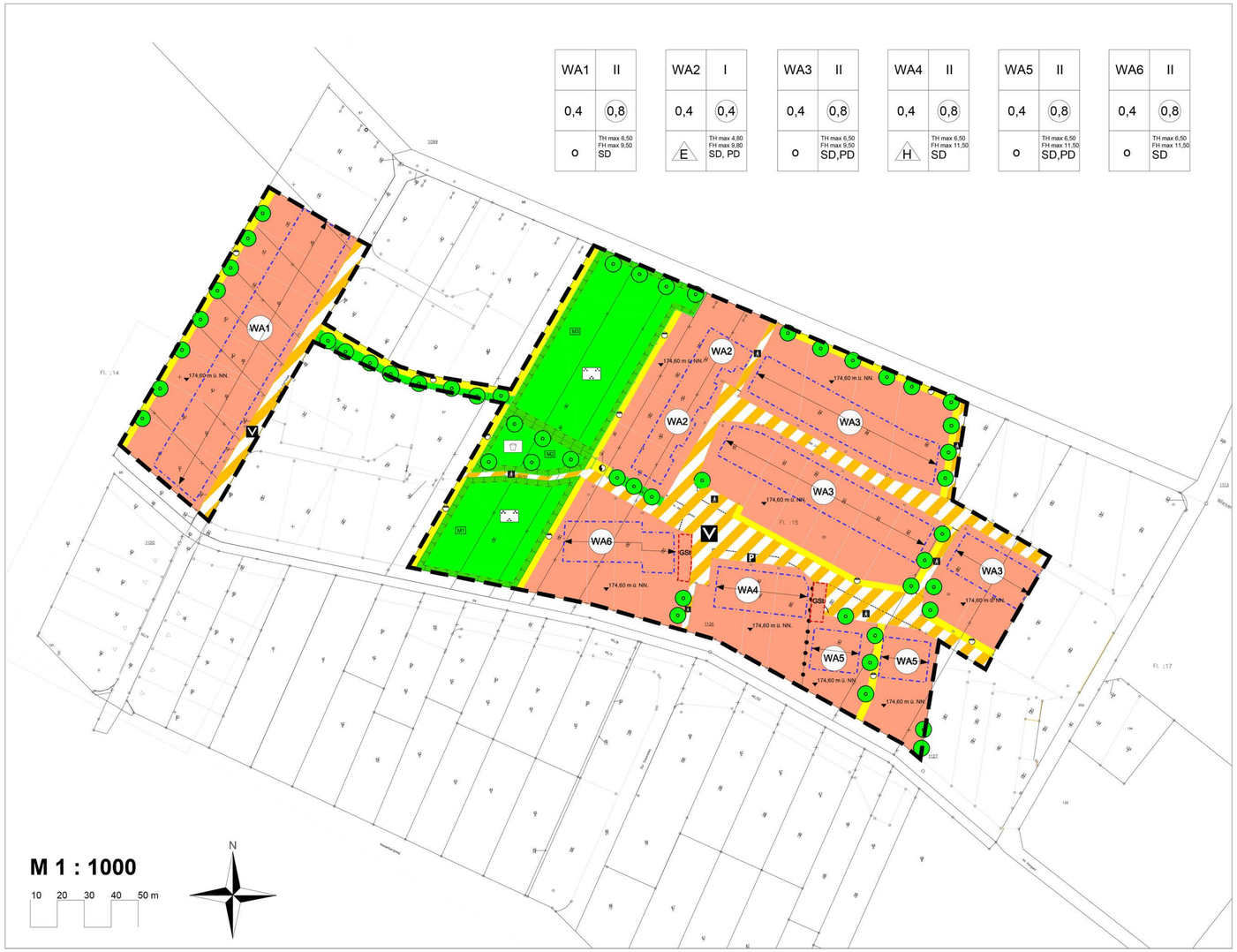
GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG, ORTSTEIL REHLINGEN BEBAUUNGSPLAN **"LANGWIES, 2. ÄNDERUNG"**



LEGENDE

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Nutzungsschablone

WA1	I
0,4	0,8
o	TH max 6,50 FH max 9,50

1 Baugebiet
2 Zahl der Vollgeschosse
3 GRZ
4 GFZ
5 Bauweise
6 Trauf- bzw. Firsthöhe, Sattel- bzw. Pultdach

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Firstrichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußweg

V hier: verkehrsberuhigter Bereich

P hier: Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbesitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: Elektrizität

hier: Abwasserbeseitigung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

Spielplatz

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

Maßnahmenfläche

8. Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen, jedoch nicht verortet, nur ungefähre Lage und Anzahl

9. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

neue Grundstücksparzellierung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) neugefasst durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl I S 2542)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617f.)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) , neugef. durch Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) , neugef. durch Bekanntm. v. 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geänd. d. Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I S.2723, 2727)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) , neugef. durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), geänd. durch Art. 2 Abs. 1 d. Gesetzes v. 14.08.2009 (BGBl. I S. 2827,2839)

Bauordnung für das Saarland (LBO) , Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung d. Saarländischen Bauordnungs- u. Berufsrechts vom 18.12.2004 (Amtsbl. S. 2606), geänd. d. Gesetz vom 19.05.2004 (Amtsbl. S. 1498), eingearb. sind die Änderung durch das Verwaltungsstrukturreformgesetz vom 21.11.2007 (Amtsbl. S. 2393) und das Gesetz zur Modernisierung des saarländischen Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der LBO und des Landeswaldgesetzes sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21.11.2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i. d. F. vom 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geänd. d. Art.3 des Gesetzes vom 28.10.2008 (Amtsblatt 2009, S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) i.d.F. vom 30.10.2002 (Amtsbatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 2 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28.10.2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

der **§ 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG)** i.d.Neufassung vom 27.06.1997 (Amtsblatt v. 01.08.1997), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 01.10.2008 (Amtsblatt S.1903)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 NauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Das Höchstmaß der Geschossflächenzahl im Bebauungsplan beträgt 0,8 bzw. 0,4 im WA 2.
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse
Gem. § 18 BauNVO wird die Firsthöhe auf max. 9,50, 9,80 bzw. 11,50 m begrenzt (siehe Plan).Die Traufhöhe wird auf 4,80 m bzw. 6,50 m beschränkt (siehe Plan). Bezugspunkt ist die festgesetzte Geländehöhe von 174,6 m üNN.

Garagen und Nebenanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 4,50 m, gemessen über der festgesetzten Geländehöhe von 174,60 m üNN 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.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt I bzw. II (siehe Plan). Hierbei ist jeweils zusätzlich ein Dachgeschoss als "Nicht-Vollgeschoss" im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im WA1, 3,5 und 6 eine offene Bauweise festgesetzt. Im WA4 werden Hausgruppen festgesetzt, im WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Baugebietes (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) allgemein zulässig. Weiterhin werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.
Gem. § 14 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen, die einen betriebstechnischen Zweck erfüllen und nicht den Charakter von selbständigen Hochbauten aufweisen, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauGB Anwendung findet.

6. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Bebauungsplan wird die Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Fußweg festgesetzt. Weiterhin werden einzelne Park- und Fußgängerflächen festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt (siehe Plan).

8. Grünfläche
Im Bebauungsplan werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowohl eine Parkanlage sowie ein Spielplatz festgesetzt. Weiterhin wird Straßenbegleitgrün festgesetzt.

9. 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 Baugebiet 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.

M1: Erhalt der extensiven Streuobstwiese und Entwicklung auetypischer 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 Neupflanzungen auetypischer, heimischer Laubbäume zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

M2: 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 auetypischer, heimischer Laubbäume zu ersetzen.

M3: Entwicklung auetypischer Gehölzstrukturen
Im Bereich bereits abgängiger Obstgehölze sind die vorhandenen Gebüsche zu erhalten. Die vitalen Obstgehölze und deren Umfeld sind zu entbuschen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Später abgängige Obstgehölze sind durch Neupflanzungen auetypischer, heimischer Laubbäume zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Neupflanzung von Gehölzen: Als zu pflanzende Einzelbäume sind großkronige Hochstämme standortgerechter, heimischer Arten mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die Strauchbepflanzungen sind standortgerechte, heimische Sträucher ab 3 Trieben, 60 bis 100 cm hoch, zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind mind. 10% der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je angefangene 250 qm Grundstücksfreifläche mind. 1 hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zwischen dem Wohngebäude und der Erschließungsstraße (außer bei WA4 und WA5) zu pflanzen.

11. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Alle Festsetzungen nach Nr. 6 und 7 auf Flächen außerhalb der allgemeinen Wohngebiete gelten als Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe und werden insgesamt den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet (§ 9 Abs. 1a i.V.m. 135 a-c BauGB).

II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 85 LBO
Die Dächer sind entsprechend der Planzeichnung als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° auszubilden. Bei untergeordneten Bauteilen wie Garagen und Carports sind Flachdächer bis zu einer Größe von 36 qm zulässig.

Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht als freiwachsende oder geschnittene Heckenpflanzen zulässig. Mauern, Zäune und Tore sind bis zur Höhe der Hecken, jedoch max. bis H= 1,50 m auf der straßenabgewandten Seite dieser Hecken zulässig. Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen sind in ortsüblicher Ausführung allgemeini zulässig.

III. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (siehe Plan)

HINWEISE

Der EVS Abfallwirtschaft bittet, die Vorschriften der Hausabfallentsorgungssatzung (§§ 5 und 11) (Amtsblatt des Saarlandes vom 29.12.2000, S. 2221) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Das Landesdenkmalamt macht darauf aufmerksam, dass Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen sidn. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 12 SDschG wird hingewiesen.

Das Landeskriminalamt weist darauf hin, dass im Plangebiet Munitionsgefahren nicht auszuschließen sind. Eine vorsorgliche Überprüfung wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat am 28.10.2010 die 2.Änderung des Bebauungsplanes "Langwies" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am __.__.2010 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung (Teil C) hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2010 bis einschließlich 16.12.2010 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie dem Hinweis auf § 47 Abs. 2a VwGO, am __.__.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2010 über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg am __.__.2010 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden gemäß 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom __.__.2010 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde vom Rat am __.__.2010 in die Abwägung eingestellt.

Satzungsbeschluss:

- Der Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat am __.__.2010 die 2.Änderung des Bebauungsplanes "Langwies" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung (Teil C).

Rehlingen-Siersburg, den __.__.____

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

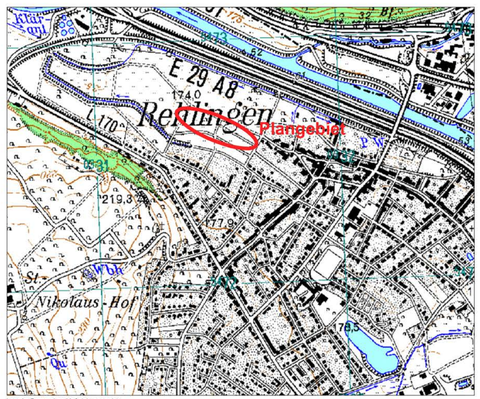
Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB die 2.Änderung des Bebauungsplanes "Langwies" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Rehlingen-Siersburg den __.__.____

Der Bürgermeister

GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG

BEBAUUNGSPLAN "LANGWIES, 2. ÄNDERUNG"



Lage im Raum, ohne Maßstab, genordet

STAND:
Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet im Auftrag für die Gemeinde Rehlingen-Siersburg
Völklingen, im Januar 2011

agsta UMWELT
ARBEITSGRUPPE STADT - UND UMWELTPLANUNG GmbH
Saarbrücker Straße 66333 Völklingen
Telefon: 06898 / 23027
Fax: 06898 / 37400
email: info@agsta.de
Geschäftsführer: J.R. VOLKLINGEN