

TEIL A: PLANZEICHNUNG

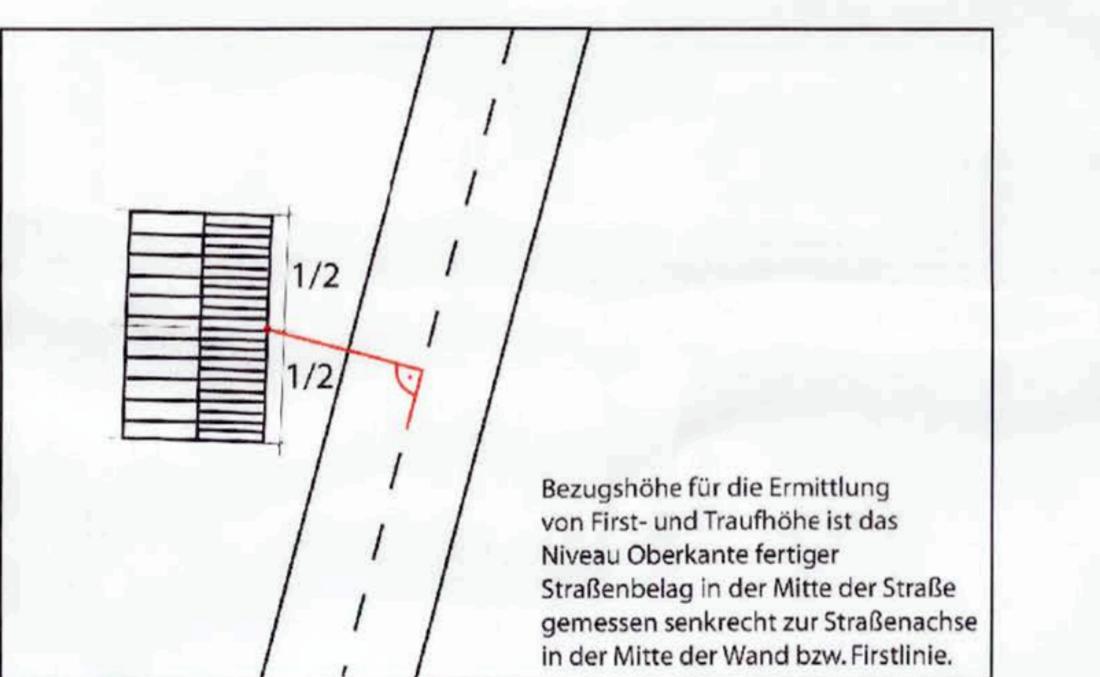


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

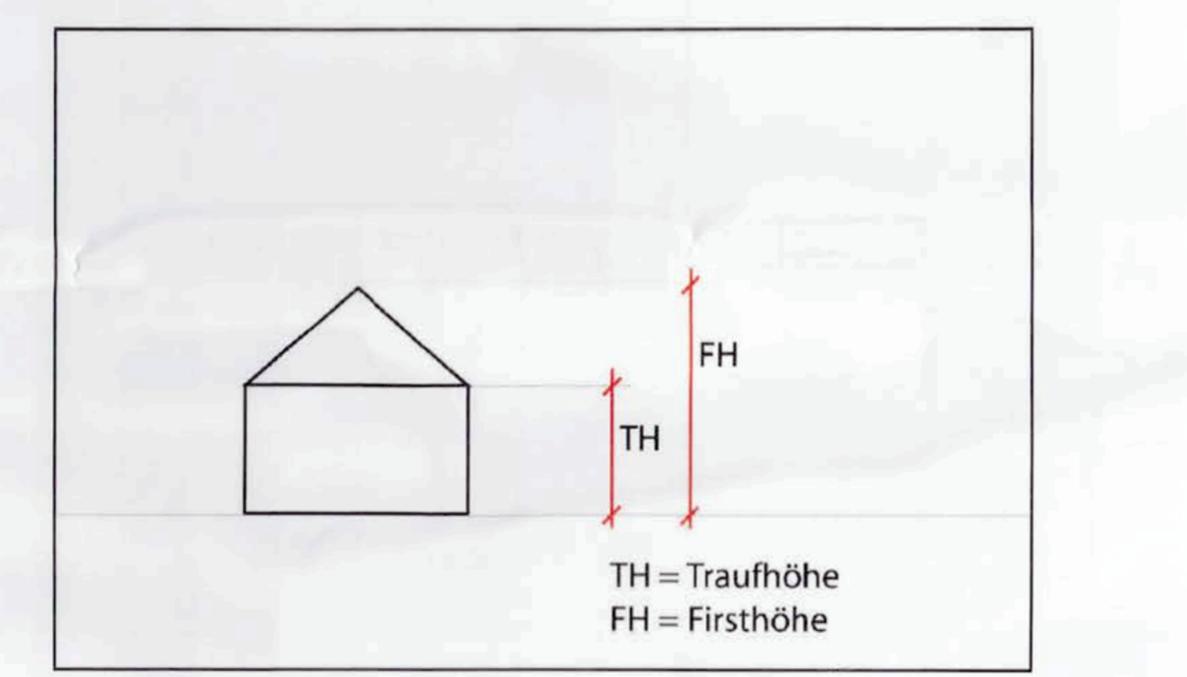
1. Art der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 BauNVO)
- Z = II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = Traufhöhe als Höchstmaß
FH = Firsthöhe als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
4. Flächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
5. Grünflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6. Planungen, Nutzungsvorregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Garagen
Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Nutzungsschablone
- WA = Wohngebiet
FH = Firsthöhe
TH = Traufhöhe
GFZ = Gründachfläche
gD = geneigtes Dach

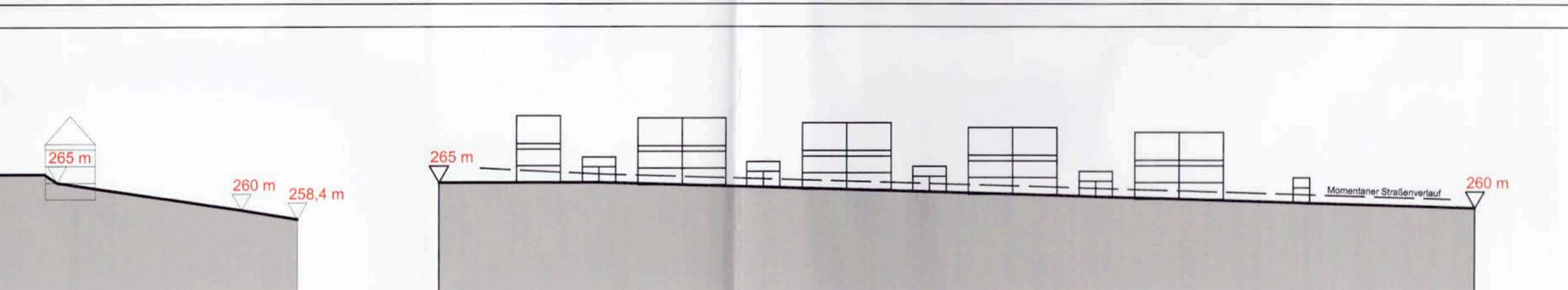
SYSTEMSKIZZE 1



SYSTEMSKIZZE 2



GELÄNDESCHNITTE



BEBAUUNGSVORSCHLAG 1



BEBAUUNGSVORSCHLAG 2



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(\$ 9 Abs. 7 BauGB)
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 52 und 53 in der Gemarkung Rittershof. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.2. Art der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 - 15 BauNVO)
Gemäß § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.3. Maß der baulichen Nutzung
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 1 - 15 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung folgender Höchstwerte:

Grundflächenzahl (\$ 16, 19 BauNVO); GRZ = 0,4
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht zulässig ist.

Geschossflächenzahl (\$ 16, 20 BauNVO); GFZ = 0,8

Höhe der baulichen Anlagen / Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (\$ 16, 20 BauNVO):
Die Zahl der Vollgeschosse (\$ 16, 20 BauNVO) von Hauptgebäuden wird als Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für das WA wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Traufhöhe 7 m (Schmittlinie der Außenwand und unterhalb der Oberkante des Dachhautes) und die maximale Firsthöhe 11 m über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse festgesetzt (vgl. Systemskizzen 1 und 2).

1.4. Bauweise
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

1.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grünflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen (\$ 16, 20 BauNVO) (siehe Planzeichnung)
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Sowohl Nebenanlagen bis zu einem Rauminhalt von 12 cbm als auch Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (\$ 14 Abs. 2 BauNVO).

Für die Erhaltung der erforderlichen Abstandsfächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO).

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grenzabstandsfächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vor Garagentor bis zum tatsächlichen Fahrbahnrand vorzusehen.
Nur überdachte Stellplätze können vor der vorderen Bebauung zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. (Mindestabstandsfelder nach EAE 85/95)

Der Gehweg innerhalb der Verkehrsflächen wird als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Für die Erhaltung der erforderlichen Abstandsfächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO).

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grenzabstandsfächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vor Garagentor bis zum tatsächlichen Fahrbahnrand vorzusehen.
Nur überdachte Stellplätze können vor der vorderen Bebauung zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. (Mindestabstandsfelder nach EAE 85/95)

1.7. Verkehrsflächen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Im räumlichen Geltungsbereich wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Private Freifläche" festgesetzt.

1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdrückiger Bauweise auszuführen sind. Damit ist gewährleistet, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

1.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungssträger zu beladen.

1.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(\$ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
P1: Nicht überbaute Grundstücksfläche, die nicht für Fahrzeuge, Umfassungen, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gänzlich anzulegen und zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbauholzstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

P2: Auf dem mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist an 10 cm ein standortgerechter Obstbaumzettel zu pflanzen und auf Distanz zu anderen Obstbäumen. Als Unterlage ist eine extensiv genutzte Blumenwiese einzuarbeiten.

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

Pflanze:
Feldahorn Spitzahorn
Bergahorn Sommerlinde
Winterlinde Eberesche
Hainbuche Vogelkirsche
Hartiegel Gem. Schneeball
Hasel Pfaffenbüchsen
Eingr. Weißdorn Zweigr. Weißdorn
Schlehe Steileiche
einhämmische Obstsorten Rotbuche

Festgelegte Pflanzqualitäten:

Hochstämmige/Stammbaumarten: 2xv, SU 10-12 cm
Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestalterische Anforderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für das Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Garagen und untergeordnete Gebäuden können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.

2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwinden oder Verrieseln von Niederschlagswasser oder zum Verwinden von Grauwasser

Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zum Sammeln und Verwinden des auf den Dachflächen der Neubauten anfallenden Regenwassers in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 40 l/m² Dachfläche zu errichten. Es sind Zisternen mit einem Rückfallvolumen von mindestens 2 cbm zu verwenden.

4. Ordnungswidrigkeiten (\$ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, § 85 BauNVO erlaubten, örtlichen Bauvorschriften zuwidert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (\$ 87 Abs.3 LBO).

HINWEISE

1.1. Abstimmung

Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Gemeindewerke, Tiefbauamt, EVS, Telekom, Energie, Kabell Deutschland, VSE, WVO, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenausbauarbeiten sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Das Oberbergamt und die Deutsche Stein Kohle AG weisen darauf hin, dass bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von alten Bergbau zu achten ist. Aufgrund einer tertiären Störung und einer bekannten Bruchspalte im Plangebiet ist zu überprüfen, ob dadurch und wie stark das jeweilige Bauvorhaben betroffen ist. Bei der Ausschachtung muss dieser Sachverhalt von einem Bodenfachberater geprüft werden, so dass die notwendigen Auflagen und bautechnischen Maßnahmen erfüllt werden können.

Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entstromungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

1.2. Bodenschutz
Der Bodenschutz ist abzusichern, fachgerecht zu lagern und bei der abzuwerten Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuscheiden, fachgerecht zu lagern und bei der Baumaßnahme wieder aufzutragen. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

Der Oberboden ist abzuscheiden, verdeckt oder verdeckt unter einer Gründachfläche wieder zu verwenden. Der Oberboden soll vor Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18,915 abgetragen und abseits vom Baubereich in Metern gelagert werden.

1.3. Munitionsfunde
Im Plangebiet gibt es Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumerdienst wird empfohlen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechen den Zielen des § 21 Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes (V.M., § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG)) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken genutzt, vereckt oder verrieselt werden.

Ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, so ist das überschüssige Niederschlagswasser in die öffentlichen Regenwasserkanäle einzuleiten.

Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 555 ausgeführt werden.

Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Vorf. und Erd. und deren Auswirkungen auf die Versorgungsanlagen sind entsprechend des Merkblattes GW 125 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen auszuführen.

Bei den Anpflanzungen sind die definierten Abstände des Nachbarschaftsrechtes einzuhalten bzw. abzustimmen. Die zu erhaltenen Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18920 zu sichern.

Bauher und Entwurfsvorleser müssen sich vor Beginn der Planungen über neue Höhenverhältnisse anhand der Erschließungsplanung informieren.

Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden durch eine katasterale Vermessung hergestellt.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)