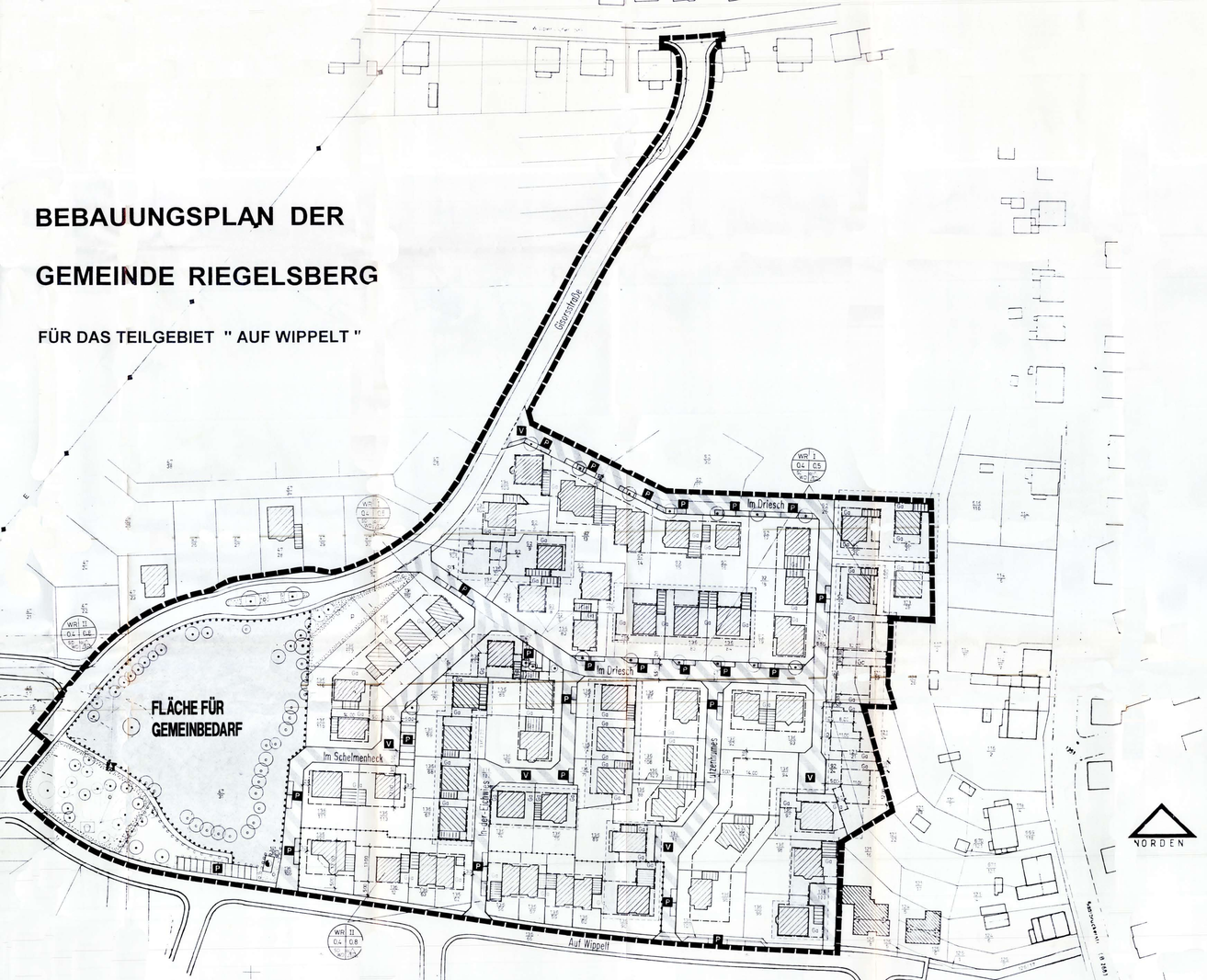
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE RIEGELSBERG

FÜR DAS TEILGEBIET " AUF WIPPELT "



PLANZEICHEN

gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — REINE WOHNGEBIETE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(II) (II) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ALS HÖCHSTMASS)

3. BAUWEISE

o — OFFENE BAUWEISE

ED — EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

ÄNDERUNGSGEBIET

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

HEP — SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE u. EINRICHTUNGEN

6. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

F — FUSSGÄNGERBEREICH

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

ZWECKBESTIMMUNG

ELEKTRIZITÄT (TRAFO)

1. HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN

ÜBERIRDISCH

UNTERIRDISCH

ART DER LEITUNGEN — E - ELEKTRIZITÄT; F - FERNMELDEWESEN; G - GAS; W - TRINKWASSER; A - ABWASSER

9. GRÜNFLÄCHEN

G - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG

PARKANLAGE

SPIELPLATZ

P - PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

BÄUME ANPFLANZEN

BÄUME ERHALTEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN U. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG REINES BAUGEBIET

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

GRUNDFLÄCHENZAHL

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

DACHFORM SD SATTELDACH

WD WALMDACH

BAUWEISE

E ZEL-, DOPPELHÄUSER / HAUSGRUPPEN

LEGENDE (Bestand)

BÄUME

STRÄUCHER

BÖSCHUNG

GEBÄUDE

GARAGE

GRUNDSTÜCKSGRENZE vorhanden

GRUNDSTÜCKSGRENZE geplant

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

reines Wohngebiet § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig

2.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 12 u. 23 BauNVO, § 6 LBO in Verbindung mit dem Garagenerlaß vom 01.03.1974
§ 12 BauNVO Abs. 1 - 3 dürfen entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO Anwendung)
Die Ausnahmen und Verzichtsregelungen des § 21 a BauNVO finden Anwendung entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauNVO, sowie entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesenen Nutzung)
Es sind nur Garagen und Stellplätze für den Bedarf der Nachbarwohnen.
Pro angefangene Nutzeinheit sind ein zusätzlicher Stellplatz für den Bedarf an Besucherparkplätzen erforderlich.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ Abs. 1 BauGB Nr. 22)
Die Anlage der erforderlichen Stellplätze in Vorgärten ist nur dann zulässig, wenn die Anordnung der Stellplätze entsprechend § 9 der das Grundstück entschwenkenden Straßenbreite (5,00 m) ermöglicht.
Die Ausweitung der Aufstellfläche von Garagen als Stellplatz ist nur zulässig, wenn diese auf dem Grundstück eine Länge von mindestens 5,00 m hat. Die Garagenzufahrten können soweit im festen Ausbau als auch als wassergebundene Decke hergestellt werden.

3.0 NEBENANLAGEN

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen, die dem oder zweckmäßigen Tierhaltung dienen (Hühnerställe, Taubenschläge, etc.) sind unzulässig.

Nebenanlagen sind generell nur eingeschossig zulässig.

Gewächshäuser, Wintergärten, Lichtschwerkmöbel, Wetterschutzdächer, sowie Behälter für Gas, Wasserbehälter, ... sind unzulässig.

4.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 Nr. 2, 3 + 4 BauNVO

5.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 18 BauNVO Abs. 1

Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante der zuführenden öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
Bei Gebäuden deren zuführende, öffentliche Verkehrsfläche in ... über den Gebäuden verläuft sind Sockelhöhen bis maximal 0,25 m zulässig.
Bei Gebäuden, die zwischen der vorhandenen und neuzubauenden Straßenbahnkante und der Hauptgebäudefläche zu errichtenden Fläche der zukünftigen öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Bei Gebäuden deren zuführende, öffentliche Verkehrsfläche an der Talseite verläuft, und bei Gebäuden die über jeden Verkehrsflächen erschlossen werden, sind Sockelhöhen von mehr als 0,25 m über Oberkante gewachsenen, ungestörten Boden unzulässig.

5.2 Dreigeschosse sind bis zu einer Höhe von 6,80 m generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Gesamthöhe nicht mehr als 7,80 m beträgt, können Dreigeschossen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

6.0 BAUWEISE

§ 22 BauNVO

6.1 Allgemein ist nur offene Bauweise zulässig (gemäß Festsetzung im Bebauungsplan).

Die Anordnung der Nebenanlagen und Garagen in der Baulücke zwischen den Wohngebäuden bei Hausgruppen und Doppelhäusern ist innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVO

7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen dargestellt, innerhalb derer eine Bebauung unter Berücksichtigung der LBO rechtsverbindlich ist § 6 LBO (Abstandsflächen zulässig ist.
Die Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen: Balkonen und Loggien bis maximal 1,50 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m auf eigenem Grundstück zulässig.

7.2 Gebäude-Erker mit einer Hauptbreite von 30 % der zweiseitigen Fassadenlänge und einer Tiefe von maximal 0,80 m sind außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig. Ihre Gesamtbreite an Fassade soll 2,50 m jedoch nicht überschreiten.
§ 23 Abs. 3 BauNVO

8.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 23 BauNVO Abs. 5

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, unzulässig, zulässig sind überdachte Fahrräder, Pergolen, überdachte Müllplätze und Eingangsüberdachungen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Erreichbarkeit dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

9.0 PFLANZGEBOT

§ 178 BauGB

9.1 Die nicht bebaubare Grundstücksfläche ist zu bepflanzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 83 Abs. 4 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.0 DACHFORM UND DACHGESTALTUNG

1.1 Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig gemäß Festsetzung im Bebauungsplan Bebauungsplan.
Eine Dachneigung für Satteldächer und Walmdächer wird mit maximal 45 Grad und minimal 35 Grad festgesetzt. Ausnahmsweise sind Dachgeschoßwohnungen Flächen für Hauptgebäuden und Doppelhäusern sowie ansonsten mit entsprechen Nebenanlagengebäuden für Einzelhausbebauung ist generell nur eine Dachneigung zulässig.

1.2 Der unter 1.1. genannte Festsetzung gilt sinngemäß auch für ungleich geneigte Satteldächer. Für unergeordnete Dachflächen können abweichende Dachneigungen zugelassen werden (Erkerdächer etc.)

1.6 Dachaufbauten sind zulässig:
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf einem Gebäude ist bis maximal 2/3 seiner Gesamtfrontlänge begrenzt.
Der Abstand zu den seitlichen Giebelwänden des Baukörpers muß mindestens 1,25 m betragen.

1.7 Für Dachneigungen gelten sinngemäß die unter 1.6. genannten Festsetzungen und zulässigen Ausnahmen.

1.9 Die Dachdeckungen der geneigten Dächer hat in hohem Material zu erfolgen. Die Dachdeckung hat für Pultdächer und Doppelhäuser mindestens die überbauten Flächen in Farbe und Material einheitlich zu erfolgen.

2.0 AUSSENANLAGEN

2.1 Einfriedungen sind an Hausbegrenzungen und an Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
Toranlagen dürfen entsprechend der Hofeinfahrt einer Einfriedungen im Bereich einmündende Straßen beiden davon unberührt.

Material: Holzzaun, eingrünter Drahtzaun

2.2 Stützmauern zwischen unterschiedlich hohen Grundstücken und deren Zufahrten sowie Stützmauern auf eigenem Grundstück, die an Verkehrsflächen grenzen, sind ausschließlich aus Holz und aus Natursteinen (Bruchsteinmauerwerk) zulässig.
Ausnahmsweise können Mauern aus anderen Materialien zugelassen werden, wenn diese eingrünt werden.

2.3 Schutzzaun- und Windschutzzwände sind ausschließlich an seitlichen Hausbegrenzungen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Länge von maximal 3,00 m zulässig.
Unzulässig sind naturfremdartige oder eloxierte Aluminium-Konstruktionen oder baugleiche und ähnliche Stahlkonstruktion sowie Ornamentgitter oder ähnliche Kunststoffe und gewellte Materialien jeglicher Art.

2.4 Vorbauten aus dem unter 2.2. genannten Materialien sind nicht zulässig.

3.0 WERBEANLAGEN

3.1 An einer Stätte der Leistung unter Einbezug der nach § 13 BauNVO einzelnenen Nutzungen ist die Anbringung eines hinweisschildes in der Größe von maximal 30 x 50 cm bis zu Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG gestattet.
Einzel. Bereich: Schutz aufgrund eingeschränkter Blickverhältnisse beim Zweck nicht, ist die Aufstellung eines weiteren Schildes zweiter Größe in Vorgarten oder a. Zweckgebäuden ist öffentl. Verkehrsfläche gestattet.
Blinkende und bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Bewachtete Werbeanlagen in den Signalfarben rot und grün sind unzulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen und Reklametafeln, deren Größe die eines hinweisschildes überschreitet, bedürfen einer gesondertem Genehmigungsverfahren.

4.0 GARAGEN IN GRENZBEREICHEN

4.1 Abweichend zu §7 Absatz 4 LBO dürfen die Höhen der grenzseitigen Garagen das Maß von 3,00m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, überschreiten, wenn diese Überschreitung durch eine wegen der Topographie sinnvolle Unterteilung bedingt ist. Die Nutzung der Unterteilerfläche ist in der Nutzung als Abstellraum festgesetzt. Die Nutzung als Wohnraum oder sonstiges ist nicht zulässig.

HINWEISE

Auf die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird hingewiesen

Änderungsbeschluß	Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1	Bekanntmachung der öffentl. Auslegung
29.10.2001	03.02.2003 bis 03.03.2003	30.07.2003
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Satzungsbeschluß	rechtsverbindlich seit
11.08.2003 bis 12.09.2003	29.09.2003	05. Nov. 2003

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE RIEGELSBERG
für das Teilgebiet "AUF WIPPELT" M 1 : 500

GEMEINDEVERWALTUNG RIEGELSBERG

Bürgermeister — Amtsleiter

Datum: 20.08.01 — gezeichnet: 02.07.02

gezeichnet: Stuhler S. — geprüft: 13/02

ARCHITEKTENTEAM UDO WINKLER
AM WASSERTURM 5
66265 HEUSWEILER
TEL. 06806 - 85025 - 19
FAX. 06806 - 85025 - 19

ARCHITEKTENKAMMER DES SAARLANDES
AKS
F 753