

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

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

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Zulässig sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude. Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Firsthöhe festgesetzt.

Im WR 1 wird die max. Firsthöhe auf 9,50 m, gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße, festgesetzt.

Im WR 2 wird die max. Firsthöhe auf 10,50 m, gemessen jeweils mittig zur fertigen Straße, festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Im WR 1 und WR 2 ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Fußbodenoberkante Erdgeschoss, die Höhe der Straßenanschlusskante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mitte des Gebäudes.

Die Fußbodenoberkante Erdgeschoss der Wohnhäuser und der Garagen muss mind. 0,30 m über OK fertiger Straße liegen.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WR 1 und WR 2 sind nur 2 Wohnungen je Baugrundstück zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von vorderer Garagenflucht und Straßenbegrenzung wird auf mind. 5,00 m festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzung zulässig. Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Der festgesetzte Stauraum vor Garage/Carport kann als eigenständiger Stellplatz mitgerechnet werden.

Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Höhe und Ausbildung an die bereits an der Grenze errichteten Garagengebäude anpassen. Im Untergeschoss der Garagen im WR 1 sind keine Wohn- und Aufenthalträume zulässig.

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungskabel und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch zu verlegen.

8. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 o BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 3 BauGB in Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG)

Der erforderliche Ausgleich von 39.477 ÖWE erfolgt im Burbachtal im Rahmen der Maßnahme "Rückbau einer Teichkette westlich des Sittard-Geländes".

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 85 Abs. 1 i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform, Dachneigung (§ 85 Abs. 1 LBO)

Die Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-40° auszubilden; ausnahmsweise sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig. Garagen und Nebengebäude können auch als Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von <8° als begrünte Dächer ausgeführt werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgrabungen oder Aufschüttungen über 1,00 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, als die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden. Bei Auffüllungen sind diese mit einer Neigung von mindestens 1 : 2

an das bestehende Gelände anzulegen. Die Höhen- und Geländeverhältnisse sind im Baueingabeplan im Schnitt und in den Ansichten

mit Anschluss des Nachbargrundstückes nachzuweisen.

Einfriedungen

Die Abgrenzung der Grundstücke im Vorgartenbereich kann mit Mauern, die den Gehweg bzw. zum Nachbar das natürliche Gelände nicht mehr als 0,50 m überragen, ausgeführt werden. Der Vorgarten wird als Bereich definiert zwischen Gebäudevorderkante und öffentlicher Verkehrsfläche (Erschließungsstraße). Außerdem ist eine Abgrenzung durch Zäune und Bepflanzungen bis max. 1,0 m (ab Gehweg bzw. natürliches Gelände) zulässig.

Die übrige Begrenzung der Grundstücke im rückwärtigen und seitlichen Bereich ist mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun oder einer Hecke bis maximal 1,25 m Höhe auszuführen. Aufgehende Mauern sind nicht zulässig.

Abweichungen können ggf. nur auf begründeten Antrag zugelassen werden.

Stützmauern

Stützmauern auf den privaten Grundstücken sind nur zur Herstellung von Carports, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und Zugängen zulässig.

Stützmauern, die nach der LBO an der Nachbargrenze zulässig sind, gelten nicht als Einfriedung im Sinne der örtlichen Bauvorschriften.

An Straßeneinmündungen wird aus Verkehrssicherheitsgründen die Höhe der Bepflanzung auf max. 0,70 m begrenzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch

Artikel 9 des Gesetzes zur Neuregelung des

Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 10. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59)

die Bauordnung für das Saarland (LBO) geändert durch Gesetz Nr. 1693 zur Modernisierung des saarl. Vermessungswesens, zur Umbenennung des Amtes für Landentwicklung, zur Änderung der Landesbauordnung und des Landeswaldgesetzes

sowie zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 21. November 2007 (Amtsblatt 2008 S. 278)

der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des

Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 662) zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1673 vom 11. Februar 2009

(Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 1215)

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) Gesetz Nr. 1592 vom 05. April 2006 - geändert durch Art. 3 i.V. mit Art. 5

des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom

28. Oktober 2008 (Amtsblatt des Saarlandes 2009 S. 31)

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BundesImmissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 15 b des

gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

das Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17.03.1998, (BGBl. I, S. 501; Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV vom 12.07.1999, (BGBl. I, S. 1554) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2004

Gesetz zur Umsetzung des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Saarland vom März 2002, Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes - SBodSchG zuletzt geändert am 21. 11. 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1044) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes Nr. 1678 vom 11. März 2009 (Amtsblatt d. Saar. S. 676)

das Saarländische Nachbarrechtsgebot vom 29. Februar 1973 (Amtsblatt S. 210) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822)

UVB vom 12. Februar 1990 (BGBl. I 1990, 205, Neugefasst durch Bekanntmachung v. 25.06.2006, zuletzt geändert durch Art. 11 G. v. 11. 08. 2010 I 1163

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDschG) vom 10. Mai 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Februar 2006 (Amtsbl. S. 474, 530)

III. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 49 a Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und zur Entlastung des Regenwasserkanals wird das anfallende Regenwasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen gesammelt. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Wasser mindestens $4,00 \text{ m}^3$ pro Grundstück beträgt. Anfallendes Dränwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Schmutzwasserentwässerung der Kellerräume ist bei ungünstigen topographischen Verhältnissen mit einem Pumpensystem dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

IV. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

V. Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

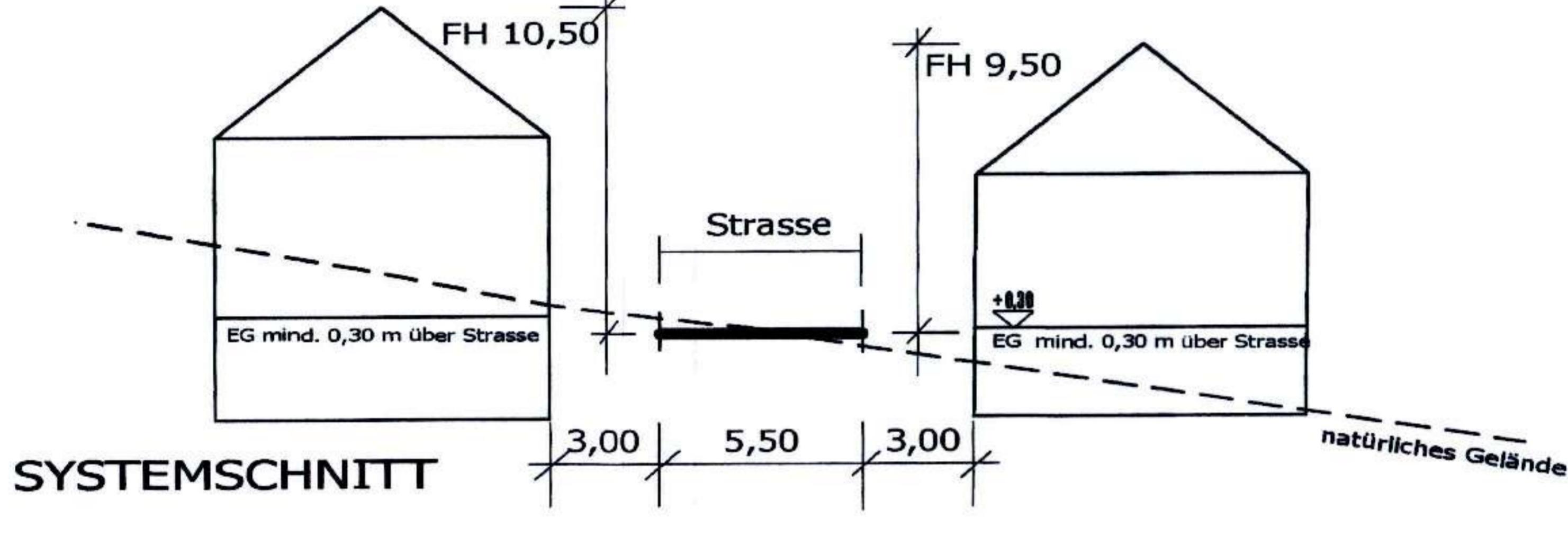
Hinweise

- Im Plangebiet sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Eine vorsorgliche Überprüfung wird daher empfohlen.
- Bodenfunde sind dem Landesdenkmalamt gemäß § 12 Saarländisches Denkmalschutzgesetz anzugeben. (Landesdenkmalamt)

Nachrichtliche Übernahme

SAM Sanierungsgebiet (§ 140 Nr. 2 und 142 BauGB)

Sanierungsgebiet "Ortszentrum Walpershofen"



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat am 30.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Steinbach" gemäß § 13 a i. V. mit § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.
2. Der Beschluß den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung am 15.09.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. Offenlegung

Der Bebauungsplan bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2011 bis einschließlich 21.03.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können, und dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können sowie mit dem Hinweis auf § 47 Abs. 2 VwGO am 09.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden mit Schreiben vom 11.02.2011 über die Auslegung benachrichtigt und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme.

Das Ergebnis der Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde Riegelsberg am 20.06.2011 in die Abwägung eingestellt.

5. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegelsberg hat in seiner Sitzung am 20.06.2011 den Bebauungsplan "Am Steinbach" als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und den Inhalt der Begründung genehmigt.

6. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

7. Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgerufen.

Riegelsberg, den 04.07.2011

Stephan Müller - Kattwinkel

1. Beigeordneter



8. Der Satzungsbeschluß wurde am 20.07.11 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

9. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Am Steinbach", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) sowie Begründung in Kraft. Bebauungsplan und Begründung liegen ab dem 20.07.11 zu jedermann's Einsicht bereit.

10. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgenden nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Gemeinde Riegelsberg
Postfach 11 43
66288 Riegelsberg/Baar
Der Bürgermeister
Klaus Häusle

Riegelsberg, den 25.07.2011



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

gemäß Anlage zur PlanZVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WR

Reines Wohngebiete

1. Maß der baulichen Nutzung

0.4 Grundflächenzahl

FH Firsthöhe

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

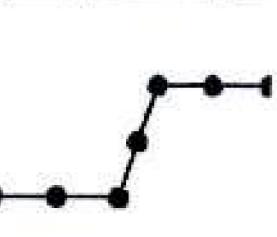


Flächen für den Gemeinbedarf



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

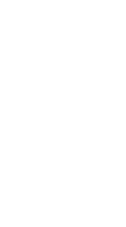
6. Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

0 5 10 15 20 25 50 75m

0 5 10 15 20 25 50 75m