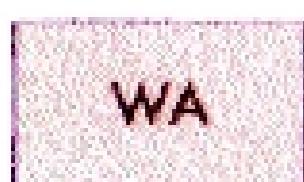


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet



Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

FH 223,5 m ü NN

Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Firsthöhe über normal Null

II

Zahl der Vollgeschosse

GFZ 0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

o

offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußweg

5. Versorgungsflächen

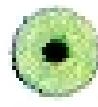
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 und Abs. 6 BauGB)



zu erhaltende Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geh- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
hier: unterschiedliche Höhe der baulichen Anlagen



Stellung der baulichen Anlagen

g D

geneigte Dächer

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO, siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

Als nicht zulässige Nutzungen werden:

1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen,
2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: 0,4 im gesamten Planungsgebiet

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um 50% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,6) zulässig.

2.2 Geschossflächenzahl

gem. §§ 16, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan hier: 0,8 im gesamten Planungsgebiet

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: zwei Vollgeschosse im gesamten Planungsgebiet

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan hier: max. Firsthöhe

Die maximale zulässige Firsthöhe wird in Metern über NN wie folgt festgesetzt und durch einen entsprechenden Eintrag in der Planzeichnung definiert:

- 221,0 m über NN
- 222,5 m über NN
- 223,5 m über NN
- 224,5 m über NN
- 227,5 m über NN

Als Firsthöhe wird bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bzw. bei Zeltdächern, Pultdächern oder anderen weniger üblichen Dachformen der höchste Punkt der Dachfläche definiert.

Beispiel für Ermittlung der Firsthöhe



3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

gem. § 22 BauNVO

siehe Plan.

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Grenzabstände gem. Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan.

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5m) kann zugelassen werden.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan.

hier: Hauptfirstrichtung.

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 17 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zulässig.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und der Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan.

hier: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

8. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan.

Die interne Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m festgesetzt.

siehe Plan.

hier: Fußweg
Der in der Planzeichnung festgesetzte Fußweg hat eine Breite von 1,5 m.

siehe Plan.

hier: Druckerhöhungsanlage für die Trinkwasserversorgung

Grundstückszufahrten, Stellplätze und Fußwege sind so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

siehe Plan.

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Anwesens St. Avolder Straße Nr. 75 zu belasten.

siehe Plan.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 LBO

DÄCHER

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit flacher geneigten Dächern oder Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind rote (naturrote bis rotbraune) bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Metalleindeckungen sind auch in den jeweils materialtypischen Farben zulässig.

UNBEBAUTE FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERRIESELN VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes und damit zur Rückhaltung der Oberflächenwässer ist pro Grundstück eine Zisterne in einer Auslegung des Fassungsvermögens von mindestens 5 m³ zu errichten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Hinweispflicht bei Bodenfunden, sind zu beachten und einzuhalten.

Drainwasser dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser liegen. Bei anstehendem Grund- bzw. Hangwasser wird die Ausbildung der Keller als "Weiße Wanne" empfohlen.

Für den Straßenbau muss aufgrund der geringen Tragfähigkeit im Erdplanum mit Zusatzaufnahmen gerechnet werden. (Bodenaustrausch / Bodenverbesserung)

Die Vegetationsmaßnahmen vor Beschädigungen zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören auf der Baustelle der sachgerechte Umgang mit Treibstoffen, Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschieben, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll DIN 18915 vorgenommen werden.

Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Munitionsgefahren nicht ausgeschlossen werden. Eine vorläufige Überprüfung durch den Kampfmittelausweis und der Kampfmittelräumdienst sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass verbaute Verwerfungen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Beteiligten Firmen wird empfohlen.

Es wird empfohlen bei Erdarbeiten auf Anzeichen ehemaligen Bergbaus zu achten und dies gegebenenfalls dem Bergbaubauamt mitzuteilen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

Bund:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- und Wohnbauplanungsgegenwart (BGBl. I S. 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltwirtschaft zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des

