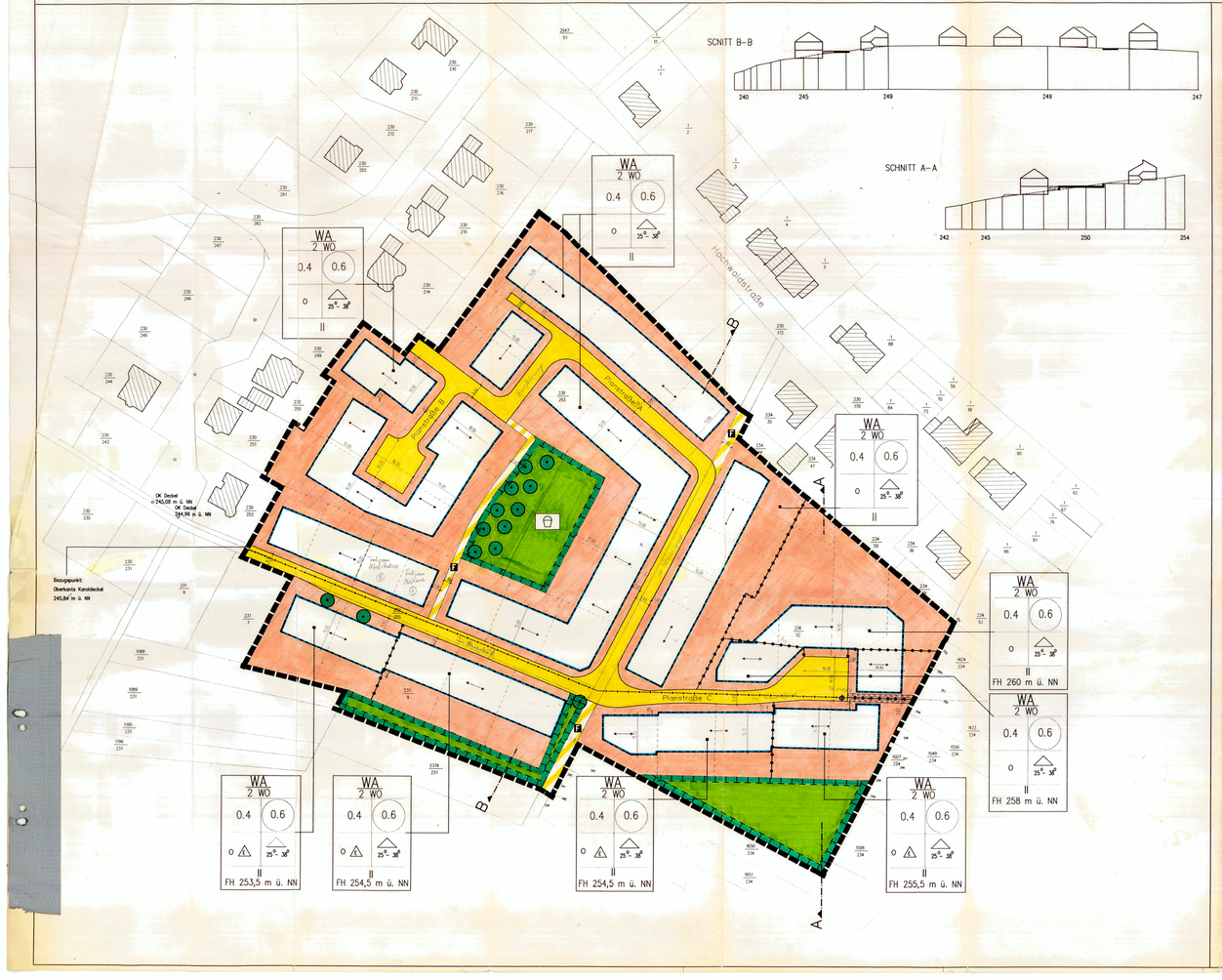
GEMEINDE METTLACH, GEMEINDEBEZIRK SAARHÖLZBACH: BEBAUUNGSPLAN "HOCHWALDSTRASSE - 4. ÄNDERUNG"

SATZUNG



LEGENDE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

(0.6) — Geschoßflächenzahl (GRZ) (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 260 m ü.NN — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NN (§ 18 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

△ — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze mit Bestimmungslinie (§ 23 (3) BauNVO)

Hauptfirstrichtung

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1 WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

F — Zweckbestimmung: Fußweg

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND ABWASSER-LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wasserversorgungsleitung (unterirdisch) (§ 9 (1) 13 BauGB)

7. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich) (§ 9 (1) 15 BauGB)

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

gemeinsames Dach (Sattel-, Walm-, Knippelwalmdach, versetzte Pultdächer) mit zulässiger Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

10. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebietsart

Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

zulässige Zahl der Vollgeschosse
maximale Firsthöhe

11. INFORMELLE DARSTELLUNGEN

bestehende Gebäude

Parzellengrenzen mit Parzellennummern

Vorschlag neuer Parzellengrenzen

Vermaßung in Metern

Höhenlinie in Meter über NN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Magnetschwebebahnplanungsgesetz (MBPG) vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz–BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften des Artenschutzes vom 06. August 1993 (BGBl. I S. 1458)

Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1988 (Amtsblatt S. 1373).

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 346, berichtigt S. 482).

TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

– gemäß § 4 BauNVO ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 4 Abs.3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 14 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (§ 14 Abs.2 BauNVO).

1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO) siehe Plan
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um maximal 25 % (bis zu einer GRZ von 0,5) zulässig ist.

Geschoßflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO) siehe Plan

Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) II
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen, hier:
maximal zulässige Firsthöhe siehe Plan
Die maximal zulässige Firsthöhe wird in Metern über NN festgesetzt.

1.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gestattet werden.

1.3 ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugebieten dürfen pro Wohngebäude – d.h. Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit – maximal zwei Wohnungen untergebracht werden.

1.4 BAUWEISE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen sind für die Hauptbaukörper zwingend vorgeschrieben.

1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze zusätzlich auch auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg festgesetzt.

1.8 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die im Osten des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Mettlach zu belasten.

1.9 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 LVm. Abs.2 BauGB und Abs.6 BauGB)

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind in der Planzeichnung eingetragen.
Stromleitungen und Leitungen für die Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
eingetragen.
HINWEIS:
Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die jeweils geltenden Schutzbestimmungen zu beachten.

1.10 GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Kinderspielplatz" (in der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und "Flächen für Ausgleichsmaßnahmen" (im Südosten und Süden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) festgesetzt.

1.11 ANPFLANZUNGEN UND FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) SOWIE FLÄCHEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro 300 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (vgl. untenstehende Pflanzliste) zu pflanzen, mindestens jedoch pro Grundstück ein Baum.

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

Bäume: Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eibe (Taxus baccata), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Sträucher: Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum opulus)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und so zu pflegen, daß ihr dauerhafter Bestand gesichert ist.
Auf den im Südosten und Süden des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist pro 100 m^2 Fläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum und pro 50 m^2 Fläche ein heimischer standortgerechter Strauch zu pflanzen.

Auf der in der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) ist zusätzlich zum vorhandenen Gehölzbestand pro 300 m^2 Fläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

1.12 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen und Wege so zu belestigen, daß das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

Der festgesetzte Fußweg ist mit einer wassergebundenen Decke auszubilden.

Die auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden als ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu gleichen Teilen den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehenden Baugrundstücken zugeordnet.

1.13 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs.4 BauGB LVm. LBO–Saarland)

2.1 GESTALTUNG
(§ 83 LBO)
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer als Satteln-, Walm- und/oder versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 38° zulässig.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig.

Die Anordnung eines Kniestockes bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m ist zulässig.

2.2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE
(§ 83 Abs.1 Nr.2a LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. die unter 1.11 der Textfestsetzungen aufgeführte Pflanzliste).

2.3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
(§ 85 LBO)
Gemäß § 85 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 83 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von DM 100.000,-- geahndet werden (§ 85 Abs.3 LBO).

HINWEISE

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

Im Plangebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Es wird daher empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen das betreffende Gelände vorsorglich abzusuchen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 04.10.1994 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hochwaldstraße – 4. Änderung" im Ortsteil Saarhölzbach beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 2 BauGB-MaßnahmenG).

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.12.1994 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 04.05.1995 von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Gemeinderat am 04.07.1995 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 13.07.1995 mitgeteilt.

3. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 15.05. bis 12.06.1995 gem. § 3 Abs.2 BauGB i.V. mit § 2 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.05.1995 gem. § 3 Abs.2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 04.07.1995 geprüft und abgewogen wurden. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 13.07.1995 gem. § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

4. Der Gemeinderat hat am 04.07.1995 den Bebauungsplan "Hochwaldstraße – 4. Änderung" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung.

5. Der Bebauungsplan "Hochwaldstraße – 4. Änderung" wird hiermit ausgefertigt.

Mettlach, den 10.08.95

Der Bürgermeister
(Zimmer)

6. Die Gemeinde Mettlach hat gem. § 2 Abs.6 BauGB-MaßnahmenG am 17.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Hochwaldstraße – 4. Änderung", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil sowie der Begründung, in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs.2 BauGB und ferner auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 17.08.1995 in Kraft getreten.

Mettlach, den 17.08.1995

Der Bürgermeister
(Zimmer)

NORDEN

M. 1 : 500	PLAN-NR. 17313/1102	PROJ. NR. 1181	
PLAN-GR. 180/76	DATUM 21.07.1995	BEARB. WZ/Bec	

GEMEINDE METTLACH
GEMEINDEBEZIRK SAARHOLZBACH

BEBAUUNGSPLAN
"HOCHWALDSTRASSE – 4. ÄNDERUNG"
SATZUNG

GESELLSCHAFT FÜR BAUPLANUNG UND INTERNATIONALE COOPERATION m b H
66123 SAARBRÜCKEN, AM HOMBURG 3