

# Systemschnitt

# I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

## 1. Art der baulichen Nutzung [§ 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 [§ 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.

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

Im WR 1 (bergseitige Bebauung) beträgt die Traufhöhe maximal 5,60 m und die Firsthöhe maximal 9,00 m, jeweils über der Oberkante der fertigen Straße.

Im WR 2 (talseitige Bebauung) beträgt die Traufhöhe maximal 4,60 m und die Firsthöhe maximal 8,00 m, jeweils über Oberkante fertige Straße.

Im WR 3 (entlang der Rosenstraße) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,40 m über der Oberkante der fertigen Straße liegen.

Alle Höhen sind in der Mitte der Baukörper an der vorderen, straßenseitigen Gebäudelinie zu ermitteln.

Als Traufhöhe wird das senkrecht gemessene Mass zwischen der Schnittkante der Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut zum Bezugspunkt der Erschließungsstraße festgesetzt. (siehe Systemschnitt)

## 3. Stellplätze und Garagen [§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den eigens hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind zur Verkehrsfläche hin auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 4. Nebenanlagen [§ 14 BauNVO]

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

Der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

# II. GRUNDNERISCHE MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

## **M1** Erhalt von Vegetationsbeständen: Gehölze, Einzelbäume, Wiesenbestände

Die Vegetationsbestände der bezeichneten Rächen sind in ihrem Bestand zu erhalten:

- Gehölzflächen werden der Sukzession überlassen, ein Rückschnitt ist nur in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
- Einzelbäume sind zu erhalten, Pflegemaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht möglich, sollte eine Gefährdungssituation das Entfernen eines Baumes erforderlich machen, wird ein Baum gleicher Art nachgepflanzt.
- Wiesenflächen sind in einschüchternder Mäh off zu halten, das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung der Flächen ist unzulässig. Die Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsgebot, Bindungen für Bepflanzungen) festzusetzen.

## **M2** Erhalt von Vegetationsbeständen: Streuobstbestände

Die Vegetationsbestände der bezeichneten Rächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln gemäß den Maßnahmen zur Erhaltung der Kulturlandschaft

(LEITFÄDEN EINGRIFFSEWERTUNG; LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, SAARLAND, STAND NOVEMBER 2001).

## **M2a**

- Streuobstwiesen werden zukünftig weiter genutzt und extensiv bewirtschaftet. Als Unterutzung wird eine extensive Wiesennutzung vorgesehen. Die Nutzung des Obstertrages wird sichergestellt.

Alt- und Totholz verbleiben im Bestand. Durch Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen werden Ausfälle ersetzt.

## **M2b**

- Streuobstbrachen werden nach einer Erstpflage, die die Herstellung einer Wiese im Unterwuchs zum Ziel hat, wieder einer Nutzung zugeführt. Standortfremde Arten (z.B. Nadelkäume) sind zu entfernen. Alt- und Totholz verbleiben im Bestand. Durch Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen (Hochstamm, 3 xv, Stammumfang 12-14 cm) werden Ausfälle ersetzt.

Als Unterutzung wird eine extensive Wiesennutzung vorgesehen. Die Nutzung des Obstertrages wird sichergestellt.

## **M3** Anpflanzen eines Gehölzes

- Anpflanzen eines Gehölzes (Tiefe des Pflanzstreifens: 6 m) als Sichtschutz zur angrenzenden Nutzung (Friedhof). Als Pflanzgut sind verpflanzte Sträucher (Höhe 60 cm, Triebzahl gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen 1995) und 2 x verpflanzte Heister (Höhe 150-200 cm) zu verwenden.

Zu verwenden sind nachfolgende Arten und % Anteile:

### Heister

Eberesche *Sorbus aucuparia* (15%)

Stieleiche *Quercus robur* (10%)

### Sträucher

Hainbuche *Carpinus betulus* (25%)

Hasel *Corylus avellana* (15%)

Eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna* (10%)

Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare* (10%)

Hundrose *Rosa canina* (15%)

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

## **M4**

In den Flächen der Borkette, Mulden und sonstigen Straßennebenflächen ist Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.1.2, einzusäen. Die Flächen sind 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen abzufahren und einer Kompostierung zuzuführen.

Schutzmaßnahmen:

### **S1** Im gesamten Geltungsbereich

Durchführung der Erd- und Bodenarbeiten nach den Bestimmungen der DIN 10300 und DIN 10915. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Errichtung von Stell- und Lagerflächen sind bereits bestehende Flächen zu benutzen.

### **S2**

Zum Schutz der an das Baufeld angrenzenden Gehölzbestände sind Maßnahmen gemäß RAS - LP4 zu treffen, wobei insbesondere Schutzmaßnahmen im Wurzelraum vorzusehen sind.

## **Ökopunkte**

Zum Ausgleich des verbleibenden ökologischen Defizits gem. § 1 a BauGB in Höhe von 108.610,3 Ökopunkten,

kauf die Gemeinde die entsprechenden Punkte bei der Fa. Soar Projekt an.

# III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 82 Abs. 1 und 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

## 1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

In WR 1 und WR 2 sind 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 Dacheindeckung ist in mattem Grau, Rotbraun- und Brauntönen zu halten.

Bei untergeordneten Bauten, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m<sup>2</sup> zulässig.

Eine Begrünung dieser 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 überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme der Einfahrten, Stellplätze, Hofflächen und Zugänge - als Grün- und Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf den Grundstücksflächen mit Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist eine Veränderung der Erdoberfläche unzulässig.

## 4. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche hin und im Vorgartenbereich sind nicht höher als 0,80 m zulässig. Hierbei sollen vorwiegend naturbelassene Holzzäune und winterharte Hecken verwandt werden.

## IV. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

[§ 49 a Saarländisches Wassergesetz (SWG) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB]

### Beseitigung von Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist bei Neubaumaßnahmen an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## V. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

[§ 9 Abs. 7 BauGB]

Die Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen und in beigefügter Begründung beschrieben.

## VI. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

[§ 9 Abs. 8 BauGB]

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

### Hinweise

Ministerium für Inneres, Frauen und Sport Referat E/2

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Landesdenkmalamt

Bodenfunde sind gemäß § 12 des Saarländischen Denkmalschutzes dem Landesdenkmalamt anzuzeigen.

Oberbergamt

Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Fischbacher Eisenerzkonzession. Es wird daher empfohlen, bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls mitzuteilen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 214), ber. 1998 S. 137], zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

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 für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bau-beruftsrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)

der § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S.682) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1532 vom 08.Okttober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004 S. 1359

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz – SNG) vom 19.03.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert am 23. Juni 2004, Amtsblatt des Saarlandes S. 1550)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2004 (BGBl. I. S. 1578)

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserschutzgesetz – WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I. S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel VI vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG vom 17.03.1998, BGBl. I. S. 50; Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes – SBodSchG

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944)

das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130)

UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bek. vom 05. September 2001 zuletzt geändert am 18. Juni 2002

## VERFAHRENVERMERKE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde am 31.10.1995 und 17.06.1996 vom Gemeinderat der Gemeinde Quierschied beschlossen.

Die Bekanntmachungen hierzu erfolgten am 24.11.1995 und am 28.06.1996

Quierschied, den

.....  
Bürgermeister

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbefreiungserklärung der Gemeinde Quierschied am 11.07.2000 als Satzung bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung am ..... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

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

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Quierschied, den

.....  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit:

vom 27.11.1995 bis 29.12.1995 durch Auslegung sowie durch Bürgerversammlungen am 24.06.1996, 26.05.1998 und 11.05.1999 durchgeführt.

Quierschied, den

.....  
Bürgermeister

Nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbefreiungserklärung der Gemeinde Quierschied am 11.07.2000 als Satzung bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung am ..... tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.

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

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Quierschied, den

.....  
Bürgermeister

# PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990

## 1. Art der baulichen Nutzung



WR Reine Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung



II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



0.7 Geschossflächenzahl



0.3 Grundflächenzahl

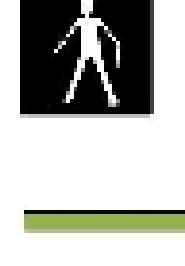


TH Traufhöhe



FH Firsthöhe

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

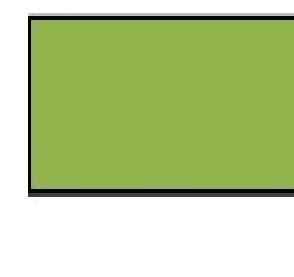


Offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

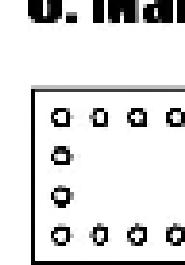


Baugrenze

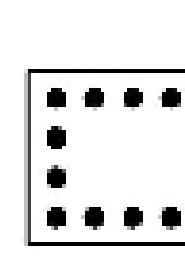
## 3. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



V Verkehrsberuhigter Bereich



P Öffentliche Parkfläche



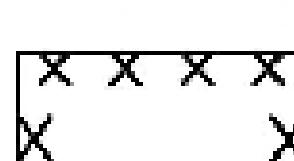
Fussgängerbereich



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen

besonderer Zweckbestimmung

## 4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch: Hochspannungsleitung

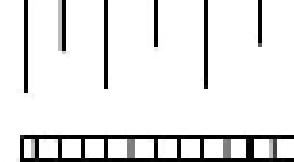
## 5. Grünflächen



Grünflächen

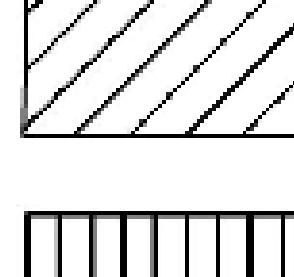


P = private Grünflächen

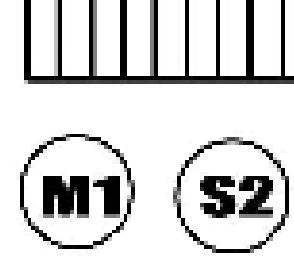


Kleinkinderspielplatz

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



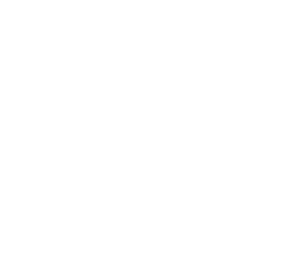
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Voraussetzungen erforderlich sind. (§ 9 Abs 5 Nr. 1 BauGB)

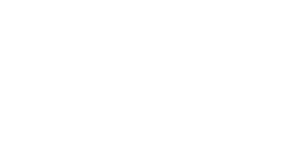


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## 8. Sonstige Darstellungen



Feldwirtschaftsweg



Böschungen



Stützmauer



Schutzstreifen



vorhandene Gebäude



Grünordnerische Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlagen
Grundflächenzahl	Geschoßflächeanzahl
Bauweise	Neigung

# LEG Saar

Landesentwicklungsgeellschaft Saarland mbH



Aufgestellt: Saarbrücken im Juli 2006

Bearbeitet: Dipl.-Ing. M. Ritter / Riemmlinger

