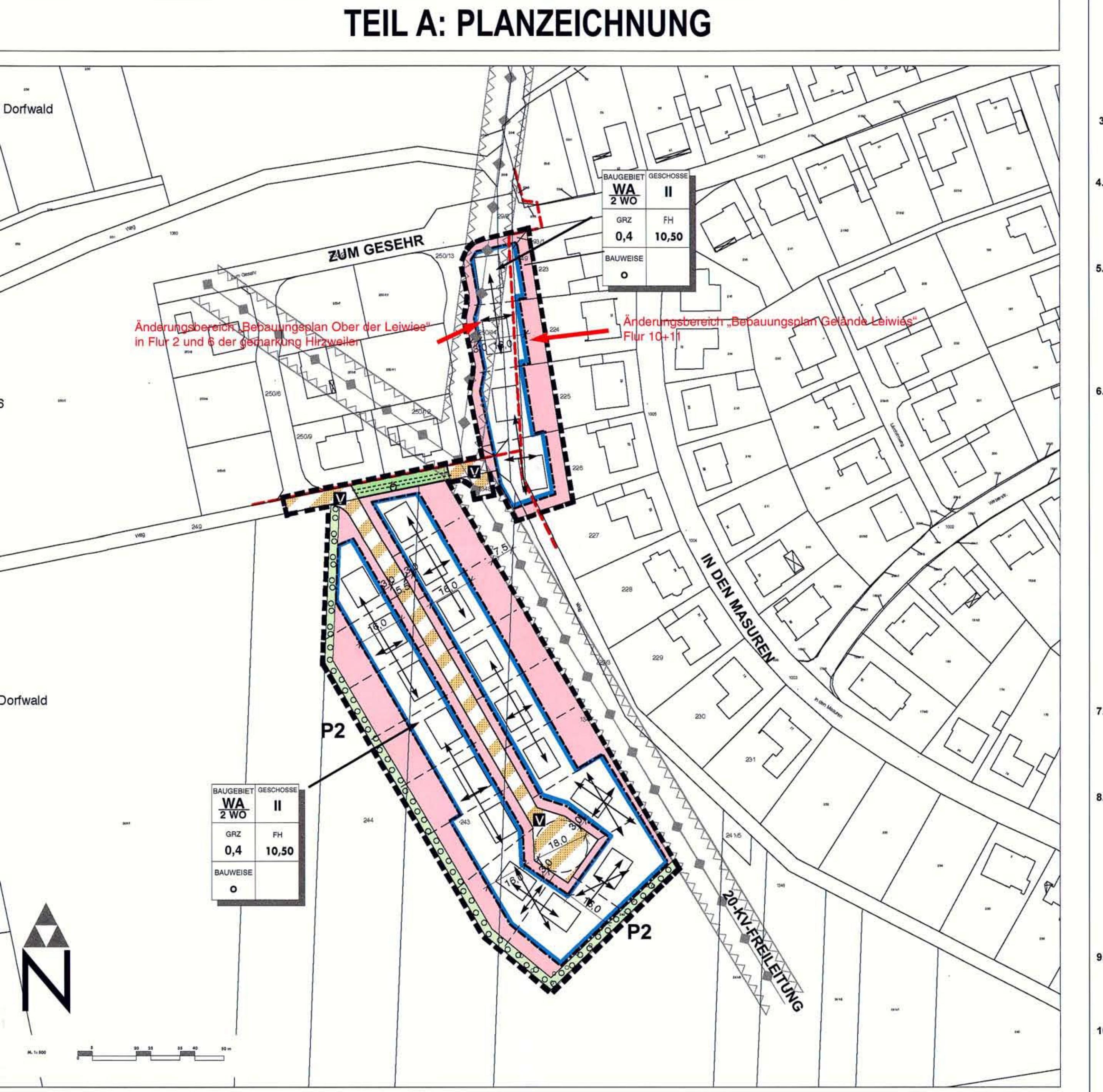




TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (\$ § Abs. 1 Nr. 1, Nr. 5 BauGB und § 4 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (\$ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)	FH max. 10,50 m Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Firsthöhe z.B. II GRZ 0,4 Grundflächenzahl
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (\$ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)	offene Bauweise Baugrenze
4. Stellung der baulichen Anlage (\$ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Hauptfirstrichtung
5. Verkehrsflächen (\$ § Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. Haupversorgungsleitungen (\$ § Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	obenirdisch hier: 20-KV Freileitung
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (\$ § Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen (\$ § Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
8. Grünflächen (\$ § Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Grünflächen (Ö öffentlich)
9. Sonstige Planzeichen	Geltungsbereich (\$ § Abs. 7 BauGB) Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freihalten sind (\$ § Abs. 1 Nr. 10 UND § 6 BauGB) Hier: Schutzabstand nach energierechtlichen Vorschriften Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (\$ § Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Vorschlag Grundstücksgrenze

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	Allgemeines Wohngebiet siehe Plan
1.1 Baugebiet WA	Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO siehe Plan
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO • Wohngebäude, • die für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO • Betriebe des Beherbergungswesens, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind • Anlagen für sportliche Zwecke. nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen
	nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	
2.1 Grundflächenzahl	gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, hier: 0,4
	Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von: • Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO • bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch die Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht zulässig.
2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO siehe Plan, 2 Vollgeschosse
2.3 Hohe baulicher Anlagen	siehe Plan gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Firsthöhe Die maximale Firsthöhe wird auf 10,50 m festgesetzt.

3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf mindestens 0,30 m über der Oberkante des fertigen Straßenbelages festgesetzt. Die energierechtlichen Vorschriften sind im Bereich des Schutzbabstandes zur 20 KV-Freileitung zu beachten (Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gezeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis max. 0,5 m) kann gestattet werden.
5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	siehe Plan, hier: Hauptfirstrichtung Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.
6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB	siehe Plan, Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen: • Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baufenster zulässig. Zwischen Straßenumraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten. • Nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig. Pro Grundstück ist die Fläche für mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor der Garage / Carport ist hierbei als eigenständiger Stellplatz mitzuzählen.
7. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB	siehe Plan, Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten beschränkt ist.
8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	siehe Plan, Die Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt: • hier: Mischfläche mit einer Breite von 5,5m Im öffentlichen Straßenumraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreiten nach STVO eingehalten werden.
9. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	siehe Plan hier: 20-KV-Freileitung
10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB	siehe Plan, öffentl. Grünfläche, Wohngebietgrün als gliedr. Element Die öffentliche Grünfläche ist mit der Saatgutmixung RSM 7.1.2 (Landschaftsräsen - Standard mit Kraut) einzusäen. In die Fläche ist - außerhalb der Leitungsschäfte - ein großkroniger Laubbauwald gem. Pflanzliste zu integrieren. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur fußläufigen Anbindung der einzelnen Siedlungsbereiche zulässig. Diese sind wasserdrücklässig zu befestigen. Alle Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche haben gem. den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO	Beweidung vorgesehen. Ein ca. 46,7 ar großer Teil der Parzelle 13/1 in Flur 7 der Gemarkung Hirzweiler wird entsiegelt, anschließend mit Gehölzen bepflanzt bzw. der natürlichen Sukzession überlassen.
PHOTOVOLTAIK, BRAUCHWASSERERWÄRMUNG	Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (REGENWASSERSPEICHERUNG)	Zur Entlastung des Entwässerungssystems ist unterliegendes Regenwasser vom Schmutzwasserspeicher (z.B. Zisterne) und in dezentralen Kleinspeichern (z.B. Zisterne, Becken) auf den privaten Grundstücken zu speichern. Die Überläufe der dezentralen Kleinspeicher sind an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen. Die Kapazität der dezentralen Kleinspeicher beträgt 5.000 l bzw. sollte 40 Liter pro Quadratmeter Dachfläche nicht unterschreiten.
DACHFORM UND DACHNEIGUNG	Es sind allezeit geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22-45° sowie Pultdächer mit einer zur Straßenseite geneigten Dachneigung von 5-15° Tondächer und Flachdächer zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau von Sonnenkollektoren oder entsprechende Anpassungen eine abweichende Dachneigung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.
AUFSCHÜTTUNGEN	Aufschüttungen sind außerhalb des Baufensters bis zu einer Höhe von 3m zulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB	Zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ist der Einsatz von Bau- und Autokränen, Baggers, Betonpumpen usw. sowie das Aufstellen von Gerüsten mit dem Leitungsträger abzustimmen. Das Plangebiet beinhaltet im östlichen Plangebietbereich parziell die Leitungstrasse einer 20-KV-Freileitung einschließlich einer Schutzfläche von ca. 7,5 m, beziehend auf die Leitungsmittellinie. Die Errichtung bzw. bauliche Anlagen ist im Vorfeld der Maßnahme mit dem Leitungsträger abzustimmen (z.B. Höhenbeschränkung). Damit jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird und die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt, sind die entsprechenden Sicherheitsabstände einzuhalten, insbesondere die Abschnitte 6.4.4 der Bestimmungen für den Betrieb von Starkstromanlagen DIN VDE 0150 Teil 100° sowie die Merkmale „Bagger“ und „Kran“. Elektrische Freileitungen der Hochspannungsleitung sind zu schützen. Der Betreiber ist verpflichtet, den an den Bauarbeiten beteiligten Personenkreis auf die Einhaltung der geforderten Sicherheitsabstände bzw. -maßnahmen und des o.g. Merkmals „Bagger und Kran - Elektrische Freileitungen“ hinzuweisen. Erdaufräschungen sowie die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe und die Befüllung von Behältern mit parallel erstellten Befüllungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
EINHALTNUNG GRENZABSTÄNDE hier: 20-KV-Freileitung	Zwei Wochen vor Beginn der Bauarbeiten ist der Einsatz von Bau- und Autokränen, Baggers, Betonpumpen usw. sowie das Aufstellen von Gerüsten mit dem Leitungsträger abzustimmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
DACHBEGRÜNUNGEN	Die Dachbegrünung von Flachdächern und gering geneigten Dächern wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen empfohlen. Dabei ist eine extensive Begrünung einer intensiven vorzusehen.
SCHUTZSTREIFEN	Bei Durchführung von Pflanzarbeiten sind die Bebauungsstreifen der Leitungsschäfte zu schützen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
HAUSDRAINAGEN	Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Bei der Auslegung der öffentlichen Grünfläche ist die Lage der Kellersohle in diesem Bereich eine sogenannte „weiße Wanne“ vorzusehen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN	Einheitliche Festsetzung der Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung und der zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.
1. Begründung	Die Begründung ist eine detaillierte Darstellung der Planung, die die Zielvorgabe des Bebauungsplanes erfüllt. Sie enthält die Begründung der einzelnen Festsetzungen und die Begründung der zusammenfassenden Erklärung.
2. Zusammenfassende Erklärung	Die zusammenfassende Erklärung fasst die wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanes zusammen und bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.
3. Zusammenfassende Erklärung	Die zusammenfassende Erklärung fasst die wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanes zusammen und bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.
4. Zusammenfassende Erklärung	Die zusammenfassende Erklärung fasst die wesentlichen Inhalten des Bebauungsplanes zusammen und bestätigt die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

MASZSTAB 1 : 1000	PROJEKTBEZEICHNUNG ILL-BP-MAS	PLANGRÖSSE DIN A 0 IM ORIGINAL

<tbl_r cells="3" ix="3" maxcspan="1"