning

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Anpflanzen: Sträucher

Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nutzungsbeschränkung oder Vorkreisungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Sonstige Darstellungen

25° - 40° zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern

15° - 25° zulässige Dachneigung bei Pultdächern

Sonstige Darstellungen

M.2 Maßnahme gemäß textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Bauweise

Dachform

Dachneigung

## RECHTSGRUNDLAGEN

für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)

- die Bauaufsichtsverordnung (BauV) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 468)

- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)

- das Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I, S. 205) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950)

- die Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes vom 27. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 477) zuletzt geändert durch Gesetz Nr.1413 zur Änderung des Bebauungsplanes für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721)

- der § 12 des Kommunalselfverwaltungsge setzes (KSVG) in der Bek. der Neuf. vom 27. Juli 1997 aufgrund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunaler Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.September 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl. I, S. 233)