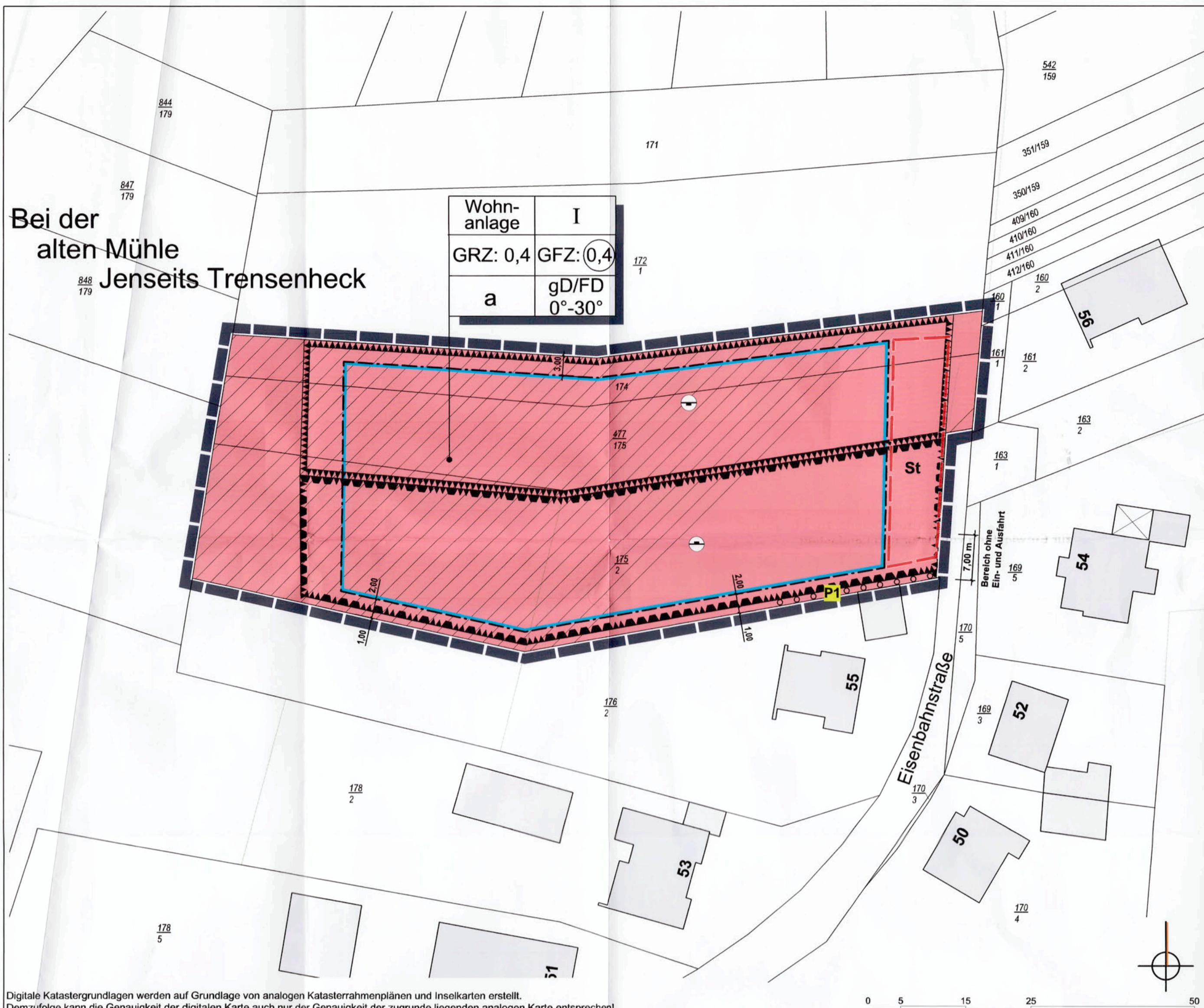




Teil A: Planzeichnung



Planzeichnerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)



Wohnanlage

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

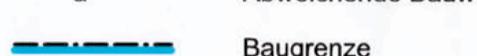
GFZ: 0,8

GRZ: 0,4

I Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



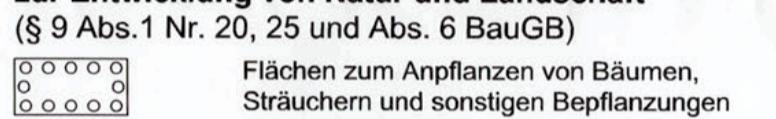
Flächen für Aufschüttungen



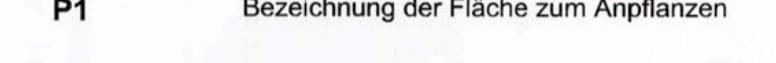
Flächen für Abgrabungen

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)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

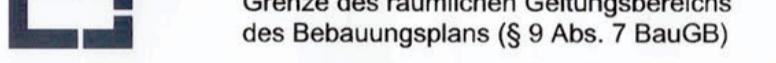


P1 Bezeichnung der Fläche zum Anpflanzen

Sonstige Planzeichen



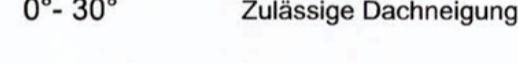
Flächen für Stellplätze



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



geneigter Dach / Flachdach



Zulässige Dachneigung

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- Wohngebäude
- Der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Verwaltungsräume
- Der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen, einschließlich Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Grundflächenzahl

(§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)

GRZ: 0,4 als Höchstmaß

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 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

GFZ: 0,4 als Höchstmaß

I, als Höchstmaß

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Baugelände gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; für Gebäudegruppen gilt keine Längenbeschränkung.

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 22,0 m ab der tatsächlichen Straßenbegrenzung zulässig.

siehe Planzeichnung

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.

Das Baugelände ist im Trennen mit getrennter Abflüssung des auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers und des sonstigen Schmutzwassers zu entwässern.

Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Flächen sind Aufschüttungen und Abgründungen zum Geländeneinsgleich zulässig. Zu den selben Grundstücksgränen sind die Aufschüttungen und Abgründungen in einer Neigung von mindestens 1:1 ab- und anzuböschten.

Stellplatzflächen und Fußwege sind wasser-durchlässig zu befestigen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Bund:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz zur ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der Dienstleistungsrichtlinie auf dem Gebiet des Umweltrechts sowie zur Änderung umweltrechtlicher Vorschriften vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des neunten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutz gesetzes 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).

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).

Bundesboden- und Altlastenverordnung (BBodSchG) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1556), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Saarländerches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalsrechts 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. 1545 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Baubefreiungsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1715 zur Anpassung der Landesbauordnung an die Richtlinie 2006/23/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt vom 16. Juni 2010 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1312).

Saarländerches Nachbarrechtsgebot vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822).

Saarländerches Gesetz zur Ausführung des Bundes-BodenSchutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393).

Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorläufige Überprüfung vor geplanten Erdarbeiten wird empfohlen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Umfahrten oder Stellplätze benötigt werden, unter Einbeziehung bestehender Gehölze und Anpflanzungen zu begrenzen.

Die mit P1 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind hierbei zu integrieren.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für Zufahrten, Umfahrten oder Stellplätze benötigt werden, unter Einbeziehung bestehender Gehölze und Anpflanzungen zu begrenzen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlaassen, Örtlichen Bauvorschriften zuwidert.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

Im Baugelände sind für die Gebäude Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30° zulässig.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden.

Die unbaueten