

REGELSCHNITT A-A M 1: 200

Planzeichen

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet

z.B. 2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8

Geschoßflächenzahl

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Wh

Höhe der baulichen Anlagen - max. Wandhöhe
(siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise

o

Offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

SD

Satteldach

WD

Walmdach



Firstrichtung

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Beschränkungen der Zahl der Wohnungen	Höhe der baulichen Anlagen- max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise, zul. Bebauung	Dachform

Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen



Leitungen unterirdisch (E-Elektro, F-TV Kabel, T-Telefon, W-Wasser)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



Grünflächen ö = öffentlich p = privat



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern



Bäume anpflanzen



Entwässerungsrichtung



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



geplante Böschungflächen



Maßnahmen für die Grünordnung und Landschaftspflege



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In der Bauweise"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**"Westlich der Straße Am Rothenberg" und Änderung des Bebauungs-
planes "In der Nauwies" in Berschweiler, Gemeinde Marpingen**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im Auftrag der Gemeinde Marpingen durch den Landrat des Kreises St. Wendel - Kreisbauamt - Amt für Planungswesen

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (Plan V90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/196 S. 477 - 512)
- Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

Textliche Festsetzung

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in
Verbindung mit:

- | | |
|--|--|
| <p>§ 3 Abs. 1 BauNVO
§ 3 Abs. 2 BauNVO
§ 3 Abs. 3 BauNVO</p> | <p>WR Reines Wohngebiet
zulässig sind Wohngebäude
ausnahmsweise zulässig sind kleine Betriebe des
Beherbergungsgewerbes</p> |
| <p>§ 3 Abs. 3 BauNVO und § 1
Abs. 6 BauNVO</p> | <p>nicht zugelassen sind Läden und Handwerksbetriebe
und alle Anlagen nach Nr. 2</p> |

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 20 BauNVO

zulässige Obergrenzen laut Nutzungsschema im Plan für:

- Grundflächenzahl = 0,4
- Geschößflächenzahl = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Wandhöhe max 3,75m (die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit Unterkante der Dachkonstruktion an der Traufseite (z. B. Sparrenunterkante))

**Bauweise, die überbaubaren
und nicht überbaubaren
Grundstücksflächen**

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

- laut Nutzungsschema und laut Plan
- offene Bauweise
- laut Plan nur Einzelhäuser zulässig
- die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

**Stellung der baulichen
Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung durch Planzeichen "Firstichtung" für das Hauptgebäude

**Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze und Garagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in
Verbindung mit § 7 und § 50
LBO und § 12 Abs. 2 BauNVO

- Stellplätze sind zwischen der Verkehrsfläche und der hinteren Gebäudekante zulässig
- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten

**Aus besonderen städtebau-
lichen Gründen, die höchst-
zulässige Zahl der
Wohnungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

laut Nutzungsschema
im gesamten Geltungsbereich sind je Wohngebäude
max 2 Wohnungen zulässig.

**Verkehrsflächen beson-
derer Zweckbestimmung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- laut Plan
- verkehrsberuhigte Wohnstraßen

**Führung von Versor-
gungsleitungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- laut Plan
- Die für das Wohngebiet erforderlichen Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt.
 - Die Verlegung erfolgt im 1,5 m breiten Versorgungstreifen. Der Versorgungstreifen wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert (siehe auch Hinweis)

**Öffentliche und private
Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- laut Plan
- für die Flächen sind zusätzlich landschaftspflegerische Maßnahmen festgelegt.

**Maßnahmen sowie Flächen
für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwick-
lung von Natur und Land-
schaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in
Verbindung mit § 8 a BNatSchG

- | | |
|-------------------------|--|
| <p>A2
A3
A4</p> | <p>Die außerhalb der Privatgrundstücke befindlichen Flächen sind als Ausgleichsflächen für den mit der Entwicklung der Wohnbauflächen verbundenen Eingriff und Verlust von Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzvorschlagsliste auf den im Grünordnungsplan dargestellten Standorten zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und unterhalten.</p> |
|-------------------------|--|

In der Pflanzfläche A 2 sind 5 mittelgroße und 2 kleinkronige Bäume zu pflanzen, in der Pflanzfläche A 3 sind 7 mittelkronige Bäume und in der Pflanzfläche A4 10 mittelgroße und 11 kleinkronige Bäume und pro 2 qm ein Strauch der Gehölzvorschlagsliste auf extensiv zu pflegende Wiesenflächen, wie im Planteil des Grünordnungsplanes vorgegeben, vorzusehen.

- | | |
|-----------|---|
| <p>VI</p> | <p>Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt (Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen)</p> |
|-----------|---|

Für die Wohn- und Anliegerstraße sind wasser-durchlässige Beläge vorzusehen, sofern die Ver-sickerung gefahrlos möglich ist.

Die Grundstückszufahrten sind mind. 50 % mit offenporigen Belägen auszustatten. Die Plan-darstellung der Grünordnungsplanung zeigt eine Alternative: nur die Fahrstreifen sind befestigt.

V2 Dezentrale Regenwasserrückhaltung (Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen)

Zur mengenmäßigen Entlastung des gemeind-lichen Entwässerungssystems und im Sinne eines ökologischeren Umgangs mit Regenwasser ist eine zeitweise Speicherung und verzögerte Ab-leitung vorzusehen.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken befindlichen Kleinspeicher einzu-leiten, deren Fassungsvermögen mindestens 60 - 70 l/qm bedachte Grundfläche betragen muß.
Der Kleinspeicher ist durch einen Überlauf an eine grasbewachsene Mulde (wahlweise Teich, s. Planeintrag Grünordnungsplan) und von dort über ein Muldensystem an das örtliche Entwässerungs-system bzw. direkt an das örtliche Entwässerungs-system anzuschließen. Die Brauchwassernutzung ist zulässig. Zur Abpufferung der Hochwasser-spitzen kann der Regenwasserspeicher neben dem genutzten Speichervolumen auch mit einem variablen Rückhaltevolumen versehen werden.

Mit Geh-, Fahr- und Lei-tungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Er-schließungsträgers zu bela-stende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

laut Plan
-Versorgungstreifen
- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger
(siehe auch Hinweis)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
in Verbindung mit § 8 a BNatSchG

laut Plan
Es sind folgende Anpflanzungen durchzuführen:

A 1 Als öffentliches Grün werden gepflanzt und unterhalten: Bäume entlang der Anliegerstraße (Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme)

Vorgesehen ist die alleearartige Bepflanzung im "Einfahrts"bereich in das neue Wohngebiet. Der Pflanzstandort ist im Grünordnungsplan festge-legt.

Ebenso ist in regelmäßigen Abständen eine Doppelbepflanzung vorgesehen, die den zusätz-lichen Effekt einer Bremswirkung hat. Diese Anpflanzung erfolgt auf den Privatgrundstücken und ist zu unterhalten.

A 5 Anpflanzung von Gehölzen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Als Ausgleich und Ersatz für den Verlust von Bodenfläche und Grünfläche sind Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet vorzusehen.

Das Ziel der Anpflanzungsfestsetzungen der Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Grundstücksrand ist daneben auch die Ein-bindung des Siedlungsrandes in den Land-schaftsraum (Gestaltung des Siedlungsrandes) bzw. die gestalterische Abgrenzung zu bereits bebauten Grundstücken am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Für diese Standorte ist auf die Gehölze der Auswahlliste zurückzugreifen.

Pro 2 qm ist ein Strauch aus der Vorschlagsliste an den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Stellen zu pflanzen und zu unterhalten.

Die weiteren im Grünordnungsplan dargestellten Standorte für mittelkronige bzw. kleinkronige Bäume sind in den Privatgrundstücken unter Einhaltung der Grenzabstände und Nachbarrecht frei wählbar, solange die Anpflanzung innerhalb des Privatgrundstückes gewährleistet ist. Im Sinne einer Gesamtgestaltung sollten die Gehölze vorzugsweise an den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Stellen gepflanzt werden. Dies geschieht in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2.

Als mittelkronige Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm aus den Arten der Vorschlagsliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Eine Verpflichtung zur Wiedeanpflanzung im Falle des Eingehens entsprechend dem abge-storbenen Bestand besteht.

A 6 Sonstige private Grünflächen (Ausgleichsmaß-nahmen)

Die Garagen, Carports und sonstige Neben-gebäude mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad sind aus ökologischen Gründen im Sinne verminderter Versiegelung extensiv und dauerhaft zu begrünen (Neuanpflanzung).

Die vorhandene Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, daß von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen (Bindung und Erhaltung).

Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es zulässig, im gleichen Umfang eine zusätzliche Bepflanzung vorzuneh-men oder pro 20 qm zu begründender Dachfläche einen mittelgroßen Baum zu pflanzen (Ersatz).

Höhenlage der Gebäude

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhenlage der Gebäude ist laut Regelschnitt und im Einvernehmen mit der Gemeinde nach Erstellung des Straßenprojektes festzulegen.

Örtliche Bauvorschriften, Festsetzungen von auf Landesrecht beruhenden Regelungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 und § 94 LBO	Gestalterische Anforderungen, die über § 4 LBO hinausgehen: Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude - Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer, auf Garagen und Nebengebäuden auch Flach- und flächgeneigte Dächer zulässig. - Dacheindeckungsmaterial Ziegel, Betondachsteine, Stauden und Grasdächer - Dachneigung: 0° - 10° nur für Stauden- und Grasdächer 10° - 45° Ziegel, Dachsteine, Stauden und Grasdächer - Farbe der Ziegel und Dachsteine: rot
Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB	laut zeichnerischer Darstellung
Zuordnungsfestsetzung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen § 8a BNatSchG	Da alle Eingriffe zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke erfolgen, sind die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen zu 100 % von den privaten Bauträgern zu tragen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit den Erschließungsmaßnahmen abgerechnet.

Hinweis

zu Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen

Um Beeinträchtigungen an der öffentlichen Versorgung (Wasser, Strom, Kabel, Gas) dienenden Anlagen vorzubeugen, ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Ausgabe 1989), aufgestellt vom Arbeitskreis "Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen" im Arbeitsausschuß "Kommunaler Straßenbau" zu beachten. Diese technische Mitteilung GW 125 ist bei der Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Bonn, erhältlich.

zu Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Parallel zum Schutzstreifen sind Stützmauern auf der mit Leitungsrechten belasteten Fläche nicht gestattet. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind nur mit Zustimmung der betroffenen Versorgungsträger zulässig.

Zusätzliche Minderungs- und Sicherungsmaßnahmen

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie unbebaute Grundstücke in Baugebieten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bauaufsichtsbehörde soll unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung des Grundstückes das Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen sowie das Anlegen von Grünflächen fordern (§ 11 Abs. 1 LBO).
- Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden (§ 21 Abs. 1 LBO).
- Sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht bestehen, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, genutzt, verrieselt oder versickert werden und Grundwasser und Trinkwasser mehrfach genutzt werden, wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 21 Abs. 3 LBO).

Gehölzvorschlagsliste

Die Auswahl wurde getroffen unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation.

Mittelgroßer Baum:

Fraxinus excelsior "Diversifolia" - Esche

Acer campestre - Feldahorn

Sorbus aucuparia - Eberesche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogelkirsche

Kleiner Baum:

Salix caprea - Salweide

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Prunus padus - Traubenkirsche

Malus sylvestris - Holzapfel

Sträucher:

Corylus avellana - Hasel

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa - Traubenholunder

Cornus sanguinea - Hartriegel

Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Salix purpurea - Purpurweide

Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt

Rosa canina - Heckenrose

Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

gesetzliche Grundlagen	Verfahrensschritte	Datum
§ 2 Abs. 1 BauGB	Aufstellungsbeschuß durch den Gemeinderat	am 17.02.1995 und am 23.07.1997
§ 2 Abs. 1 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 24.02.1995 und am 01.08.1997
§ 3 Abs. 1 BauGB	Bürgerbeteiligung Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	vom 04.05.1998 bis 18.05.1998 am 24.04.1998
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben	vom 03.04.1998
§ 3 Abs. 2 BauGB	Annahme des Entwurfes und Beschluß der Öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	am 17.06.1998
§ 3 Abs. 2 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am 26.06.1998
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung	vom 06.07.1998 bis 07.08.1998
§ 10 Abs. 1 BauGB	Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Gemeinderat	am 23.05.1998
§ 11 Abs. 1 BauGB	Angezeigt	am
§ 11 Abs. 3 BauGB	Erteilung der Genehmigung	am
§ 12 BauGB	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	am

Verfahrensschritte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 17.02.1995 und 23.07.1997 beschlossen.
 Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom 04.05.1998 bis 18.05.1998, veröffentlicht am 24.04.1998.
 Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 03.04.1998 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
 Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.98 bis 07.08.1998 öffentlich ausgelegen.
 Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 26.06.1998.
 Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 23.05.1998 in der Sitzung beschlossen.

Marpingen, den 02.10.98



Dieser Plan wurde mit Schreiben vom 27.09.98, Az. 146/98-07 gemäß § 11 Abs. 1 2. Halbsatz BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 6 LBO).
 Saarbrücken, den 28.10.1998, Az. 6513/98 Hs/Za
 Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
 Herr
 Bauberrat

SAARLAND
 Ministerium für Umwelt,
 Energie und Verkehr
 Postfach 10 24 01
 66024 Saarbrücken

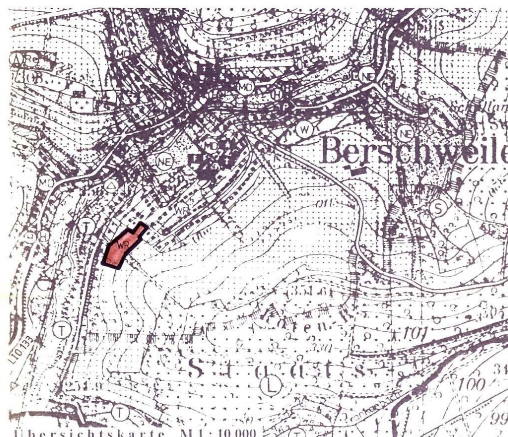
Am 06.11.98 wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß das Anzeigeverfahren durchgeführt wurde.
 In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.



Marpingen, den 9.11.98

BEBAUUNGSPLAN M 1:500
„Westlich der Straße Am Rothenberg“ und Änderung des Bebauungsplanes "In der Nauwies" in Berschweiler

GEMEINDE MARPINGEN



Aufgestellt:

St. Wendel, den

29.06.1998

bearbeitet:

Amtsleiter:

Dezernent:

Landkreis
St. Wendel

KREISBAUAMT
 66606 ST. WENDEL MOMMSTRASSE 21

SACHBEARBEITER

TELEFON (0 68 51) 801
 TELEFAX (0 68 51) 801 470