

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 Gebäudeinie 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. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

M1 Erhalt von Vegetationsbeständen: Gehölze, Einzelbäume, Wiesenbestände

Die Vegetationsbestände der bezeichneten Flächen 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 einschüriger Mahd offen 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 Flächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu entwickeln gemäß den Maßnahmen zur Erhaltung der Kulturlandschaft

(*LEITFADEN ENGRIFFSBEWERTUNG*; LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ, SAARLAND, STAND NOVEMBER 2001).

M2a

- Streuobstwiesen werden zukünftig weiter genutzt und extensiv bewirtschaftet. Als Unternutzung wird eine extensive Wiesenutzung 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 Erstpflanze, die die Herstellung einer Wiese im Unterwuchs zum Ziel hat, wieder einer Nutzung zugeführt. Standortfremde Arten (z.B. Nadelbäume) sind zu entfernen. Alt- und Totholz verbleiben im Bestand. Durch Nachpflanzung von Hochstammobstbäumen (Hochstamm, 3 x v; Stammumfang 12-14 cm) werden Ausfälle ersetzt. Als Unternutzung wird eine extensive Wiesenutzung vorgesehen. Die Nutzung des Obstertrages wird sichergestellt

Die Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsgebot, Bindungen für Bepflanzungen) festzusetzen.

Entlang der Grenze zum Friedhof ist der Erhalt der Gehölzbestände auch als Sichtschutz zwischen Friedhof und Wohngebiet 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 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%)
Hundsrose	Rosa canina (15%)

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

M4

In die Flächen der Bankette, Mulden und sonstigen Straßennebenflächen ist Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern, RSM 7.12, 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 18300 und DIN 18915. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Einrichtung von Stell- und Lagerflächen sind bereits befestigte 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, kauft die Gemeinde die entsprechenden Punkte bei der Fa. SaarProjekt an.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 85 Abs. 1 und 4 LBO 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 matten Grau-, Rotbraun- und Brauntönen zu halten.

Bei untergeordneten Bauteilen, wie Garagen und Carports, sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² 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 Grundstücksteilflächen 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 Denkmalrechts 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

<p>Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>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)</p> <p>die Bauordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1544 zur Neuordnung des saarländischen Bauordnungs- und Bauberufrechts vom 18.02.2004 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 18 vom 16.04.2004, S. 822)</p> <p>der § 12 des Kommune selbstverwaltungsgesetzes (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.Oktober 2003 (Amtsblatt des Saarlandes 2004, S. 594)</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 24. Juni 2004 (BGBl. Nr. 31 vom 30.06.2004 S. 1359</p> <p>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]</p>	<p>das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) , zuletzt geändert durch Artikel 1des Gesetzes vom 08. Juli 2004 (BGBl. I. S. 1578]</p> <p>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)</p> <p>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. 501; Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I S. 1554] zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004</p> <p>Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - SBodSchG</p> <p>das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1944]</p> <p>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]</p> <p>UVP vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bek. vom 05. September 2001 zuletzt geändert am 18. Juni 2002</p>
---	--

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde am 31.10.1995 und 17.06.1996 vom Gemeinderat der Gemeinde Quierschied beschlossen.</p> <p>Die Bekanntmachungen hierzu erfolgten am 24.11.1995 und am 28.06.1996</p> <p>Quierschied, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit:</p> <p>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.</p> <p>Quierschied, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>
<p>Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2005</p> <p>bis einschließlich 19.08.2005</p> <p>öffentlich ausgelegen.</p> <p>Die Auslegung wurde am 07.07.2005 ortstüblich bekannt gemacht.</p> <p>Quierschied, den</p> <p>..... Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB und § 12 des Kommune selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) vom Gemeinderat der Gemeinde Quierschied am 11.07.2006 als Satzung beschlossen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.07.2006 als Satzung beschlossen.</p> <p>Quierschied, den</p> <p>..... Der Bürgermeister</p>
<p>Nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluß ortüblich bekannt gemacht.</p> <p>Mit der Bekanntmachung am..... tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes in Kraft.</p> <p>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.</p> <p>Die Satzung ist am.....in Kraft getreten.</p> <p>Quierschied, den</p> <p>..... Der Bürgermeister</p>	


PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dezember 1990



1. Art der baulichen Nutzung

 WR Reine Wohngebiete




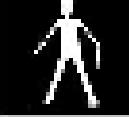

2. Maß der baulichen Nutzung

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

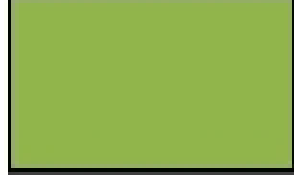


3. Verkehrsflächen

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Öffentliche Parkfläche
 Fussgängerbereich
 Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

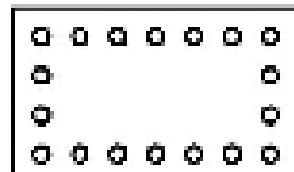
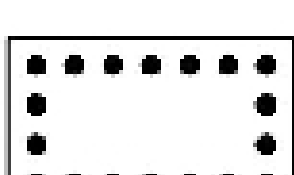
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 oberirdisch: Hochspannungsleitung


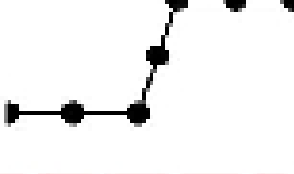

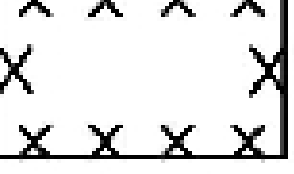


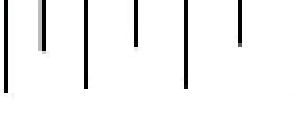




5. Grünflächen

 Grünflächen
 = 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 Vorkehrungen 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	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dechnoigung

GEMEINDE QUIERSCHIED STADTVERBAND SAARBRÜCKEN

BEBAUUNGSPLAN Q 1700 "ZUSATZGÄRTEN GISBERTZSIEDLUNG"

**M. 1 : 500
SATZUNG**



**Aufgestellt: Saarbrücken im Juli 2006
Bearbeitet: Dipl.-Ing. M. Ritter / P.Remmlinger**