



Legende

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs 2 Nr. 1, §9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

§9 Abs 1 Nr. 6 BauGB

WA
Zwö Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.4 Grundflächenzahl 0.4
GFZ 0.8 Geschossflächenzahl 0.8
II Anzahl der Vollgeschosse
FHs12,00m Firsthöhe max. 12,0 m

Bauweise: Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Baugrenze

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

§9 Abs 1 Nr. 11 und Abs 6 BauGB

Stadtverkehrsflächen

Stadtgrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§5 Abs 2 Nr. 4 und Abs 4, §9 Abs 1 Nr. 12, 14 und Abs 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen

Elektrizität

Grünlächen

§5 Abs 2 Nr. 5 und Abs 4, §9 Abs 1 Nr. 15 und Abs 6 BauGB

private Grünlächen

Spielplatz

G1 Hausgarten

G2 Erhalt markanter Einzelbäume

G3 Waldartige Grünfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs 2 Nr. 10 und Abs 4, §9 Abs 1 Nr. 20, 25 und Abs 6 BauGB

§5 Abs 2 Nr. 10 und Abs 4, §9 Abs 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Pflege zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Randeingrünung

A2 Erhalt und Entwicklung waldartiger Strukturen

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

§1 Abs 4, §16 Abs 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§9 Abs 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Flurstücksgrenze laut Kataster

Flurstücknummer laut Kataster

Bemalung

Gebäude laut Kataster

vorgeschlagene Grundstücke

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurstücksgrenze laut Kataster

Flurstücknummer laut Kataster

Bemalung

Gebäude laut Kataster

vorgeschlagene Grundstücke

Textliche Festsetzungen

Teil A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
Zulässig sind:
- 1 Wohngebäude
 - 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmeweise können zugelassen werden:
- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2 sonstige nicht störende Gewerbetriebe
 - 3 Anlagen für Verwaltungen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) I.v.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplans über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 19 Abs. 4 BauBGB oder eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauBGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von

2.2 GESCHOSSSLÄCHENZAHL (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,8 festgesetzt.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.4 HOHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Firsthöhe

Maximal zulässige Firsthöhe: 12,00 m
Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Bezugspunkt (§18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe) ist die Höhenlage der nächstgelegenen abbaufähigen Erdeinschlüsse bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand (Fassade), gemäß rechtskräftiger Zuratze in Fahrhöhenlage.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.v.m. § 23 BauNVO

3.1 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 0,5 m für Balkone, Vordächer, Wintergärtner, Erker und Treppenhäuser zulässig.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I.v.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsfächern gemäß Landesbauordnung zulässig.

Garagen müssen einen Abstand von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Nicht überdeckte Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 17 m, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

5 ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

7 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche erhält die Zweckbestimmung Elektrizität.

8 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünflächen G1, G2, G3 und Spielplatz werden als private Grünflächen festgelegt und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

8.1 GRÜNFLÄCHE G 1 - HAUSGARTEN

Die Kronenbereich von sechs gebäudeprägenden Einzelbäumen wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erhalt markanter Einzelbäume' festgesetzt. Sie sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Abgräben, Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder der Sukzession zu überlassen.

8.2 GRÜNFLÄCHE G 2 - ERHALT MARKANTER EINZELBÄUME

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche G3 im Südwesten des Plangebietes (Flur 5, Parzelle 53/9/9) ist in ihrem Charakter und in ihrer Eigenart als waldartige Fläche zu erhalten. Insbesondere ist sie zu erhalten und zu entwickeln, um im Rahmen der Verkehrsinfrastruktur erforderliche Pflege (Rückchnitt, Fallung) des Baumbestandes nicht in einem umlaufenden Randsstreifen von 30 m Breite und nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis gestattet. Ein randischer Streifen von 10 m Breite ist durch natürliche Sukzession und Pflege als Wiederherstellung mit dem Dominanten der entsprechenden Baumschicht zu entwickeln. Die Grünfläche in den Bereichen sollten in Höhe eines Hohes Baums sechs bis acht Meter nicht übersteigen. Die Bäume des Baums dürfen weiter genutzt werden noch bedürfen sie im Regelfall einer Pflege. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Von den baulichen Anlagen gehören insbesondere Gartenhäuser, Spielplätze, Mauern, Zäune und Oberflächenbefestigungen aller Art. Ebenso ist das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien oder sonstiger Stoffe untersagt.

8.3 GRÜNFLÄCHE G 3 - WALDARTIGE GRÜNFLÄCHE

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Grünfläche G3 im Südwesten des Plangebietes (Flur 5, Parzelle 53/9/9) ist in ihrem Charakter und in ihrer Eigenart als waldartige Fläche zu erhalten.

Insbesondere ist sie zu erhalten und zu entwickeln, um im Rahmen der Verkehrsinfrastruktur erforderliche Pflege (Rückchnitt, Fallung) des Baumbestandes nicht in einem umlaufenden Randsstreifen von 30 m Breite und nur in Abstimmung mit der Kreisstadt Saarlouis gestattet. Ein randischer Streifen von 10 m Breite ist durch natürliche Sukzession und Pflege als Wiederherstellung mit dem Dominanten der entsprechenden Baumschicht zu entwickeln. Die Grünfläche in den Bereichen sollten in Höhe eines Hohes Baums sechs bis acht Meter nicht übersteigen. Die Bäume des Baums dürfen weiter genutzt werden noch bedürfen sie im Regelfall einer Pflege. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten. Von den baulichen Anlagen gehören insbesondere Gartenhäuser, Spielplätze, Mauern, Zäune und Oberflächenbefestigungen aller Art. Ebenso ist das Abstellen von Fahrzeugen sowie das Lagern von Baumaterialien oder sonstiger Stoffe untersagt.

8.4 GRÜNFLÄCHE - SPIELPLATZ

Die als Spielplatz gekennzeichnete private Grünfläche ist mit einer Kombinationsspielanlage für Kinder der Altersgruppe 4 bis 12 Jahre auszustatten. Diese soll öffentlich zugänglich sein.

Die Kone der Blutbuche mit einem Stammumfang von 410 cm darf weder bei Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Kronenbereich mit einem Stammumfang von 170 cm darf weder bei Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Kone der Blutbuche mit einem Stammumfang von 170 cm darf weder bei Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Kronenbereich mit einem Stammumfang von 170 cm darf weder bei Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Kronenbereich mit einem Stammumfang von 170 cm darf weder bei Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Aufschüttungen, Befestigungen jeglicher Art, Ablagerung von Baustoffen und Bodenverdichtung. Die Grünfläche ist von jeglicher Bebauung und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Der Kronenbereich mit einem Stammumfang von 170 cm darf weder bei Montage noch beim Betrieb des Spielplatzes geschädigt werden. Der übrige Bereich der Grünfläche ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu bewahren, auch während der Erschließung. Nicht zulässig sind:

Aufschüttungen,