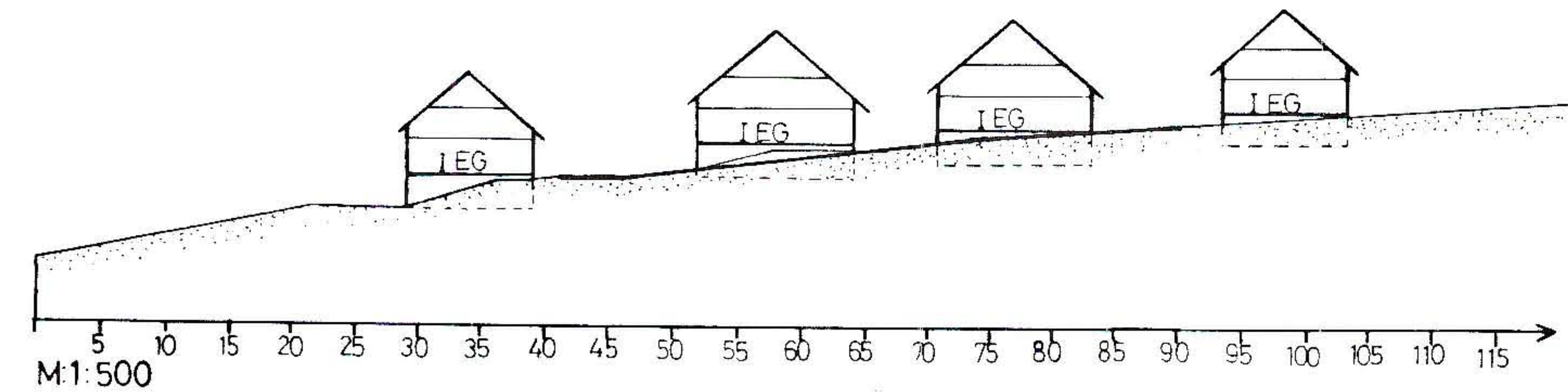


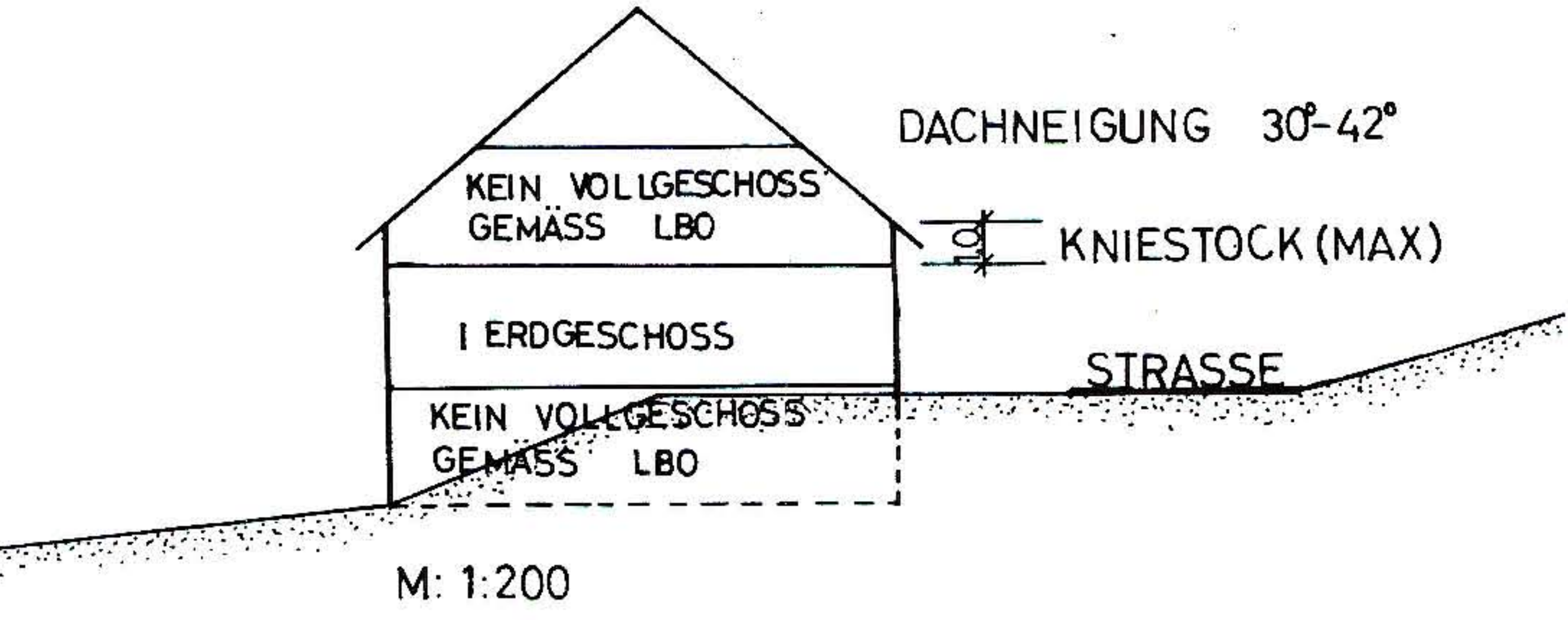
GEMEINDE MANDELBACHTAL
GEMEINDEBEZIRK OMMERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN "VERLÄNGERUNG
FLURSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"



STAND DER PLANUNTERLAGE :12/00



ERLÄUTERUNGEN ZUR FESTSETZUNG "ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : I"



FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES GILT:

Table with 2 columns: WA, I. Row 1: GRZ 0,4, GFZ 1,2. Row 2: O E, 30° - 42°.

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG
"VERLÄNGERUNG FLURSTRASSE, 1. ÄNDERUNG"
DER GEMEINDE MANDELBACHTAL
GEMEINDEBEZIRK OMMERSHEIM

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 22. November 2000 beschlossen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde Mandelbachtal durch den Saarpfalz - Kreis, Amt für Planung und Regionalentwicklung.

Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen folgende gesetzliche Bestimmungen zugrunde:

- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682); § 12 Gemeinde Satzungen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsbl. S. 477)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I. S. 2994)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I. S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 1998 BGBl. I S. 3178.
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 348, ber. S. 482) zuletzt geändert durch Artikel 7 Abs. 16 des Gesetzes vom 5. Februar 1997 (Amtsbl. S. 258)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsbl. Nr. 17 S. 306)

Planunterlagen

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90
Grundlagen: Amtliche Katasterkarte M. 1 : 1 000, Stand:12/00 und
Örtliche Bestandsaufnahme, Stand:12/00

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GFZ 1,2 Geschößflächenzahl
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung
- Dachneigung 30°-42°

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Feldweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 8 Abs. 1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB

- Unterirdisch
- Wasser

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

7. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorhandene Gebäude
- Maßangabe in Metern
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- Parzellennummer

Textliche Festsetzungen

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 u. 5 entfallen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Für das Baugebiet wird das Auffangen von Niederschlagswasser der Dachflächen in Versickerungsmulden, Zisternen oder Tanks festgesetzt. Das anfallende Wasser von Dachflächen ist über Leitungen den Rückhalteanlagen zuzuführen, deren Fassungsvermögen mindestens 40 l/m² bedachter Grundfläche betragen muß. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist zulässig.

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 Hartnagel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Schneeball (Viburnum lantana)

sowie hochstämmige Obstsorten
wie z. B.
Große Knorpekirsche
Champagnerrenette
Klarapfel
Williams Christ.

Pro m² festgesetzter Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.
Die Pflanzflächen am West- und am Nordrand des Plangebietes sind in Form einer Streuobstwiese naturnah zu gestalten. Dabei sind insbesondere die Arten aus o.a. Obstbaumliste zu verwenden.
Pro 25 m² festgesetzter Fläche ist ein Hochstamm zu pflanzen.

Anpflanzen von Einzelbäumen

Die Bäume sind als Einzelbäume gemäß Plan zu pflanzen.
Folgende Arten sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Kastanie (Aesculus hippocastanum)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Walnuß (Juglans regia)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Esche (Fraxinus excelsior).

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die auf diesen Flächen vorhandenen Bäume und Sträucher sind durch regelmäßige Pflegemaßnahmen zu sichern. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Erhaltung von Einzelbäumen

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

7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Garagen sind mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Nebenanlagen sind nur auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes (also nicht im Vorgarten) und außerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Aufgrund der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Saarbrücken - Ensheim vom 23.05.1977 wird ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von der Lärmschutzzone II des Verkehrsflughafens erfaßt. Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung der Wohngebäude liegen außerhalb des Lärmschutzbereiches II.

B) Festsetzungen über die Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 2 BauGB

Das Maß von der Oberkante der Straßenkrone bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen in der Hausmitte, soll 0,50 m betragen. Bei besonderen topographischen und sonstigen Gegebenheiten wird die Höhenlage der baulichen Anlagen örtlich angegeben.

C) Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

D) Örtliche Bauvorschriften

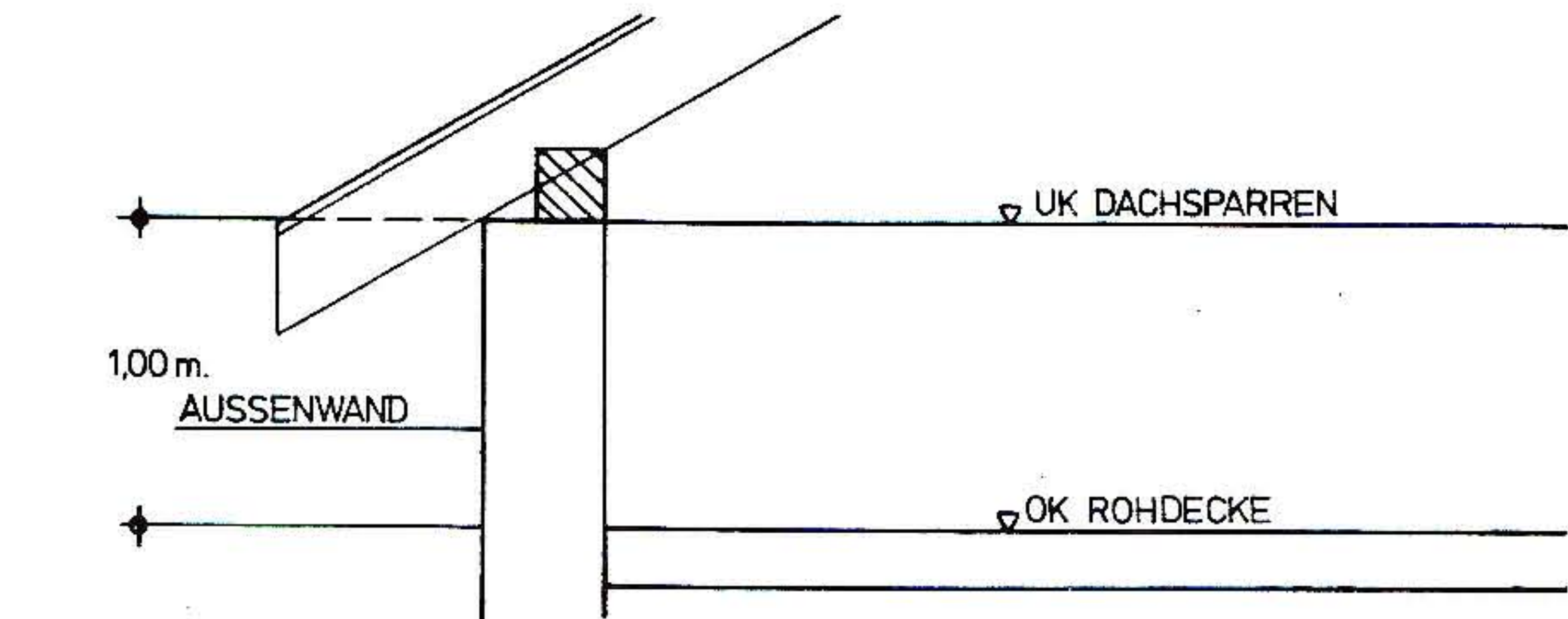
Aufgrund der § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 93 Abs. 5 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Verfahrensgrenze des Bebauungsplanes.

2.Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1 Dachform
Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer
- 2.2 Geschoßhöhen
Max. 2,80 m (Maß von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Rohdecke)
- 2.3 Dachneigung
30° - 42°
- 2.4 Dacheindeckung
Naturfarbene Faserzementplatten dürfen nicht verwendet werden
- 2.5 Kniestock
Ein Kniestock bis max. 1,00 m Höhe ist zulässig (Maß von Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses bis Unterkannte Dachsparren, gemessen an der Außenwand)



- 2.6 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind zulässig, sofern die Traufe der Hauptdachfläche nicht unterbrochen wird.
- 2.7 Fassadenverkleidungen
Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sind nicht zulässig.

3.Gestaltung der Garagen

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

4.Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und der Gebäudeflucht sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.
- 4.2 Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden.

5.Gestaltung der Einfriedungen

In den verkehrsberuhigten Bereichen dürfen entlang der Verkehrsfläche sowie entlang der seitlichen Grenzen bis zur Gebäudeflucht Einfriedungen eine Höhe von 0,15 m nicht überschreiten. Darunter fallen nicht die geländebedingten bzw. die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern.

E) Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb eines wichtigen Grundwasserereinzugsgebietes des Landes. Die Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 142 sowie die Richtlinien für die bautechnischen Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) sind zu beachten.

F) Hinweise

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

2.Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1) und (2) (SDSchG) gegenüber dem Staatlichen Konservatoramt, Saarbrücken.

3.Vom Landesamt für Umweltschutz wird zur Sicherstellung der generellen Bebaubarkeit der Grundstücke die Durchführung von vorangehenden ingenieurgeologischen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Verfahrensvermerke

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat Mandelbachtal am 22.11.2000 beschlossen.

Den von der Änderung betroffenen Bürgern wurde durch die Auslegung der Bebauungsplanänderung mit Begründung gem. § 13 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.02.2001 bis 17.03.2001 einschließlich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 BauGB mit Schreiben vom 21.12.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Während der festgesetzten Frist wurde von den Beteiligten der Änderung nicht widersprochen. Der Gemeinderat hat die vereinfachte Bebauungsplanänderung (Planzeichnung, Zeichenklärung, Textfassung und örtliche Bauvorschriften) gemäß § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 17.06.2001 als Satzung beschlossen und den Inhalt der Begründung gebilligt.

Mandelbachtal, den 20.06.2001

Bürgermeister

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Mandelbachtal, den 20.06.2001

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der vereinfachten Bebauungsplanänderung durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 21.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, wo die Bebauungsplanänderung mit Begründung von jedermann eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan "Verlängerung Flurstraße", rechtskräftig mit Datum vom 26.11.1998, außer Kraft.

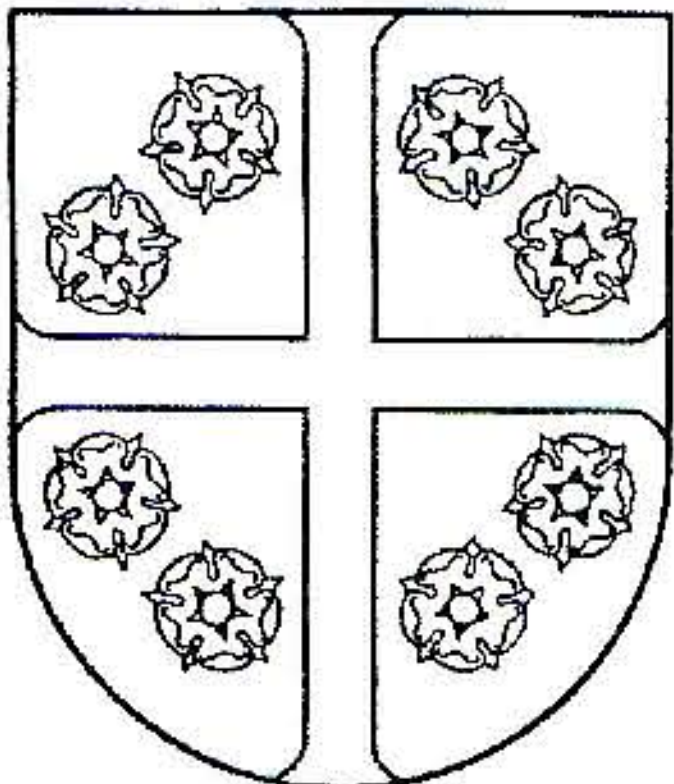
Mandelbachtal, den 20.06.2001

Bürgermeister

Ausgearbeitet von:

Wolfram Blind

Homburg, den 15. Dezember 2000



GEMEINDE MANDELBACHTAL

GEMEINDEBEZIRK OMMERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"VERLÄNGERUNG FLURSTRASSE,

1. ÄNDERUNG"



Die Kreisverwaltung
Amt für Planung und
Regionalentwicklung