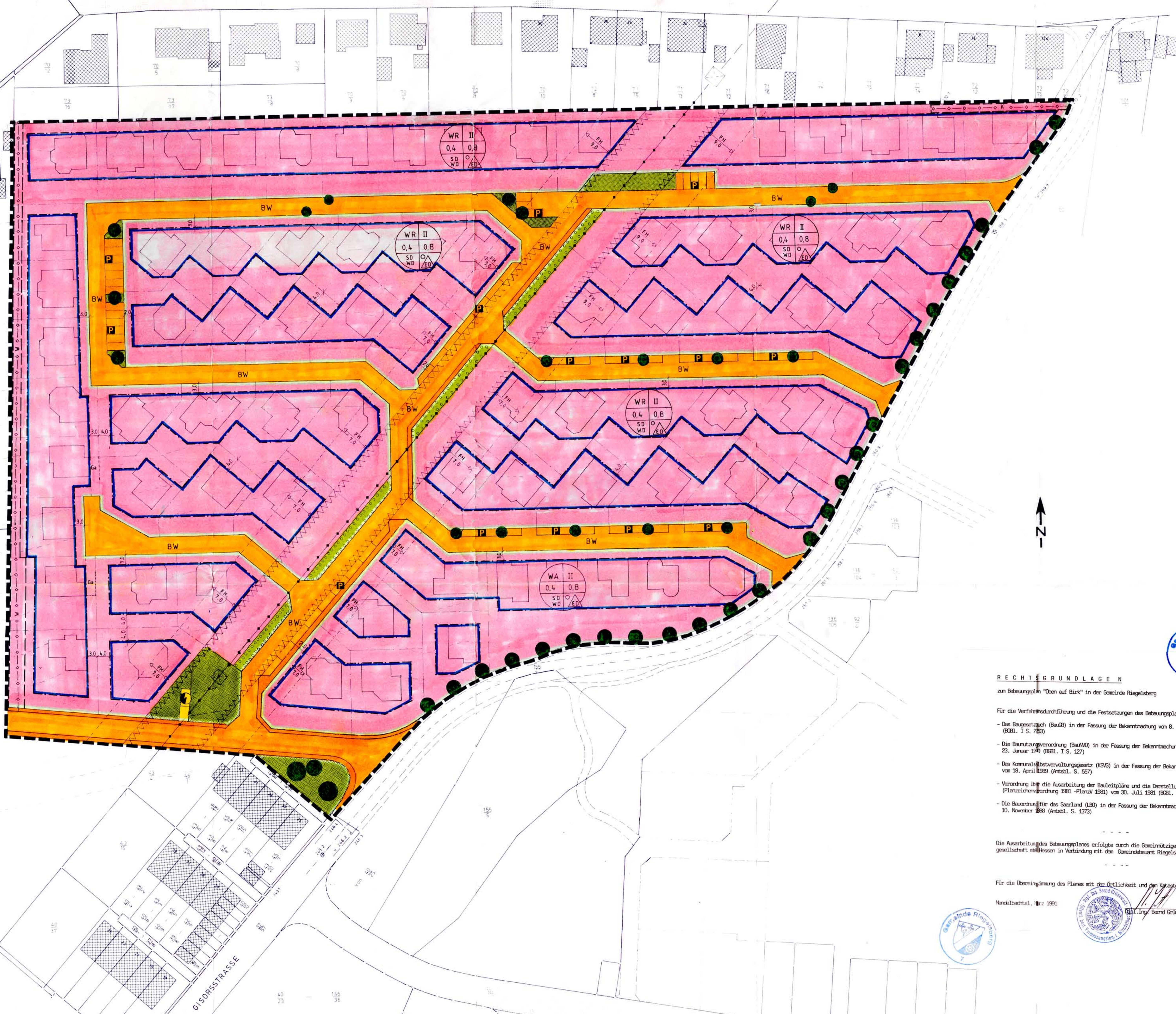
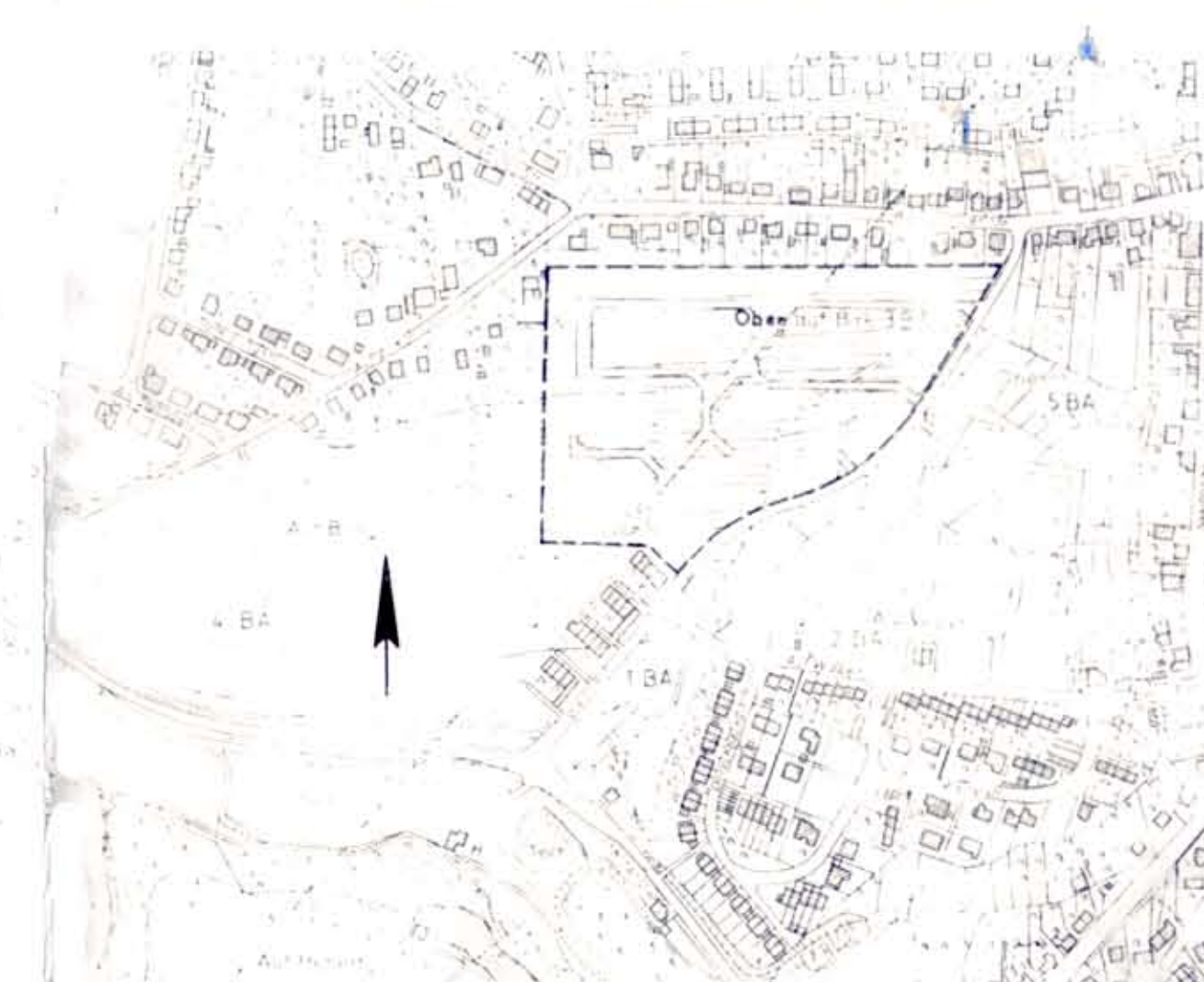


WALPERSHOFER STRASSE



- 1.1 Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauVO  
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauVO sind unzulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauVO  
Nutzungen und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2-3, BauVO sind bis auf nicht störende Handwerksbetriebe und ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Läden gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO unzulässig.
- 1.3 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. und 3-5, BauVO sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauVO unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebiet nicht mehr als zwei Wohnungszuweisungen zulässig.
- 2.0 Garagen und Stellplätze
- 2.1 Je Wohneinheit ist ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.
- 2.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder der hierfür gesondert gekennzeichneten Fläche zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 3.0 Nebenanlagen
- § 14 BauVO
- 3.1 Nebenanlagen, die ganz oder teilweise der Tierhaltung dienen (Hühnerschläge, Taubenschläge etc.) sind unzulässig.
- 3.2 Gebäudeartige Nebenanlagen in Leichtbauweise (Wellblech o.ä.) sowie Behälter, Container, Wohnwagen o.ä. sind unzulässig.
- 4.0 Höhenlage der Gebäude
- 4.1 Sockelhöhen von mehr als 0,50 m über Oberkante der zuzuführenden, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.  
Bei Gebäuden, deren zuführende öffentliche Verkehrsfläche in Falllinie des Gebäudes verläuft, sind bergseitige Sockelhöhen über 0,50 m unzulässig.  
Der Maßstab ist zwischen der bergseitig am höchsten gelegenen Gebäudekante und dem hiervon am kürzesten zu erreichenden Punkt der zuführenden öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.  
Bei Gebäuden, deren zuführende öffentliche Verkehrsfläche an der Talseite verläuft und bei Gebäuden, die über private Verkehrsflächen erschlossen werden, sind Sockelhöhen von mehr als 0,50 m über der Oberkante gewachsenen, ungestörten Boden unzulässig.
- 4.2 Eine Überschreitung der angegebenen Firsthöhen (FH) im Bereich des Spannfeldes der 110 kV - Freileitung ist unzulässig.  
Bezugspunkt für das Höhenmaß ist die Oberkante des gewachsenen, ungestörten Bodens auf Seite der Leitungsstrasse senkrecht unter der höchsten Stelle der Firstlinie gemessen.
- 5.0 Überbaubare Grundstücksflächen
- § 23 BauVO
- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen eingezeichnet. Innerhalb dieser Baugrenzen ist eine Bebauung unter Berücksichtigung der LbO, insbesondere des § 6 LbO (Abstandsflächen) zulässig ist.
- 5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- § 23 BauVO, Abs. 2
- 5.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Zulässig sind überdachte Freisitze, Pergolen, überdachte Stellplätze und Eingangsüberdachungen, Gartenläden, Gartenhäuschen.
- 5.4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, die der Energieversorgung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.
- 7.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 7.1 Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist zu begrünen.
- 7.2 Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume heimischer Art anzupflanzen. Die in der Planzeichnung auf den Grundstücken eingezeichneten anzupflanzenden Bäume können bei der Kontingenzierung berücksichtigt werden.  
Auf Grundstücken, die teilweise im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV - Freileitung liegen, hat die Anpflanzung außerhalb dieses Bereiches zu erfolgen.  
Im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV - Freileitung ist lediglich die Anpflanzung niedrig wachsender Bäume, Sträucher und Hecken zulässig.  
Die gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheitlichen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und zu unterhalten.

- Art der baulichen Nutzung  
WR = Reines Wohngebiet  
WA = Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl
- O = Offene Bauweise  
A = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Bachform, SD = Satteldach, WD = Walddach
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Überirdische Stromhauptversorgungsleitung 110kV
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Öffentliche Parkfläche
- Elektrizität (Trafo)
- Öffentliche Grünfläche
- Maximale Firsthöhe in Metern, Schutzstreifenbereich für 110 kV - Freileitung
- Öffentliche befahrbare Wohnwege
- anzupflanzende Bäume heimischer Art



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 63 Abs. 4 LbO wurden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 1.0 Dachform und Dachgestaltung
- 1.1 Mit Ausnahme der Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich Satteldächer und Walddächer zulässig.  
Die Dachneigung für Sattel- und Walddächer wird auf maximal 45° und minimal 22,5° festgesetzt.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.  
Die Gesamthöhe der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte an einem Gebäude ist bis auf maximal 4/9 seiner Gesamthöhe begrenzt.
- 1.3 Bauteile zur Energiegewinnung bzw. zur Energiewandlung sind nur dann zulässig, wenn sie nicht über der Dachhaut vorstehen bzw. nicht auf die Dachhaut aufgesetzt sind. Rohrleitungen und sonstiges technisches Zubehör dürfen von außen nicht erkennbar sein.  
~~Veränderungen der Dachform, Dachgestaltung und -neigung sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.~~
- 2.0 Dämmung (Kniestücke)
- Dämmung (Kniestücke) sind bis zu einer Höhe von 60 cm generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Giebelbreite nicht mehr als 7,00 m beträgt, können Dämmgehäusehöhen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

HINWEISE

Beim späteren Ausbau der öffentlichen Parkflächen wurden Gebäudezugänge und Gebäudezufahrten, deren Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht festgelegt werden kann, berücksichtigt.  
Auf Grundstücken, die teilweise im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV - Freileitung liegen, sind der VSE zur Prüfung vorzulegen.

RECHTSGRUNDLAGE

zum Bebauungsplan "Oben auf Birk" in der Gemeinde Riegelsberg

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 250)
  - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1946 (BGBl. I S. 127)
  - Das Kommunalabteilungsverordnung (KStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1989 (Antstbl. S. 557)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanV 1981) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)
  - Die Bauordnung für das Saarland (LbO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1988 (Antstbl. S. 1273)

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH in Verbindung mit dem Gemeindebauamt Riegelsberg.

Für die Überprüfung des Planes mit der Öffentlichkeit und der Kartographie

Mündelbechtel, März 1991

BEBAUUNGSPLAN „OBEN AUF BIRK“  
GEMEINDE RIEGELSBERG / SAAR

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 25.10.1990 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oben auf Birk“ beschlossen. Der Beschluss ist am 17.5.1991 ersatzlos bekanntgemacht worden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 18.6.1990 bis 18.7.1990 (einschl.) durchgeführt.

Förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 11.12.1990 bis 11.1.1991 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 3.12.1990 ersatzlos bekanntgemacht worden.

Sitzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Gemeinderat hat am 26.1.1991 in öffentlicher Sitzung diesen Bebauungsplan und die darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Riegelsberg, den 1. März 1991

Dr. Holzer  
Bürgermeister

Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1.1. Halbsatz BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 11 (1) 1. Halbsatz BauGB i.V. m. § 8 Abs. 4 BauGB genehmigt.

Saarländ. Ministerium für Umwelt  
SAARLAND  
Ministerium für Umwelt

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 15.4.1991 ersatzlos bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Riegelsberg, den 16.4.1991

Dr. Holzer  
Bürgermeister

Städtebaulicher Entwurf: GWH  
Sachbearbeiter: 90 SW  
Gezeichnet: 90 SW

Kopie: 07.09.90 GWH/90 SW  
Geändert: 26.11.90 GWH/90 SW  
15.02.91 GWH/90 SW

Entwurf der Verkehrsanlagen  
GWH/90 SW