

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

Baugesetzbuch – BauGB – vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), BGBl. II/FNA 213-1 und Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft getreten am 27.01.1990.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausschluss bestimmter Arten von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Von den Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:
Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 a BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen über der festgesetzten Geländehöhe von 174,60 m ü.NN, nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Dachhaut und der Außenwand zu der festgesetzten Geländehöhe. Als Firsthöhe gilt der Abstand der festgesetzten Geländehöhe zum Firstpunkt.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den versiegelten Flächen der Baugrundstücke anfallende, nicht genutzte Regenwasser ist den im Baugelbiet festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung (Gräben, Mulden) unmittelbar oder über den öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

Die Gründungssohle der Gebäude ist oberhalb der gespannten Grundwasserschicht herzustellen. Bei Durchdringung der Grundwasserschicht ist der Keller als wasserdichte Wanne auszubilden.

M 1 – Erhalt von standortgerechten Gehölzen und Freiraum des Ufergehölzsaums

Die standortgerechten Gehölze entlang des Langwiesgrabens sind zu erhalten. Zum Aufbau eines geschlossenen Ufergehölzsaums sind die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen von M 1 mit ausreißfähigen, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 200 m² Pflanzfläche mindestens ein großkröniger, hochstämmiger Baum oder Stammbusch mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm in die Pflanzung zu integrieren.

M 2 – Erhalt der extensiven Streuobstwiese und Entwicklung ausreißfähiger Gehölzstrukturen

Die vorhandene Obstwiese ist zu entbuschen und dauerhaft zu pflegen. Die vorhandenen vitalen Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Obstgehölze sind durch Neupflanzung ausreißfähiger, heimischer Laubbäume zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

M 3 – Entwicklung ausreißfähiger Gehölzstrukturen

Im Bereich bereits abgängiger Obstgehölze sind die vorhandenen Gebäude zu erhalten. Die vitalen Obstgehölze und deren Umfeld sind zu entbuschen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Später abgängige Obstgehölze sind durch Neupflanzung ausreißfähiger, heimischer Laubbäume zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

M 4 – Entwicklung eines naturnahen Spielplatzes

Vorhandene vitale Obstgehölze im Bereich des Spielplatzes sind weitestmöglich zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie nach ihrem Abgang durch Neupflanzung ausreißfähiger, heimischer Laubbäume zu ersetzen.

4. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB: a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Neupflanzung von Gehölzen, § 9 (1) Nr. 25 a

Als zu pflanzende Einzelbäume sind großkrönige Hochstämme standortgerechter, heimischer Arten mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zwischen dem Wohngebäude und der Erschließungsstraße in den Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4, 7, 8 und 9 zu pflanzen.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zwischen dem Wohngebäude und der Erschließungsstraße in den Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4, 7, 8 und 9 zu pflanzen.

5. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Alle Festsetzungen nach Nr. 3 und 4 auf Flächen außerhalb der allgemeinen Wohngebiete gelten als Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe und werden insgesamt den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 93 Abs. 1 und § 2 LBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Landesbauordnung (LBO) für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, Seite 477).

1. Dachform, Dachneigung (§ 93 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind entsprechend der Planzeichnung als Sattel- oder Pultdach mit einer Dachneigung von 25° - 40° auszubilden. Bei untergeordneten Bauteilen wie Garagen und Carports sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 m² zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeaußenwand als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzungen zulässig. Mauern, Zäune und Tore sind nur bis zur Höhe der Hecken, jedoch max. bei H = 1,50 m, auf der straßenabgewandten Seite dieser Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind in ortsbildlicher Ausführung allgemein zulässig.

III. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)

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

IV. Begründung zum Bebauungsplan

(§ 9 (8) BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.



Steckwies

Verfahrensvermerke

1. vereinfachte Änderung

Der Gemeinderat von Rehlingen-Siersburg hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Langwies“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Nr. 1 und 2 im Rahmen der Offenlegung Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich aus.

Der Gemeinderat von Rehlingen-Siersburg hat in seiner Sitzung am ... die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Langwies“ beschlossen.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung in Kraft.

Rehlingen-Siersburg, den ...



Der Bürgermeister
(Martín Silveira)

WA ₁	I	WA ₄	II
0,4	0,8	0,4	0,8
△ D	TH max. 4,80 m FH max. 9,80 m SD	△ O	TH max. 6,50 m FH max. 11,50 m SD, PD
WA ₂	I	WA ₅	II
0,4	0,8	0,4	0,8
△ E	TH max. 4,80 m FH max. 9,80 m SD, PD	△ H	TH max. 6,50 m FH max. 11,50 m SD
WA ₃	I	WA ₆	II
0,4	0,8	0,4	0,8
△ E	TH max. 4,80 m FH max. 9,80 m SD, PD	△ E	TH max. 6,50 m FH max. 11,50 m SD, PD
	I		II
	0,4		0,8
△ E	TH max. 6,50 m FH max. 11,50 m SD		
	I		II
	0,4		0,8
△ ED	TH max. 6,50 m FH max. 11,50 m SD		
	I		II
	0,4		0,8
△ D	TH max. 6,50 m FH max. 11,50 m SD		

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN
gemäß Anlage zur PlanZVO vom 18. Dez. 1990
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl
0,4
II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Flächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Verkehrsüberführer Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 9 BauGB)
Abwasser
Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
O = öffentlich
Spielplatz
Parkanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen

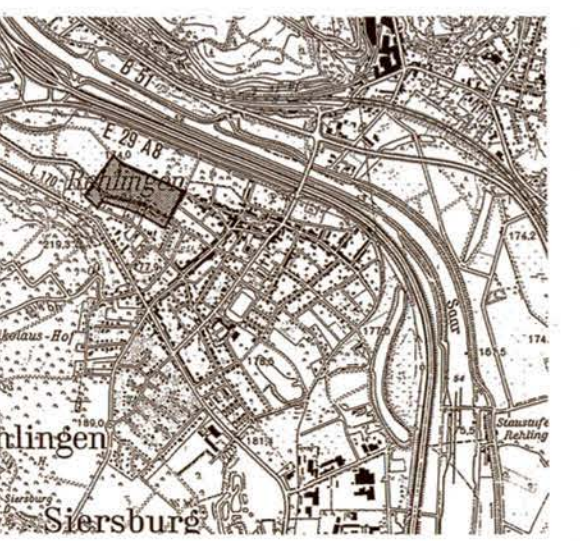
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GSt
Gemeinschaftsstellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelbieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes
SD
Seitlich
PD
Pultdach
Hauptrichtung
Sonstige Darstellungen
Grundstücksgrenzen
Parzellenbeschriftungen

GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG
ORTSTEIL REHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
„LANGWIES“

1. ÄNDERUNG

M. 1 : 500



Planungsstand 1. Änderung Januar 2002