

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B 9 Abs. 1 BauGB und § 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
In den reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (B 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen bzw. die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In WR 1, WR 2 und WR 3 beträgt die Grundflächenzahl (GRFZ) 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7.

In WR 1: Bauliche Bebauung beträgt die Traufhöhe maximal 5,60 m und die Firsthöhe maximal 9,00 m, jeweils über der Oberkante der fertigen Straße.

In WR 2: Bauliche Bebauung beträgt die Traufhöhe maximal 4,60 m und die Firsthöhe maximal 8,00 m,

In WR 3 (lang) der Rosenstraße ist und maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Höhe des Erdgeschosfbodens darf maximal 0,40 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen.

Alte Höhen sind in der Mitte der Bauteile an der vorderen, straßenfachen Gebäude zu ermitteln.

Als Traufhöhe wird das senkrecht gemessene Mass zwischen der Schnittlinie der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachau zum Bezugspunkt der Erdgeschosfbodenhöhe festgesetzt (siehe Systemskizze).

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Ver- und Entsorgung des Baugeländes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen zulässig.

II. GRÜNOORDNERISCHE MASSNAHMEN

B 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

M1 Erhalt von Vegetationsbedürftige Gebiete, Einzelbäume, Wiesenbestände

Die Vegetationsbedürftige der bezeichneten Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten.

• Gehölzflächen werden der Saisonsaison überlassen, ein Rückfall ist in Absprache mit der zuständigen Naturschutzhilfe zulässig.

• Erholungs- und zu erhalten, Pflegemöglichkeiten sind im Rahmen der Verkehrsberuhigung möglich.

• Wiesenflächen und in einzelner Maß offen zu halten, das Mäht ist zu entfernen, eine Dierung der Flächen ist unzulässig.

Die Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB Erfahrungsgemäß, Begründungen für Bepflanzungen festzusetzen.

M2 Erhalt von Vegetationsbedürftige Wiesenbestände

Die Vegetationsbedürftige der bezeichneten Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln gemäß den Maßnahmen zur Erhaltung der Kulturlandschaft.

(PUTFAZEN INGWERBERND, LANDSAMM FOR UNIMIXTE, SAARLAND, STAND NOVEMBER 2001)

M2a Streuobstwiesen werden zulässig weiter genutzt und extremer bewirtschaftet. Als Unterart wird

eine extensive Wiesennutzung vorgesehen. Die Nutzung des Obstbaums wird sichergestellt.

Ah- und Tiefholz verbleiben in Bestand. Durch Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen werden Ausfälle ersetzt.

M2b Streuobstwiesen werden noch einer Erhaltung, die die Herstellung einer Wege in Unterschein zum Ziel hat.

wieder einer Nutzung zugelassen. Standortarbeiten sind zu entfernen Ah- und Tiefholz verbleiben

in Bestand. Durch Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen (Hochstamm, 3 x Stammdurchmesser 12-14 cm) werden Ausfälle ersetzt.

Als Unterart wird eine extensive Wiesennutzung vorgesehen. Die Nutzung des Obstbaums wird sichergestellt.

Die Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB Erfahrungsgemäß, Begründungen für Bepflanzungen festzusetzen.

Erhaltung der Fläche zum Friedhof ist der Erhalt der Gehölzfläche auch die Schutzfläche zwischen Friedhof und Wohngelände erforderlich.

Um diese Funktion auch auf Bereiche auszudehnen, in denen noch keine ausreichende Bepflanzung besteht, wird ein zusätzlicher Gehölzstreifen entwickelt.

M3 Anpflanzen eines Gehölzes

• Anpflanzen eines Gehölzes (Tiefe des Pflanzstielens: 6 cm) als Schutz für angrenzende Nutzung Friedhof

Als Pflanz und verpflanzte Sträucher Höhe 60 cm, Tiefe 60 cm, Befestigung gemäß den Gütekriterien für Baumschulpflanzen 1995

Zu verwenden sind nachfolgende Arten und § Annte:

Heister

Eberle

Siebäuche

Sträucher

Hornbein

Carpinus betulus (25)

Corylus avellana (15)

Crataegus monogyna (10)

Ligustrum vulgare (10)

Rosa canina (5)

Die Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB (Pflanzgebiet) festgesetzt.

M4

In den Flächen der Bankette, Mulden und sonstigen Straßenbelägen ist Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern,

RSM 7/2, einzusäen. Die Flächen sind 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mäht ist von den Flächen abführen und einer Kompostierung zuzuführen.

Schutzmaßnahmen:

S1 Im gesamten Gelungsbereich

Durchführung der Erd- und Bodenarten nach den Bestimmungen der DIN 8300 und DIN 18195. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

durch die Errichtung von Stell- und Logenräumen und bereits bewirtschaftete Flächen zu benutzen.

S2

Zur Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Gehölzflächen sind Maßnahmen gemäß RAS - LP4 zu treffen,

wobei insbesondere Schutzmaßnahmen im Wurzelraum vorzusehen sind.

Ükopunkte

Zum Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizits gem. § 1 a BauGB in Höhe von 108.603 Qlikopunkten,

kaufte die Gemeinde die entsprechenden Punkte bei der Fa Saarprojekt an.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B 85 Abs. 1 und 4 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung

In WR 1 und WR 2 und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 40° zulässig.

In WR 3 sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig.

Die Farbe der Dachdeckung ist in mattem Grau-, Rotbraun- und Brauntönen zu halten.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flächen bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.

Die beginnende Flachdächer ist zulässig.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Verwendung von Kletterpflanzen zur Begrünung von Fassaden ist zulässig und wird empfohlen.

3. Gestaltung der nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist – mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hoftüren und

Zugänge – als Grün- und Pflanzfläche grundsätzlich anzulegen und zu erhalten.

Auf den Grundstücksflächen mit Pflanzbedarf gemäß § 9 Abs. 25 b BauGB ist eine Veränderung der Erdböschung unzulässig.

4. Einfriedungen

Einblendungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfreiheit sind nicht höher

als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturnahes Holzsteine und winterharte Hecken verwandt werden.

IV. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

B 49 o Saarländisches Wassergesetz (SWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Besiedlung von Niederschwassergewässer

Anforderungen des Niederschwassergewässer an die Neubaudurchfahrten an den Regenwasserabfluss.

V. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

B 9 Abs. 1 BauGB

Die Grenzen der Planzeichnung zu entnehmen und in begleitender Begründung beschreiben.

VI. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

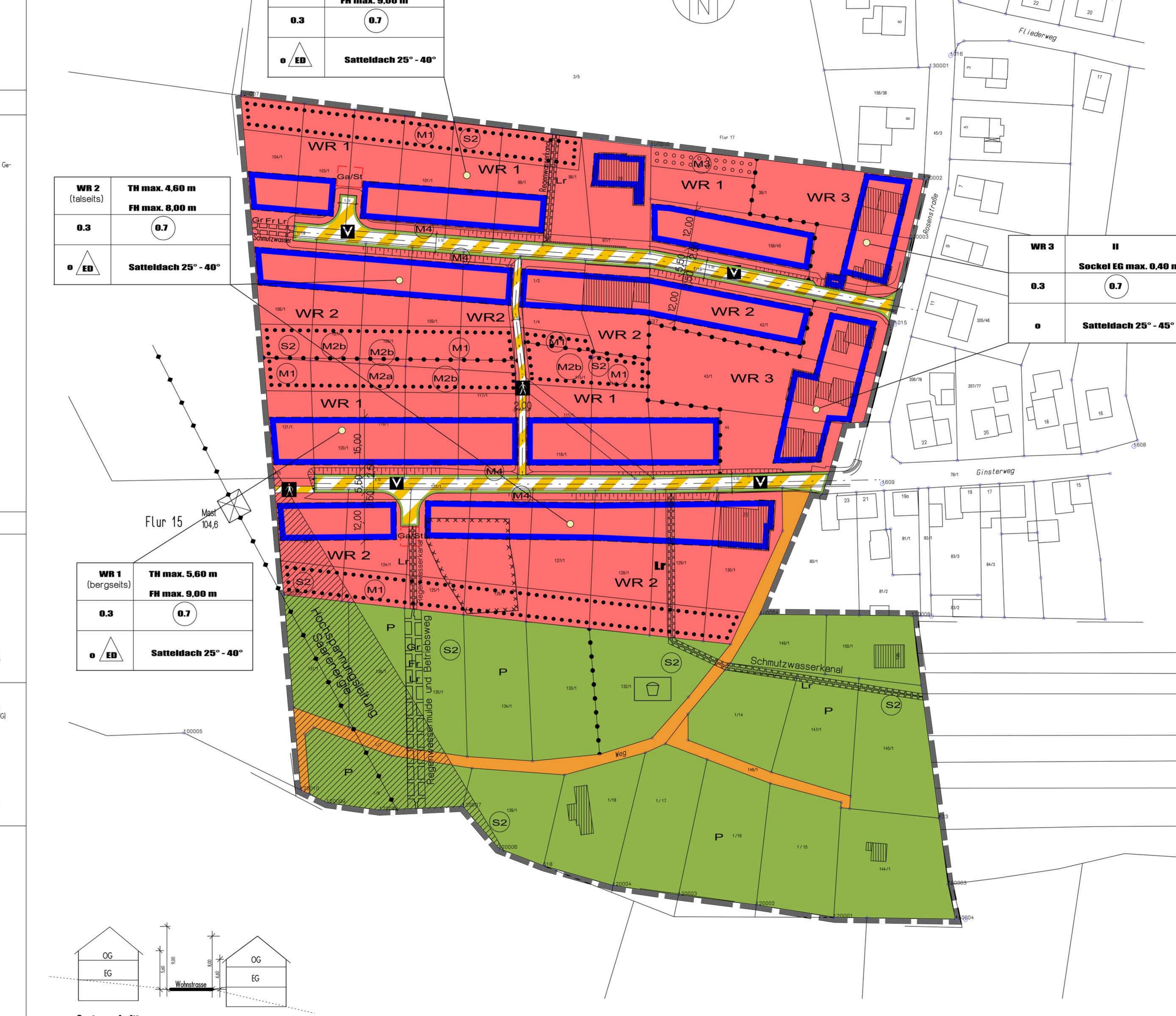
B 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt.

Gemarkung Quierschied

Flur 17

Flur 15



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zu PlanZVO vom 18. Dezember 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,7 Geschossflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

TH Trauthöhe

FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baupausen

Offene Bauwiese, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Fussgängerbereich

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

oberirdisch Hochspannungsleitung

private Grünflächen

Kleinkinderspielplatz

6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Flächen mit Brücken für Beplanzungen zur Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen, bei deren Bebauung besondere Voraussetzung erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten reichtend zu belastende Flächen

8. Sonstige Darstellungen

Feldwirtschaftsweg

Büschen

Stützmauer

Schutzstreifen

vorhandene Gebäude

M1 S2 Grünordnerische Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

NUTZUNGSSCHALONE