

Planzeichenerklärung



Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



Baugrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



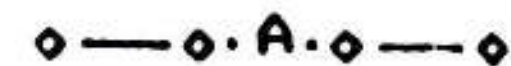
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Oberirdische Stromhauptversorgungsleitung 110-KV



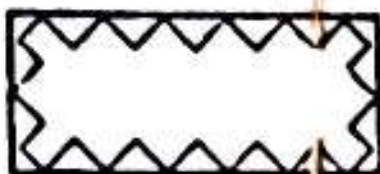
Unterirdische Gas-Hauptversorgungsleitung DN 250 mm



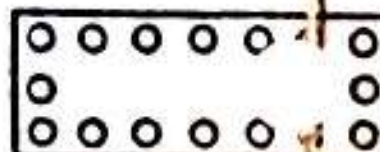
Unterirdische Hauptabwasserleitung DN 400 mm



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand u.- wand)



Umgrenzung von Flächen für Garagen



Fußgängerweg



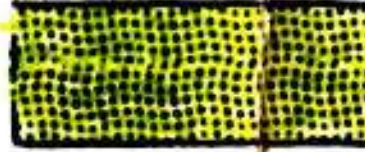
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
hier: Verkehrsberuhigte Bereiche



Öffentliche Parkfläche



Flächen zum Abstellen von Müllgefäßen



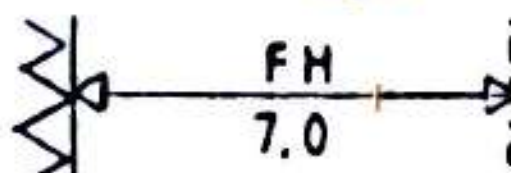
Öffentliche Grünfläche



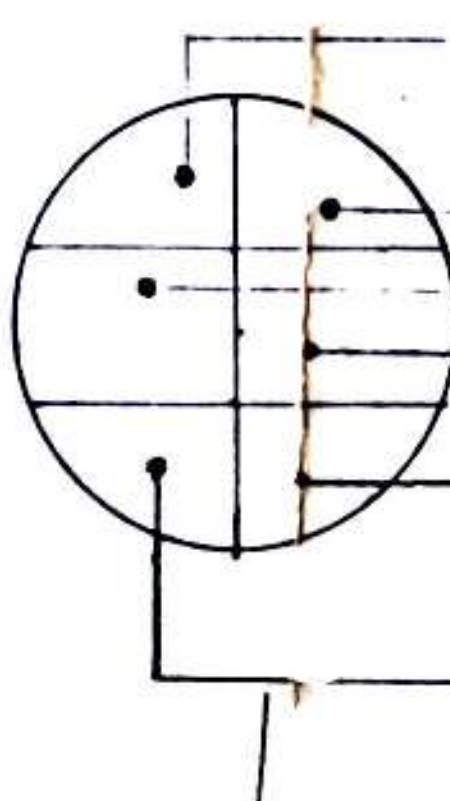
Kinderspielplatz



Anzupflanzende Bäume heimischer Art



Maximale Firsthöhe in Metern (Schutzstreifenbereich für 110-KV-Freileitung)



Art der baulichen Nutzung

WR = reines Wohngebiet

WA = allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

0 = offene Bauweise

ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Dachform: SD = Satteldach, WD = Walmdach

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO
Ausnahme nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.
- 1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Nutzungen und Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2. - 3. BauNVO sind bis auf nicht störende Handwerksbetriebe und ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienende Läden gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.3. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. und 3. - 5. BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- 1.4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen 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. 4 BauGB

3.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 3.1 Nebenanlagen, die ganz oder teilweise der Tierhaltung dienen (Hühnerställe, Taubenschläge etc.) sind unzulässig.
- 3.2 Gebäudeaußenartige 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 zuführenden, 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 Maßbezug 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 gewachsenem, ungestörtem Boden unzulässig.
- 4.2 Eine Überschreitung der angegebenen Firsthöhen (FH) im Bereich des Spannungsfeldes 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 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen eingefasst, innerhalb derer eine Bebauung unter Berücksichtigung der LBO, insbesondere des § 6 LBO (Abstandsflächen) zulässig ist.

6.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, Abs. 5)

- 6.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind Nebenanlagen unzulässig. Zulässig sind überdachte Freisitze, Pergolen, überdachte Stellplätze und Eingangsüberdachungen, Gartenlauben, Gartenhäuschen.
- 6.2 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. 25 a 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 eingetragenen anzupflanzenden Bäume können bei der Kontingentierung berücksichtigt werden. Auf Grundstücken, die teilweise im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV - Freileitung liegen, hat die Anpflanzung außerhalb dieses Bereiches zu erfolgen.
- 7.3 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 einheimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken zu bepflanzen und zu unterhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 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 Gabledächer und Walmdächer zulässig.
Die Dachneigung für Sattel- und Walmdächer wird auf maximal 35° und minimal 22,5° festgesetzt.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten bzw. der Dacheinschnitte an einem Gebäude ist bis auf maximal 2/5 seiner Gesamtfirstlänge begrenzt.

2.0 Drempe (Kniestöcke)

Drempe (Kniestöcke) sind bis zu einer Höhe von 80 cm generell zulässig. Bei Gebäuden, deren Giebelbreite nicht mehr als 7,00 m beträgt, können Drempehöhen bis maximal 1,00 m zugelassen werden.

HINWEISE

Bauvorhaben auf Grundstücken, die teilweise im Bereich des Schutzstreifens der 110 KV - Freileitung liegen, sind der VSE zur Prüfung vorzulegen.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

zum Bebauungsplan "Unten 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. 2253 zuletzt geändert durch E-Vertr. v. 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122)
- **Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127)
- **Das Kommune selbstverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1989 (Amtsbl. S. 557)
- **Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)** vom 18. Sept. 1990 (BGBl. 1991 I S. 758)
- **Die Bauordnung für das Saarland (BO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. November 1988 (Amtsbl. S. 1373)

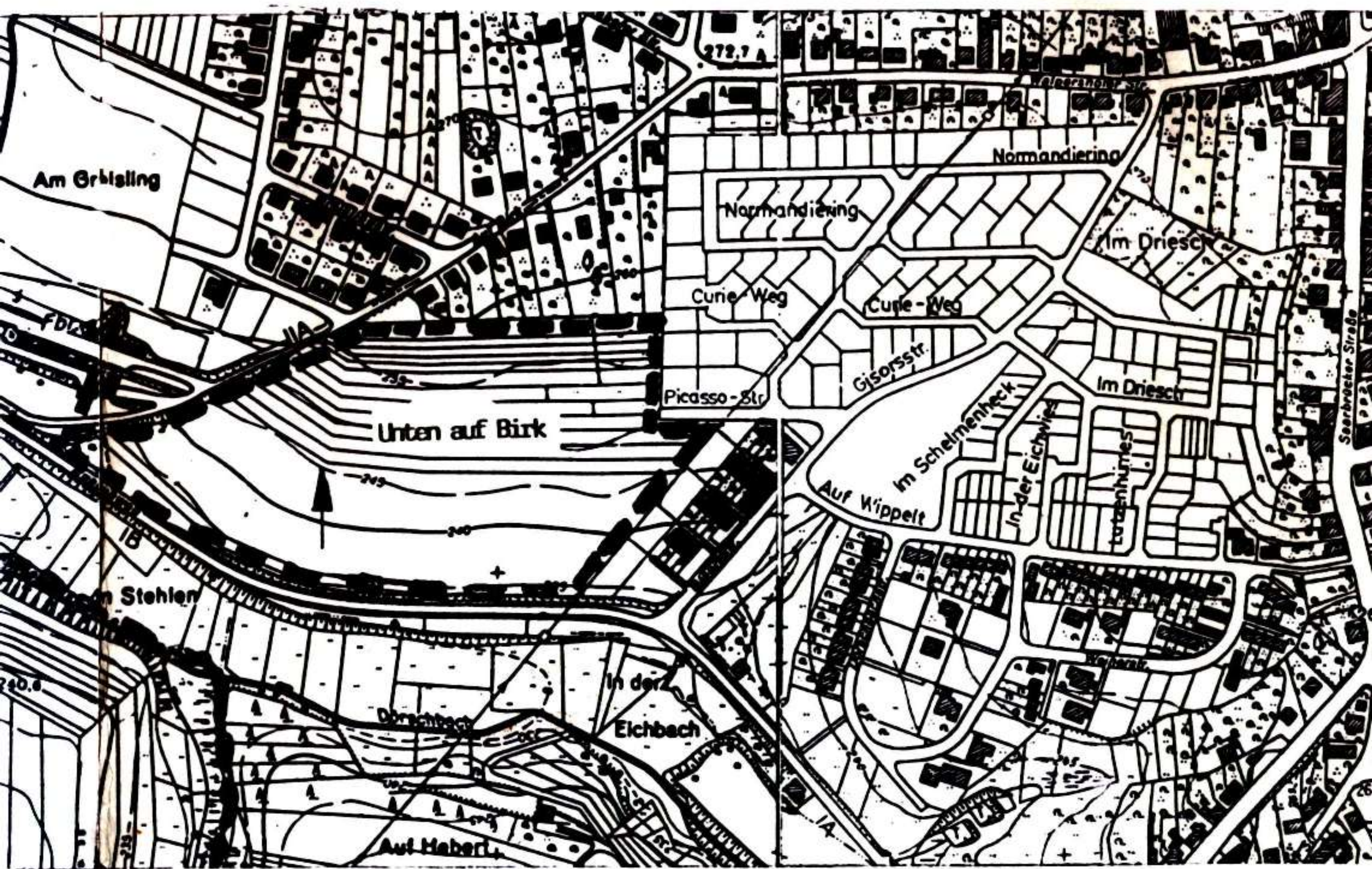
Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen in Verbindung mit dem Gemeindebauamt Riegelsberg

Für die Übereinstimmung des Planes mit der Örtlichkeit und dem Katasternachweis

Mandelbachtal,



Dipl.-Ing. Bernd Grünwald (öbVI)



Übersichtsplan M 1:5000

Bebauungsplan Gemeinde Riegelsberg/Saar

"Unten auf Birk"

M = 1 : 500

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat hat am 30. 3. 1992 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unten auf Birk" beschlossen. Der Beschluss ist am 3. 4. 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes vom 7. 7. 1992 bis 7. 8. 1992 (einschl.) durchgeführt

Förmliche Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 30. 10. 1992 bis 30. 11. 1992 (einschl.) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind am 19. 10. 1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Gemeinderat hat am 14. 12. 1992 in öffentlicher Sitzung diesen Bebauungsplan und die darin enthaltenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen

Riegelsberg, den 23. 12. 1992

GEMEINDE RIEGELSBERG
Der Bürgermeister
H. Unger

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.

Saarbrücken, den 8. 2. 93

Az.: CH 56-5069/93 Pr/Bu
Minister für Umwelt
I.A.

SAARLAND
Ministerium für Umwelt

(Heiss)
Bauberrat

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BauGB am 25. Feb. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

03. März 1993

GEMEINDE RIEGELSBERG
Der Bürgermeister
H. Unger

Riegelsberg, den



Städtebaulicher Entwurf: Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Hessen (GWH)

Frankfurt, den 22. 4. 1992

Geändert: