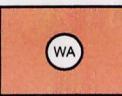


# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## 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, § 16 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. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (& 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



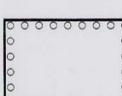
Straßenverkehrsflächen  
(& 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

## 5. Grünflächen (& 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche  
(& 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

## 6. Planungen, 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)

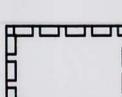


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

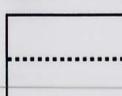
## 7. Sonstige Planzeichen



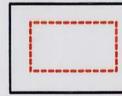
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(& 9 Abs. 7 BauGB)



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)

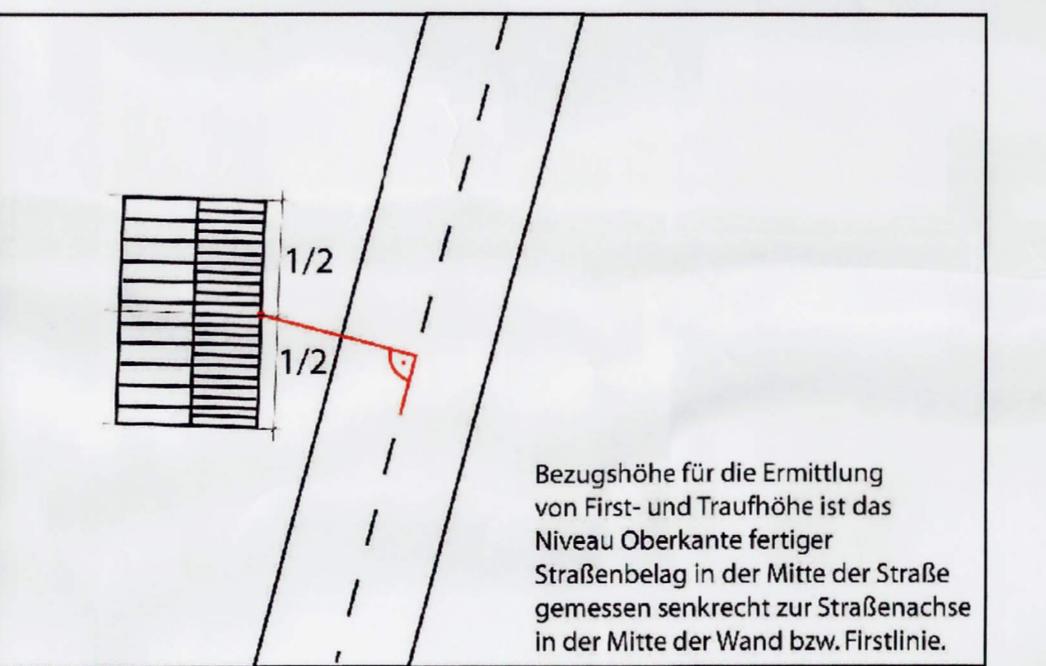
- Ga**  
**St**
- Zweckbestimmung: Garagen  
Zweckbestimmung: Stellplätze

WA	Th: 7 m FH: 1 m Z = II
0,4	(0,8)
o	gD 25° - 45°
△	Nutzungsschablone

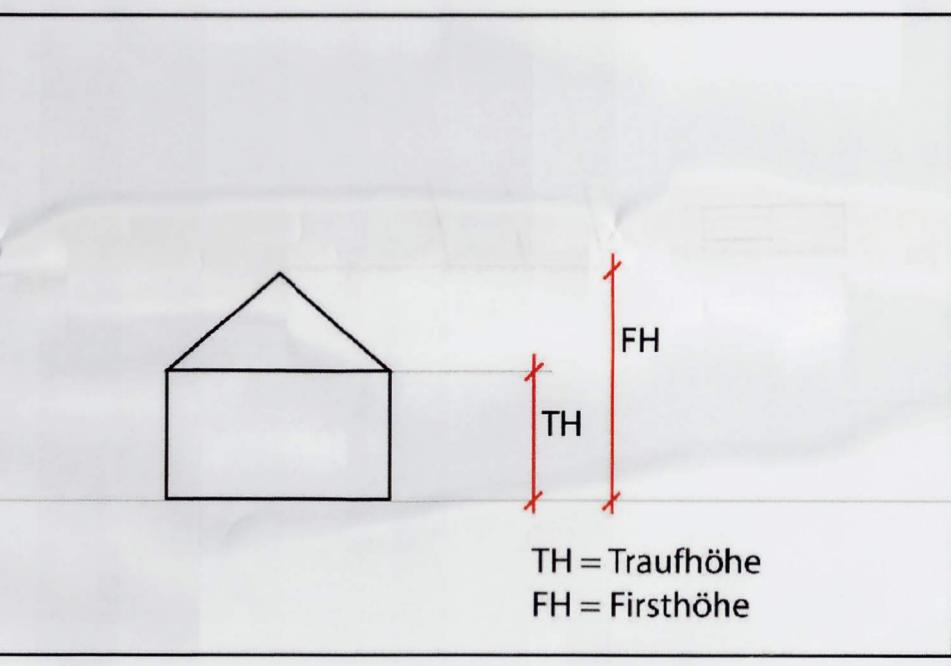
**gD** geneigtes Dach

Nutzungsschablone

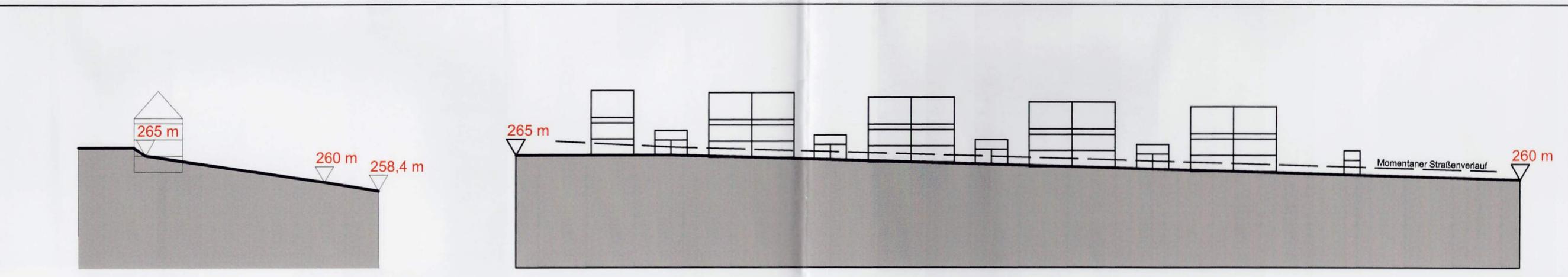
# SYSTEMSKIZZE 1



# SYSTEMSKIZZE 2



# GELÄNDESCHNITTE



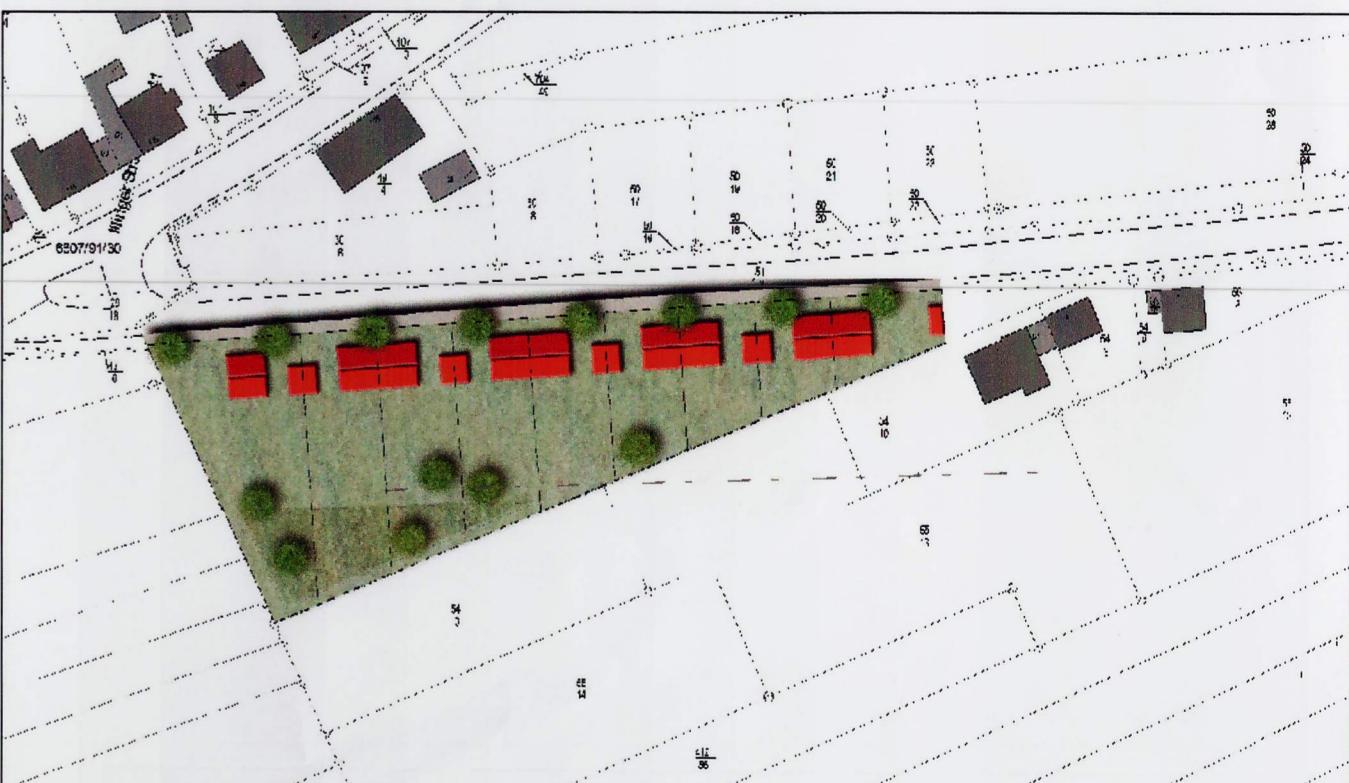
Querschnitt

Längsschnitt

# BEBAUUNGSVORSCHLAG 1



# BEBAUUNGSVORSCHLAG 2



# TEIL B: TEXTTEIL

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

<b>1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b>	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke $\frac{52}{3}$ und $\frac{53}{1}$ in der Gemarkung Rittershof. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.
<b>1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)</b>	<b>Gemäß § 4 BauNVO: Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> 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.
	Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.3 bezeichneten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
<b>1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)</b>	Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung folgender Höchstwerte:  <u>Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO):</u> 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.  <u>Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO):</u> GFZ = 0,8
	<u>Höhe der baulichen Anlagen / Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO):</u> 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 (Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut) 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).
<b>1.4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)</b>	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.
<b>1.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)</b>	Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:  <u>Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)</u> (siehe Planzeichnung) Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen 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 Grundstücksflächen 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 Einhaltung der erforderlichen Abstandsfächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO).
<b>1.6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 BauNVO)</b>	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 vom Garagentor bis zum tatsächlichen Fahrbahnrand vorzusehen. Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird. (Mindestsichtfelder nach EAE 85/95)
<b>1.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	Der Gehweg innerhalb des Geltungsbereiches wird als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.
<b>1.8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b>	Im räumlichen Geltungsbereich wird eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Private Freifläche" festgesetzt.
<b>1.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Damit ist gewährleistet, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.
<b>1.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b>	Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche, ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.
<b>1.11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)</b>	P1: Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro Grundstück sind mindestens ein standortgerechter Obstbaum- oder Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste anzupflanzen.  P2: Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist alle 10 qm ein standortgerechter Obstbaumhochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Untersaat ist eine extensiv genutzte Blumenwiese einzusäen. 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
Hasel	Pfaffenhütchen
Eingr. Weißdorn	Zweigr. Weißdorn
Schlehe	Stieleiche
Traubeneiche	Rotbuche

einheimische Obstsorten

### Festgesetzte Pflanzqualitäten:

Hochstämme/Stammbüsche: 2xv, StU 10-12 cm

Sträucher: 3 Triebe, Höhe 100-125 cm

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

<b>1.1. Gestalterische Anforderungen</b>	Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.
<b>1.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke</b>	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfäche benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.
<b>1.3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser</b>	Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zum Sammeln und Verwenden des auf den Dachflächen der Neubauten anfallenden Regenwassers in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 40 l / m <sup>2</sup> Dachfläche zu errichten. Es sind Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2 cbm zu verwenden.
<b>1.4. Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)</b>	Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

## HINWEISE

<b>1.1. Abstimmung</b>	Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Gemeindewerke, Tiefbauamt, EVS, Telekom, energis, Kabel Deutschland, VSE, WVO, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenbaumaßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.
	Das Oberbergamt und die Deutsche Steinkohle AG weisen darauf hin, dass bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten ist. Aufgrund einer tektonischen Störung und einer bekannten Bruchspalte im Plangebiet ist zu überprüfen, ob dadurch und wie stark das jeweilige Bauvorhaben betroffen ist. Beim Aushub der Baugrube muss dieser Sachverhalt von einem Bodengutachter geprüft werden, so dass die notwendigen Auflagen und bautechnischen Maßnahmen erteilt werden können.
<b>1.2. Bodenschutz</b>	Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen. Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden. Der Oberboden soll vor dem Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18.915 abgetragen und abseits vom Baubetrieb in Mieten gelagert werden.
<b>1.3. Munitionsfunde</b>	Im Plangebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.
<b>1.4. Entwässerung</b>	Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen des § 21 Landesbauordnung (LBO) des Saarlandes i.V.m. § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken genutzt, versickert 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 vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 555 ausgeführt werden.
<b>1.5. Bepflanzungen</b>	Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der 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 Ver- und Entsorgungsanlagen, zu beachten. Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind entsprechend des Merkblattes GW 125 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen auszuführen. Bei den Anpflanzungen sind die definierten Abstände des Nachbarschaftsrechtes einzuhalten bzw. abzustimmen. Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18920 zu sichern.
<b>1.6. Böschungen</b>	Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über neue Höhenverhältnisse anhand der Erschließungsplanung informieren.
<b>1.7. Grundstücksgrenzen</b>	Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

### Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBI. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 (BGBI. I S. 1746)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.5.2005 (BGBI. I S. 1224) m.W.v. 10.5.2005
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBI. I S. 3245)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBI. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2. des Gesetzes vom 21.12.2004 (Gesetz zur Neuordnung des Gentechnikgesetzes) (BGBI. 2005 I S. 186)
- 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 (BGBI. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung des Umgebungslärms vom 24.06.2005 (BGBI. I S. 1794)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. September 2001 (BGBI. I S. 2331)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 25. Juni 2005 (BGBI. I S. 1757)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABL. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S.7), geändert durch die Beitrittsakte von 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)

