

WA

2Wo

0,4

0,8

ED

gD

N

M 1: 500

TEIL A: PLANZEICHNUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 II höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
 hier: Hecke aus schnittverträglichen Gehölzen

5. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 gD nur geneigte Dächer zulässig
 2 Wo maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauNVO und BauNGB

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB**

"Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO, siehe Plan.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNGB**
- Grundflächenzahl**

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt (siehe Plan).
- Geschossflächenzahl**

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).
- Zahl der Vollgeschosse**

Gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 2 als Höchstmaß festgesetzt (siehe Plan).
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNGB**

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB**

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (siehe Plan).
- Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNGB**

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNGB**

Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder der Baugebiete selbst dienen und in ihrer Eigenart nicht widersprechen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fermeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNGB**

Nebenanlagen bzw. untergeordnete Nebenanlagen i. d. Pkt. 6 ausdrücklich zulässig!!

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mindestens 5,00 m frei zu halten.
- Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNGB**

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt (siehe Plan).
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNGB**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbaubar Grundstücksfläche ist mindestens 1 Hochstamm gemäß der Pflanzliste zu pflanzen (siehe Plan). Für alle Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze der nebenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Folgende Dichte der Bepflanzungen ist anzustreben:

 - Sträucher: Raster 1,00 m x 1,00 m,
 - Heister / Hochstämme 1,50 m x 1,50 m.

Der Flächenanteil der Ziergehölze darf 25 % nicht übersteigen.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird weiterhin eine Fläche zum Anpflanzen einer Hecke aus schnittverträglichen Gehölzen der nachfolgenden Pflanzliste (z.B. Hainbuchen-, Feldahorn- oder Ligusterhecke) festgesetzt. Der Pflanzabstand soll mindestens 1,50 m x 1,50 m betragen.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauNGB i.V.m. § 93 LBO**
- Fassaden und Dächer**
 - Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig.
- Wege, Zufahrten und Stellplätze**
 - Alle Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder sonstigen versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.
- Niederschlagswasser**
 - Für das gesamte Baugebiet wird das Auffangen von Niederschlagswasser in Teichen oder Zisternen festgesetzt.

Die Mindestfassung für Rückhalteanlagen soll je Einzelgrundstück für je 1 qm Dachfläche auf 40 Liter festgesetzt werden.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Trennsystem zuzuführen und in den Gliederbach einzuleiten.
- Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauNGB**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan).

Pflanzenqualität

Strauch: mind. 4 - 5 Tr., H. 60 - 100 cm
Heister: mind. 2x v., H. 125 - 150 cm
Hochstamm: mind. 2x v., StU 10 - 12 cm

Baumarten

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Carpinus betulus (Hainbuche), Alnus sylvestris (Holzapfel),
Pyrus pyrastra (Wildbirne), Prunus avium (Vogelkirsche),
Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche),
Obstbäume

Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel),
Crataegus monogyna (eigig. Weißdorn),
Ligustrum vulgare (Liguster), Prunus spinosa (Schlehe),
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn), Rosa arvensis (Ackerrose),
Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Sambucus racemosa (Roter Holunder), Viburnum lantana (Wolliger
Schneeball), Obststräucher

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d. Neufassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

Baurordnung für das Saarland (LBO Saarland) i.d.F. vom 27. März 1996 (Amtsblatt Nr. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. vom 19. März 1993 (Amtsblatt S. 364), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. vom 03. März 1998 (Amtsblatt S. 306), geändert durch Gesetz Nr. 1484 vom 07. November 2001 (Amtsblatt S. 2158)

§ 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) i.d. Neufassung vom 22. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)

Im Falle von Bodenfunden besteht gem. § 16 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes eine Anzeigepflicht.

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Im Plangebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Das Ministerium für Inneres und Sport empfiehlt daher eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des TK-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem BBN 21 „Planungsgruppe“, 66/121 Saarbrücken, Mecklenburgstr. 25, Tel. 0681 / 840-6628 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Sollte die Erschließung von einem privaten Erschließungsträger finanziert werden, so liegt laut TKG eine Dritverpflichtung vor und es besteht seitens der DTAG keine Folgepflicht.

Sollten für das Plangebiet Altlaborgärten, kontaminationsverdächtige Flächen oder aber geschützte Biotope bekannt sein oder noch bekannt werden, bittet das Landesamt für Umweltschutz um entsprechende Benachrichtigung.

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat am 13.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Altenberg" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 09.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung wurde am 09.01.2003 in Form einer Veröffentlichung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2003 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Mettlach am 10.06.2003 in die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und der Begründung hat in der Zeit vom 21.02.2003 bis einschließlich 28.03.2003 öffentlich ausliegen (§ 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 13.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2003 von der Auslegung benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 10.06.2003 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 23.07.2003 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Mettlach hat am 10.06.2003 den Bebauungsplan "Wohngebiet Altenberg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Wohngebiet Altenberg" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Mettlich, den 25.08.2003

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.11.2003 öffentlich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 2 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Wohngebiet Altenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Trapp

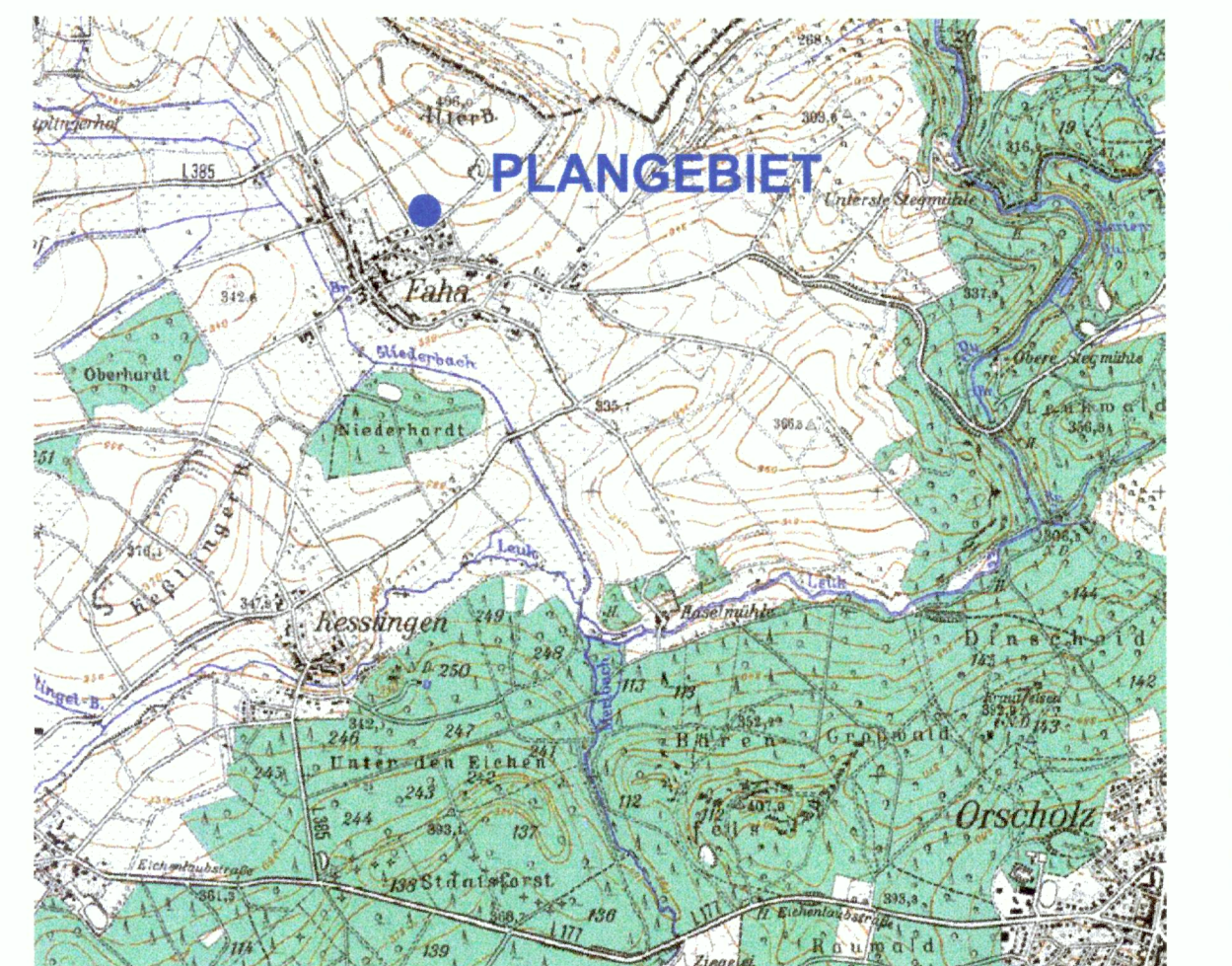
G-Meier

meister

info@agsta.de

er)

BEBAUUNGSPLAN "WOHNGEBIET ALTENBERG"



Stand:
Satzung
gem. § 10 BauGB

Völklingen, im Juni 2003