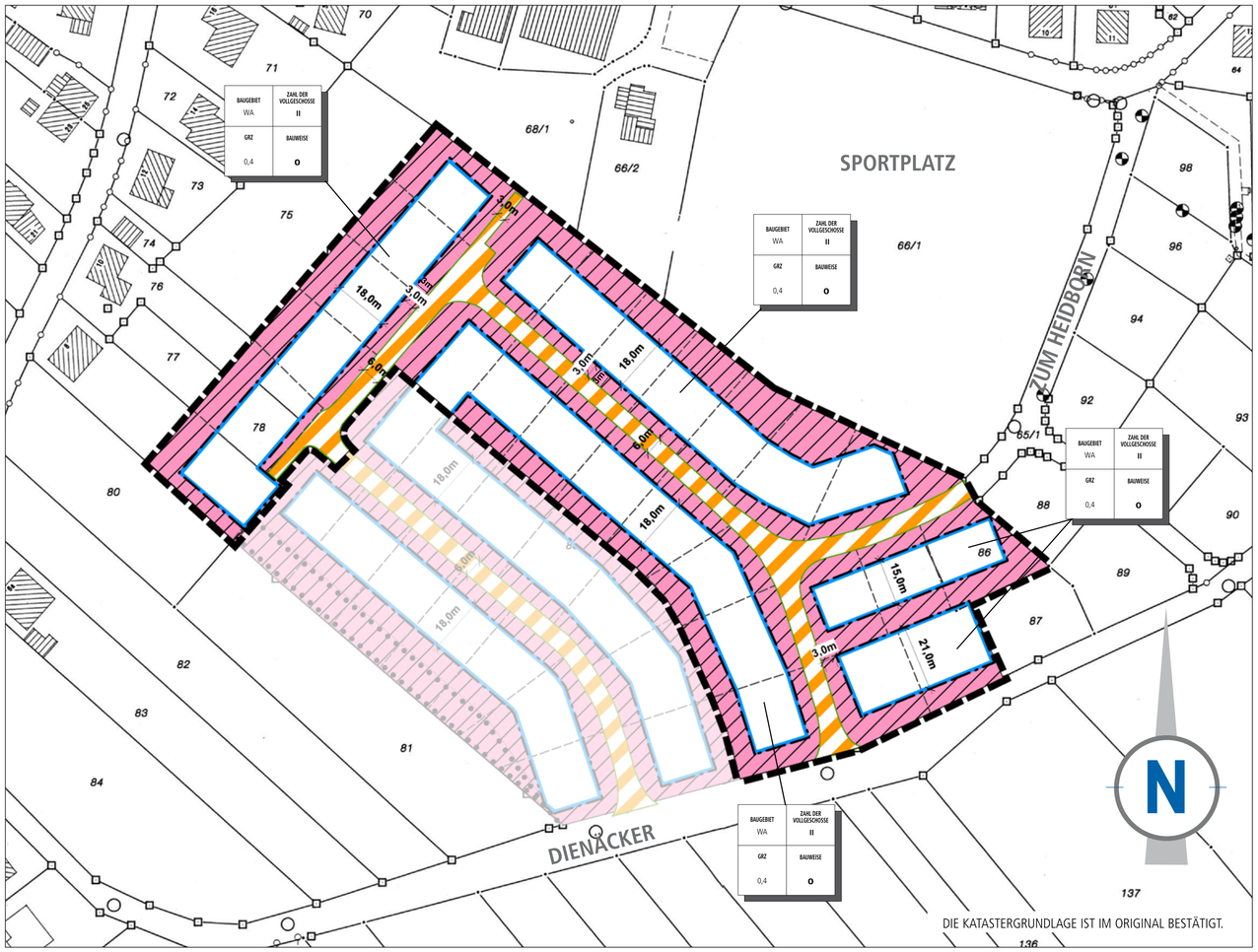
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT PLANZV 1990)

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE; HIER: BAUGRENZE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB U. § 4 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: HÖHENGLEICHER AUSBAU (§ 9 ABS.1 NR. 11 BAUGB)
- **GRZ 0,4** — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- **o** — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND §§ 22 UND 23 BAUNVO)
- **II** — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

HINWEISE

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Sämtliche Erdeingriffe im Planungsgebiet sind genehmigungspflichtig nach § 10 Abs. 1 Satz 2 SDSchG. Die Grabungsgenehmigung kann auf Antrag (formlos, unter Beifügung eines Lageplans) vom Landesdenkmalamt unter Auflagen erteilt werden. Die Auflagen werden Sondagen (Baggerschürfungen unter Aufsicht" und Anleitung eines Archäologen / einer Archäologin) vor Beginn der Erschließungsmaßnahme vorsehen, gegebenenfalls gefolgt von systematischen Ausgrabungen. Die Kosten der bodendenkmalpflegerischen Maßnahmen sind nach § 12 Abs. 4 Satz 2 . SDSchG vom Träger dieses größeren Erschließungsvorhabens im Rahmen des Zumutbaren zu übernehmen.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET — gem. § 4 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind: — gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

nicht zulässig sind: — gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
Schank- und Speisewirtschaften

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL — Gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO, siehe Plan
hier 0,4 für das gesamte Allgemeine Wohngebiet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE — Gem. § 20 BauNVO, siehe Plan
max. 2 Vollgeschosse nach LBO

3. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — Gem. § 22 BauNVO, siehe Plan
hier offene Bauweise - in der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — Gemäß § 23 BauNVO, Siehe Plan,
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen definierten Standorten zu errichten.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
Zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze ist eine 3 m breite Fläche von Hochbauten freizuhalten. In diesem Streifen dürfen lediglich Zufahrten und Stellplätze errichtet werden.
Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind befestigte Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen, Wege, Terrassen und weitere Gestaltungselemente zulässig.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - HAUPTFIRSTRICHTUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB — Gemäß § 93 LBO, Siehe Plan,
Die Hauptbaukörper können entweder trauf- oder giebelständig zur Straße errichtet werden.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB — Gemäß § 12 BauNVO, Siehe Plan
Je Grundstück sind mindestens 2 Einstellmöglichkeiten zu errichten. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten, diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB — Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB — Siehe Plan
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - hier „Höhengleicher Ausbau" - die Straße wird mit einer Breite von 6 m ausgebaut.

9. ABWASSER/ENTWÄSSERUNG
(GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB) — Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszuführen.

10. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(GEM. § 9 ABS. ABS. 1 NR. 25A BAUGB) — Alle nicht überbaubaren Flächen, die nicht für Zufahrten und Zugänge, Nebenanlagen, Wege, Terrassen benötigt werden (= Restfläche), sind zu begrünen.

Auf jedem Grundstück sind mind. 2 einheimische standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Felsenbirne, Birke, Hainbuche, Waldrebe, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Walnuß, Liguster, Waldgeißblatt, Wilder Wein, Vogelkirsche, Wilde Traubenkirsche, Kriechende Rose, Heckenrose, Weinrose, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Mehlbeere, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Wolliger Schneeball, Gewöhnlicher Schneeball

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(GEM. § 9 ABS. 4 I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO SAARLAND)

1. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° betragen.

2. Der Kniestock darf bei zwei Vollgeschossen maximal 0,90m hoch sein

3. Die Gebäude sind mit Sattel-, Walm-, Pult- und versetzten Pultdächern oder Zeltdächern zu versehen. Als Dachfarben sind nur rotfarbene Dächer, dunkelfarbene Dächer (schwarz, anthrazit) und zinkfarbene Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zugelassen. Ausnahmsweise sind begrünte Dächer zulässig.

4. Die Dachneigung der Garage ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Alternativ sind Flachdächer von Garagen zu begrünen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. 2008, S.278)
- Der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2009 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1215)
- Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723))
- Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) letztmalig geändert durch Artikel 6, Abs. 8 des Gesetzes zu organisationsrechtlichen Anpassung und Bereinigung von Landesgesetzen vom 15. Februar 2006 (Amtsblatt. S. 493)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Gem. §9 Abs. 7 BauGB wie im Plan — siehe Plan

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 11.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbebauung „Dienäcker / Sportplatz" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Mettlach, den __.__.____
  Die Bürgermeisterin

- Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ frühzeitig beteiligt (§3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs.1 BauGB) .

- Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am __.__.____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Wohnbebauung „Dienäcker / Sportplatz" beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum __.__.____ zur Stellungnahme eingeräumt.

- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am __.__.____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

  Merzig, den __.__.____

  Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen - Außenstelle Merzig

- Der Gemeinderat hat am __.__.____ den Bebauungsplan "Wohnbebauung „Dienäcker / Sportplatz"" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

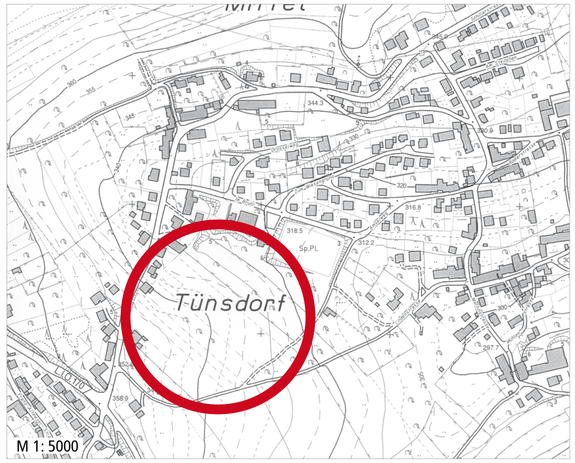
  Mettlach, den __.__.____
  Die Bürgermeisterin

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (gem. § 215 Abs. 2 BauGB), ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen worden.

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohnbebauung „Dienäcker / Sportplatz"", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

  Mettlach, den __.__.____
  Die Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN
WOHNBEBAUUNG "DIENÄCKER / SPORTPLATZ "
IN DER GEMEINDE METTLACH, ORTSTEIL TÜNSDORF



Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Mettlach

An der Erstellung des Bebauungsplanes waren beteiligt:

Planerstellung:
Kernplan GmbH
Kirchenstrasse 12
66557 Illingen

Stand der Planung: 11.01.2010

Verantwortlicher Projektleiter B-Plan
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Raum- und Umweltplaner,
Geschäftsführer

M 1: 1000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 — 10 — 50 — 100