

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



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 Böschungsflächen



Maßnahmen für die Grünordnung und Landschaftspflege



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "In der Nauwied"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

"Westlich der Straße Am Rothenberg" und Änderung des Bebauungsplanes "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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 446).
- Baumutungsverordnung (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:

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

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	zulässige Obergrenzen laut Nutzungsschema im Plan für:
§§ 16 - 20 BauNVO	- Grundflächenzahl = 0,4
	- Geschossflächenzahl = 0,8
	- Zahl der Vollgeschosse = II
	- Wandhöhen max. 3,75m (die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschößfußboden bis zum Schnittpunkt der äußeren Wandflächen mit Unterkante der Dachkonstruktion an der Traufseite (z. B. Sparrenunterkante)

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	- laut Nutzungsschema und laut Plan
§ 22 Abs. 1 BauNVO	- offene Bauweise
§ 22 Abs. 2 BauNVO	- laut Plan nur Einzelhäuser zulässig
§ 23 Abs. 1 BauNVO	- die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzung durch Planzeichen "Firstrichtung" 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 Gebäudeflucht zulässig
- Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

laut Nutzungsschema
Im gesamten Gültigungsbereich sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

laut Plan
- verkehrsberuhigte Wohnstraßen

Führung von Versorgungseinrichtungen
§ 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 Versorgungsstreifen. Der Versorgungsstreifen 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 Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a BNatSchG

- A 2 Die außerhalb der Privatgrundstücke befindlichen Flächen sind als Ausgleichsflächen für den mit der Entwicklung der Wohnbaulächen verbundenen Eingriff und Verlust von Wiesenflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzverschlagsliste auf den im Grünordnungsplan dargestellten Standorten zu bepflanzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen und unterhalten.
- A 3 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 A 4 10 mittelgroße und 11 kleinkronige Bäume und pro 2 qm ein Strauch der Gehölzvorschlagsliste zu pflanzen. In der Pflanzfläche A 3 sind 2 qm ein Strauch der Gehölzvorschlagsliste zu pflanzen.
- A 4 Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen und unterhalten.

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 A 4 10 mittelgroße und 11 kleinkronige Bäume und pro 2 qm ein Strauch der Gehölzvorschlagsliste zu pflanzen. In der Pflanzfläche A 3 sind 2 qm ein Strauch der Gehölzvorschlagsliste zu pflanzen. Wiesenflächen, wie im Plantel des Grünordnungsplanes vorgegeben, vorzusehen.

Für die Wohn- und Anliegerstraße sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen, sofern die Verankerung gefahrlos möglich ist.

Die Grundstückszufahrten sind mind. 50 % mit offeneckigen Belägen auszustatten. Die Planung der Grünordnungsplanung zeigt eine Alternative: nur die Fahrstreifen sind befestigt.

V2 Dezentrale Regenwasserrückhaltung (Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen)

Zur mengenmäßigen Entlastung des gemeindlichen Entwässerungssystems und im Sinne eines ökologischeren Umgangs mit Regenwasser ist eine zeitweise Speicherung und verzögerte Ableitung vorzusehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in auf den Grundstücken befindlichen Kleinspeicher einzuleiten, 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 Entwässerungssystem bzw. direkt an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Brauchwassernutzung ist zulässig. Zur Abpufferung der Hochwasserspitzen kann der Regenwasserspeicher neben dem genutzten Speichervolumen auch mit einem variablen Rückhaltevolumen versehen werden.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers zu belastende Fläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

laut Plan
- Versorgungsstreifen
- 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 Anpflanzung von Gehölzen (Ausgleichs- und Gestaltungmaßnahmen)

Vorgesehen ist die alleeartige Bepflanzung im "Einfahrts"bereich in das neue Wohngebiet. Der Pflanzstandort ist im Grünordnungsplan festgelegt.

Ebenso ist in regelmäßigen Abständen eine Doppelbepflanzung vorgesehen, die den zusätzlichen 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 Grundstücksfächern am Grundstücksrand ist daneben auch die Einbindung des Siedlungsrandes in den Landschaftsraum (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 Grundstücksfächern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2.

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

Eine Verpflichtung zur Wiederanpflanzung im Falle des Eingehens entsprechend dem abgestorbenen Bestand besteht.

A 6 Sonstige private Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude 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, ausgestorbene 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 vorzunehmen oder pro 20 qm zu begrünender 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 flachgeneigte 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 - Eingriffeliger Weißdorn

Prunus padus - Traubkirsche

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 - Eingriffeliger 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 Entwurfs 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 23.08.1998
§ 11 Abs. 1 BauGB	Angezeigt	am _____
§ 11 Abs. 3 BauGB	Erteilung der Genehmigung	am _____
§ 12 BauGB	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung	am _____

Verfahrensschritte

17.02.1995 und

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.1997 beschlossen.
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Unterichtung 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 ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 26.06.1998

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 23.08.1998 in seiner Sitzung beschlossen.

Marpingen, den 02.08.98



Dieser Plan wurde mit Schreiben vom 21.08.1998 Az. 14610-07 gemäß § 11 Abs. 1
2. Halbsatz BauGB angezeigt.

Eine Verletzung von Rechten oder ein Verstoß gegen die Vorschriften des z.z. Bebauungsplanes (einschließlich der bestehenden Bebauungsordnung) 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. 5 LBO).
Der bis zum 28.10.1998, Az. 9513/98 HaZa
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
im Amtsgericht
Hans
Hans
Bauoberrat

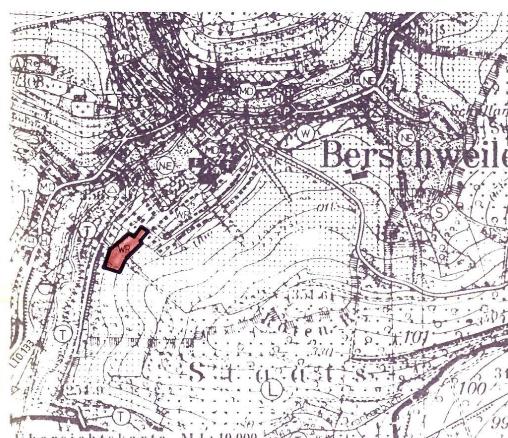
Am 06.08.1998 wurde ortsüblich bekanntgemacht, daß das Anzeigeverfahren durchgeführt wurde.
In der Bekanntmachung wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden
eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Marpingen, den 03.08.98



B E B A U U N G S P L A N M 1:500
„Westlich der Straße Am Rothenberg“ und Änderung des
Bebauungsplanes „In der Nauwies“ in Berschweiler

GEMEINDE MARPINGEN



Aufgestellt:

bearbeitet:

St. Wendel, den

Amtsleiter:

29.06.1998

Dezernent:

Landkreis
St. Wendel

KREISBAUAMT
66606 ST WENDEL
MOMMSTRASSE 21

SACHBEARBEITER

TELEFON (0 68 51) 801-

TELEFAX (0 68 51) 801-420