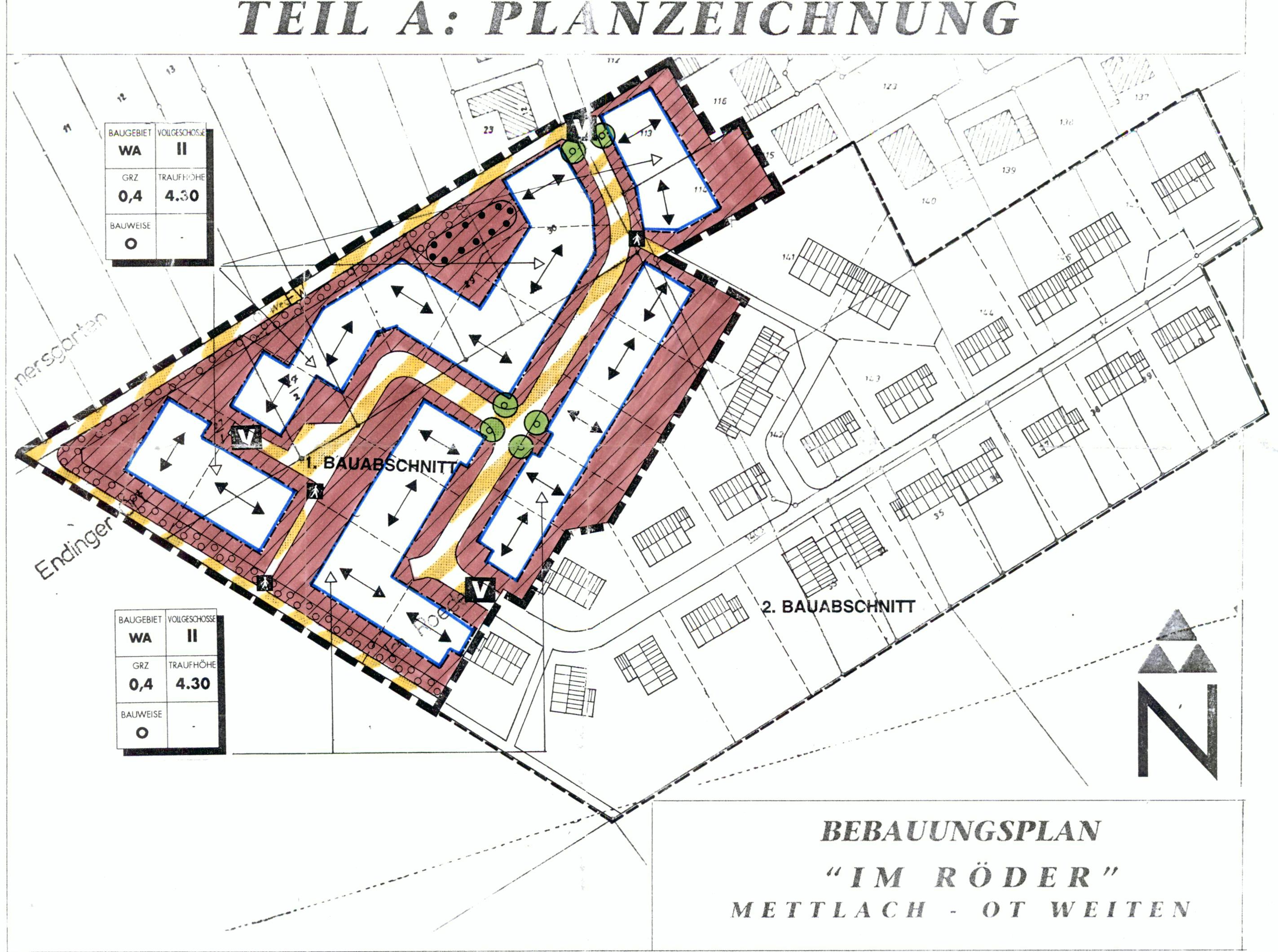


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2233), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mitrechterlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WaBaErlG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
- die 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. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 10. November 1988 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 57/1988, S. 1373)

7. Räume für freie Berufe

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten WA für die Berufsausübung freiwillig Tätiger und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

8. Nebenanlagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 14 BauNVO Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigentum nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan sie für keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § BNATSCHG

siehe Plan, hier: Erschließungsstraße, Feldwirtschaftswege und Fuß- und Radwege. Die Verkehrserschließung wird in Form von Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich (gem. STVO - Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau erfolgt als niveaugleiche Mischfläche, Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche zulässig. Fuß-, Rad- und Feldwirtschaftswege sind in wasser-durchlässiger Form auszuführen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § BNATSCHG

siehe Plan, • alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, je 20 m² Wandfläche 1 Kletterpflanze. • alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Pro Grundstück sind mind. zwei hochstammige Obstbäume anzupflanzen, mind. 15 % des Grundstücks sind mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen (Raster max. 2 m x 2 m). • die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen mit Pflanzen aus der festgesetzten Pflanzenliste in einem max. Raster von 1 x 1 m zu bepflanzen. • für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste verwendet werden.

Pflanzenliste:

Feldahorn	Hundsrose
Bergahorn	Brombeere
Hängebirke	Himbeere
Hainbuche	Salweide
Hartriegel	Schw. Holunder
Hasel	Besenginster
Weißdorn	Eberesche
Robur	Winterlinde
Vogelkirsche	Sommerlinde
Schleife	Woll. Schneeball
Troubeiche	Obstbaumsorten
Stieleiche	

12. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § BNATSCHG

siehe Plan, • die vorhandenen Obstbäume sind mit den in der Planzeichnung dargestellten Ausmaßen zu erhalten. • erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgerufen. *Mettlach, den 22. 05. 1995* Der Bürgermeister (Lömmel)
- Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 04.05.95 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Satzungsbeschluß wurde am 23. 05. 1995 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG).

Mettlach, den 22. 05. 1995 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) auf diesem Bebauungsplan wurde vom 09.11.1995 bis zum 17.11.1995 durchgeführt.

Mettlach, den 22. 05. 1995 Der Bürgermeister

- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Im Röder", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), in der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21. 05. 1995 in Kraft getreten.

Mettlach, den 23. 05. 1995 Der Bürgermeister *Mettlach, den 23. 05. 1995* Der Bürgermeister (Lömmel)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1. Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- 1. Wohngebäude
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. Schön- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 "sonstige nicht störende Gewerbetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" unzulässig.

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind "nicht störende Handwerksbetriebe" sowie gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 "sonstige nicht störende Gewerbetriebe", "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" unzulässig.

1.4 grundsätzlich gilt

Nach § 15 Abs. 1 BauNVO gilt grundsätzlich für das festgesetzte Baugebiet, daß die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen Einzelfall unzulässig sind, wenn nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigentor des Baugebietes wicser sprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigentor des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind (Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme).

2. Mass der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. §§ 16,17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO, siehe Plan

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. §§ 16 und 19 BauNVO, siehe Plan hier: Traufhöhe 4,30 m

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. Stellung der baulichen Anlage

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

GARAGEN

- Die Garagen sind in Material und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugeleichen.
- Flachdächer sind unzulässig.

EINFRIEDUNGEN

- Der Hofraum bzw. der Vorgarten zum Straßenraum hin darf nicht höher als 50 cm eingefriedet werden.
- Als Dachneigung ist 25° - 40° festgesetzt.
- Der Dachüberstand ist auf der Trauseite auf max. 120 cm, an der Giebelseite auf max. 50 cm festgesetzt.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Bodenfunden zu rechnen. Aus diesem Grund unterliegen Erdarbeiten im Planungsgebiet der Genehmigungspflicht nach § 23 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG) von 12. Oktober 1977.

M = 1:1000

0 10

50

100