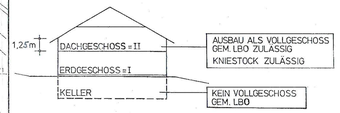
GEMEINDE MANDELBACHTAL, GEMEINDEBEZIRK HABKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN „IM PFARRGARTEN"

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GILT

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
o	

ERLÄUTERUNG ZUR FESTSETZUNG ZAHL DER VOLLGESCHOSSE MAX. II



BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
"IM PFARRGARTEN"
DER GEMEINDE MANDELBACHTAL
GEMEINDEBEZIRK HABKIRCHEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 14.Dezember 1994 beschlossen.
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde Mandelbachtal durch den Saarpfalz-Kreis, Amt für Städtebau und Bauleitplanung.

Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G. vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung vom 27.03.1996 (Amtsbl. S. 477)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.3.1987 (BGBl. I.S. 889), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90
Grundlagen
Amtliche Katasterkarte M. 1 : 500 Stand: 2/95
Örtliche Bestandsaufnahme: 3/95.

Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, BauNVO

GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. Abs. 6 BauGB

Elektrizität

6. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Friedhof
Sonstige Grünanlagen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

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

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Ga — Garagen
Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
Vorhandene Stützmauer
Geplante Stützmauer
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Vorhandene Gebäude
+50 — Maßangabe in Metern
Vorhandene Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze
215 — Höhenlinie

Textliche Festsetzungen

A.) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.3 entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

II - Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
Das zweite Vollgeschoß ist nur im Dachraum zulässig.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Plan festgesetzten Flächen sind naturnah zu gestalten.
Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn (Acer campestre)
Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum lantana)
sowie hochstämmige Obstsorten wie z. B. Große Knorpelkirsche
Champagnerrenette
Klarapfel
Williams Christ.

Pro m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen.
Pro Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Erhaltung von Einzelbäumen

Die mit Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind bei evtl. Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen nach DIN zu schützen. Evtl. abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Lt. Plan. Ansonsten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Lt. Plan.Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

B) Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 BauGB

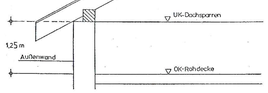
Die Höhenlage baulicher Anlagen wird örtlich angegeben.

C) Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 93 Abs. (5) LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bab. Plan aufgenommen:

1.Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften wird begrenzt durch die Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes

2.Gestaltung der Hauptgebäude
2.1 Dachform
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
2.2 Dachneigung
22 - 42 Grad
2.3 Dacheindeckung
Zulässig sind rote Tonziegel und rote Betondachpfannen
2.4 Kniestock
Ein Kniestock von max. 1,25 m ist zulässig (Maß von OK Rohdecke des Erdgeschosses bis UK Dachsparren, gemessen an der Außenwand).



2.5 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.

2.6 Fassadenverkleidungen:
Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Faserzementplatten sind unzulässig.

3.Gestaltung der Garagen
Die an einer gemeinsamen Grenze errichteten Garagen sind einheitlich zu gestalten.

4.Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen:
Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen der Verkehrsfläche und der Gebäudefluchtlinie sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete, offene Vorgärten anzulegen.

5.Gestaltung der Einfriedigungen:
In den verkehrsberuhigten Bereichen dürfen entlang der Verkehrsfläche sowie anstelle der seitlichen Grenzen bis zur Gebäudeflucht Einfriedigungen in einer Höhe von 0,15 m nicht überschreiten. Darunter fallen nicht die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern.

D) Hinweise

1.Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen vor Beginn von Erdarbeiten ist geboten.

2.Das Staatliche Konservatorarat,Schloßplatz 16 in 66119 Saarbrücken weist wegen möglicher Bodenfunde aus mittelalterlicher Zeit nachdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (SDschG) hin, insbesondere auf die §§ 16 - 23,30 und 31. Das Staatliche Konservatorarat (Bodendenkmalpflege) ist vom Beginn der Erschließungsarbeiten zu unterrichten, eine Besichtigung nach dem Abschieben des Mutterbodens ist zu ermöglichen.

3.Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Bereich der Bliesterrassen können unterschiedliche Setzungen auftreten. Um spätere Bauwerksschäden vorzubeugen, wird den Bauherren eine ingenieurgeologische Untersuchung des Baugrundes empfohlen.

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB wurde vom Gemeinderat Mandelbachtal am 14.12.1994 beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB am 01.02.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr wurde gem. § 1 (4) BauGB mit Schreiben vom 25.07.1995 an der Bauleitplanung beteiligt.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung am 13.02.1996 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 25.07.1995 unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Mandelbachtal, den 11.03.1996

Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 10.07.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde gem. § 3 (2) BauGB am 26.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.1996 von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen vom 05.08.1996 bis 06.09.1996 einschließlich.

Während der Auslegung gingen ... Anregungen und Bedenken ein, die vom Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB in der Sitzung am ..... geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Bedenken vorgebracht haben, mit Schreiben vom ..... mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.
(Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.)
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf des Bebauungsplanes (Planzeichnung, Zeichenerklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) nach § 10 BauGB in der Sitzung vom 10.10.1996 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Mandelbachtal, den 23.10.1996

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der Gemeinde Mandelbachtal vom 23.10.1996 Az.: 610.06 gem. § 11 (1) 2. Halbsatz BauGB angezeigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des oben angeführten Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 11 (3) Satz 1 BauGB, § 93 (5) LBO)

Saarbrücken, den 22.01.1997
Az.: C 600/127 Pfitzer
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Im Auftrag:
SAARLAND
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 10 24 61
66044 Saarbrücken

Der Bebauungsplan ist am 31.01.1997 vom Bürgermeister als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Satz 1 BauGB ausgefertigt worden.

Mandelbachtal, den 31.01.1997

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 06.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Mandelbachtal, den 03.02.1997

Bürgermeister

Ausgearbeitet von:
Pfitzer/Blind/Braunberger
Homburg, den 17. Juli 1995
geändert am 06. September 1996

Saarpfalz-Kreis
Amt für Städtebau und Bauleitplanung

LAGEPLAN **M. 1:5 000**

GEMEINDE MANDELBACHTAL — **BEBAUUNGSPLAN „IM PFARRGARTEN" IM GEMEINDEBEZIRK HABKIRCHEN**