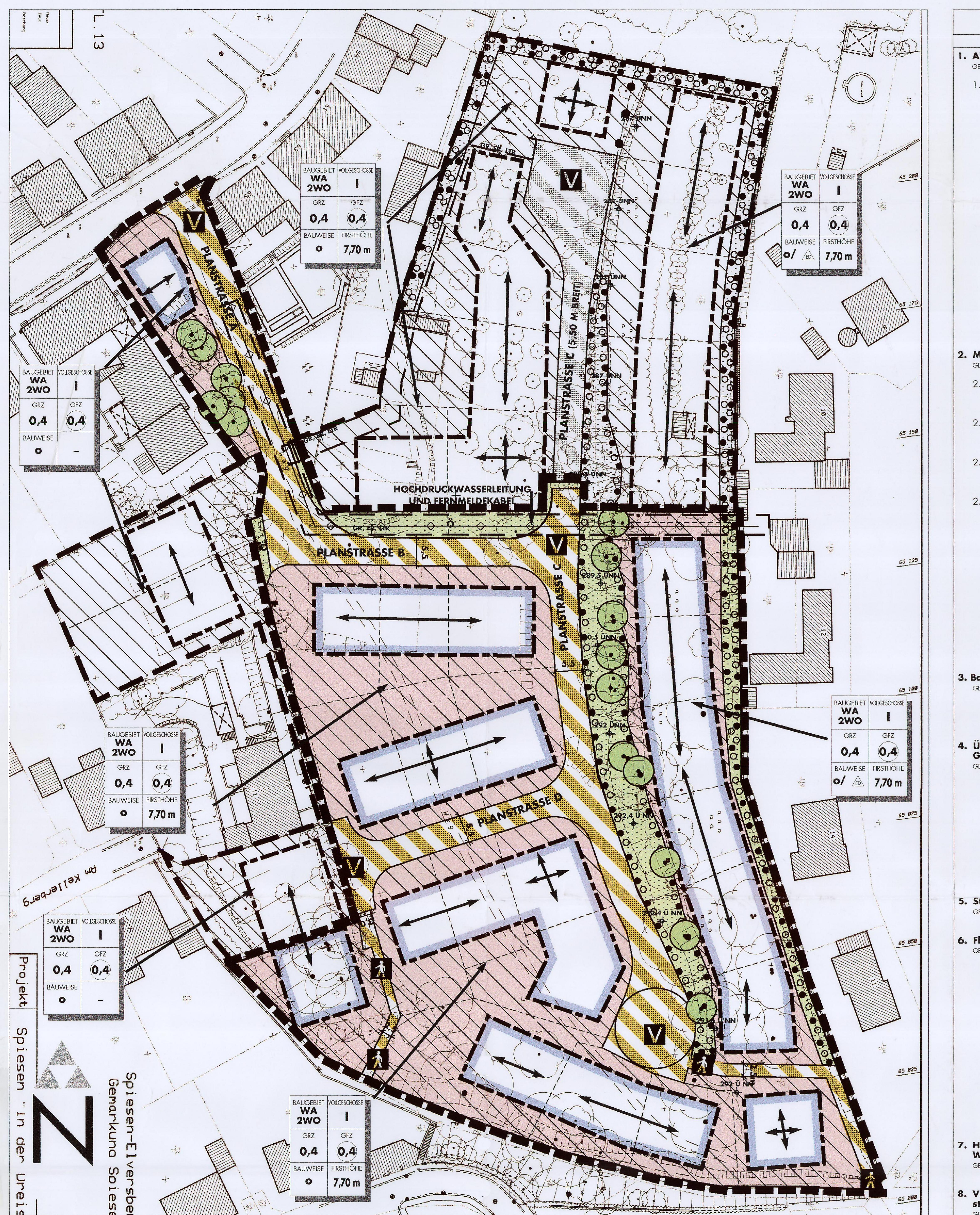


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

WA
GRZ 0,4
FH: 7,70 m
ED
WA
2 WO

GELTNGBEREICH
[§ 9 ABS. 7 BAUGB]

ALGEMEINES WOHNGBEIT
[§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO]

GRUNDFLÄCHENZAHL
[§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO]

GESCHÖSSFLÄCHENZAHL
[§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO]

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HOCHSTMASS
[§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO]

HOHE DER BAULICHEN ANLAGE,
HIER: MAX. FIRSTHOEHE
[§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO]

OFFENE BAUWEISE
[§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO]

NUR EINZEL- UND DOPPELHAUER ZULÄSSIG
[§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO]

FIRSTRICHTUNG
[§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB]

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
IN WOHNGBÄUDEN
[§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB]

BAUGRENZE
[§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO]

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
[§ 9 ABS. 5 NR. 11 BAUGB]

VERKEHRSBERUHIGER BEREICH

FUSS- UND RADWEGE

HOCHDRUCKWASSERLEITUNG DN 500
FERNMELDEKABEL
[§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB]

ÖFFENTLICHE (O) UND PRIVATE (P) GRÜNLÄUFEN
[§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB]

ERHALTUNG VON BÄUMEN
[§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB]

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU
BELASTETEN FLÄCHEN
[§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND § 6 BAUGB]

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
[§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB]

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUN-
GEN UND VERHÄFTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
[§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB]

ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG
INNERHALB EINES BAUGEBIETES
[§ 1 ABS. 4 § 16 ABS. 5 BAUNVO]

HÖHENBEZUGSPUNKT (ANGABEN METER ÜNN)

FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND

FLURSTÜCKSGRENZEN VORSCHLAG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

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

1.1 Baugebiet WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Als nicht zulässige Nutzungen werden:

1. gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen

2. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Garteneinheiten und Tonstellen, 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 WA

2.2 Geschoßflächenzahl

gem. §§ 16 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan hier: 0,4 im WA

2.3 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan hier: ein Vollgeschoss

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan hier max. Firströhre

Die maximale Firströhre wird auf 7,70 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten:

im östlichen Plangebiet (östlich der Planstraße C): die durch Planenbeschreibung gekennzeichnete natürliche Geländeoberfläche an der straßenseitigen Baugrenze. Geländeoberflächen mit festgesetzter natürlicher Geländeoberfläche sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

im restlichen Plangebiet: die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Garagen und Carports sind zwischen den Planstraßen B und D sowie südlich der Planstraßen C und D nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Westlich der Planstraßen A und D sowie östlich der Planstraßen C sind Garagen und Carports auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Planungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

siehe Plan, hier: Hauptfirstrichtung

5. Stellung der baulichen Anlagen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. Flächen für Stellplätze und Garagen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß:

- Garagen und Carports sind zwischen den Planstraßen B und D sowie südlich der Planstraße C und D nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

- Westlich der Planstraßen A und D sowie östlich der Planstraße C Garagen und Carports auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Planungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

siehe Plan, hier: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan, hier: Erschließungsstraßen: Die internen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigte Bereiche (gem. STVO - Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als mindestens 2 m breite Mischstreifen zu erfolgen. Die Straßendurchfahrt wird in allen Straßen (Planstraße A, B, C, D) auf 5,50 m festgesetzt.

hier: ruhender Verkehr: Im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

hier: Fuß- und Radwege: Im südlichen und westlichen Teil des Planungsbereiches werden Fuß- und Radwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausbaubreite der Fuß- und Radwege beträgt 2,50 m.

siehe Plan, hier: Wasser-Hochdruckleitung DN 500 der Saarbergwerk AG Fernmeldekabel

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

10. Öffentliche und Private Grünflächen GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 BAUNATZG

siehe Plan, hier: öffentliche Grünflächen sind mit einem Landschaftsraum der Siedlungsmischung 7,1 - 2,0 Standard mit Grünflächen einzustufen und zweimal pro Jahr zu mähen.

• auf dem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölze zum Zwecke der Minimierung des Eingriffes zu erhalten und zu ergänzen.

• im östlichen Plangebiet direkt an die Planstraße C anschließend, innerhalb der Fläche die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Die festgesetzten Einzelbäume sind dabei zu berücksichtigen.

• Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen.

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten im Planungsbereich sowie die Fuß- und Radwege sind als Gründer der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

siehe Plan, hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungssträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu bestehenden Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Plan, hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließungssträger (Saarbergwerke AG Wasserleitung)

siehe Plan, alle nicht überbaubaren Grundstücksfächer, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze, Nebenanlagen benötigt sind, intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens ein einheimischer Obstbaum sowie ein weiterer standortgerechter Laubbäume sowie ein weiterer standortgerechter Laubbäume einzufügen. Zudem ist anfangs mindestens ein Grundstück ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, der dem Feldgehölz im Raster von 1,50 m x 1,50 m einzupflanzen.

• östlich der Planstraße C sind auf der festgesetzten Fläche die bestehenden Gehölze zu erhalten, die Errichtung von Zäunen, Gittern, Sichtschutzen ist hier nicht zulässig. Ausfallmauern der Anlage sind benötigten Garagen, Carports und Stellplätzen sind auf dem Grundstück jeweils durch die Pflanzung eines standortgerechten Laubbäumes (StU 12 - 14 cm) zu ersetzen.

• die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

• für alle Pflanzungen sind Bäume und Sträucher sowie einfl. Obstsorten der nachfolgenden Planzliste zu verwenden:

Feldahorn Bergahorn
Birke Hainbuche
Hartföhre Hasel
Kiefer Eberesche
Röhrbuche Vogelkirsche
Winterlinde Hundsrose
Sommerlinde Spitzahorn
Walnuss Traubeneiche
Stieleiche Traubeneiche
Gern. Schneeball ehrn. Obstsorten

• erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB.

Zum ökologischen Ausgleich wird außerhalb des Geländeberreichs des Bebauungsplanes auf der Parzelle 29/32 in Flur 17 der Gemarkung Spiesen (Hockenbeller Drittel) folgende Maßnahme durchgeführt:

- Schaffung eines Waldrandes durch Anpflanzen typischer Waldrandgehölze in einem Pflanzabstand von 2,0 x 2,0 m

Die Kosten für diese Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffsvorwürfen (Gemeinde, Bauherren) zugeordnet. Der Prozentsatz der vom jeweiligen Eingriffsvorwürfen zu tragen ist in Abhängigkeit von der Flächengröße innerhalb des Bebauungsbereichs, die sich im Eigentum eines Eingriffsvorwurfs befindet (Gemeinde, öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherrn).

Die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geländeberreiches des Bebauungsplanes erfolgt über die §§ 133 a - c BauGB.

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 05.02.1999 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Gemeinderat hat am 05.02.1999 den Bebauungsplan "In der Dreispitz" als Satzung beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Mit Bezug auf die Auslegung des Bebauungsplanes "In der Dreispitz" vom 27.07.1998 wurde der Geländeberreich des Bebauungsplanes ergänzt.

• Der Besitzer des Bebauungsplanes "In der Dreispitz" (§ 2 Abs. 1 BauGB) ist auf 07.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan wurde am 15.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

• Der Gemeinderat hat am 09.07.1998 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

• Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) parallel zur Auslegung mit Schreiben vom 24.07.1998 an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.

• Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, wurde am 15.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "In der Dreispitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 05.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBAU

DÄCHER

- Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.
- Der Einsatz von Solarziegeln ist zulässig.
- Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (olare Brauchwassererwärmung, Photovoltaikanlagen) zulässig.
- Flachdächer bei Gebäuden sind nur dann erlaubt, wenn sie intensiv begrünt werden.
- Flachdächer bei Garagen sind auch bei extensiver Begrünung zulässig.

WASSERLEITUNG MIT SCHUTZABSTAND

hier: Wasserleitung der ehemaligen Saarbergwerke AG

Der Schutzabstand zur Leitung beträgt 2 x 2 m. Innerhalb des Schutzbereichs sind die Auflagen zum Schutz unterirdisch verlegter Trinkwasser-Hauptleitungen zu beachten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geländeberreichs siehe Plan