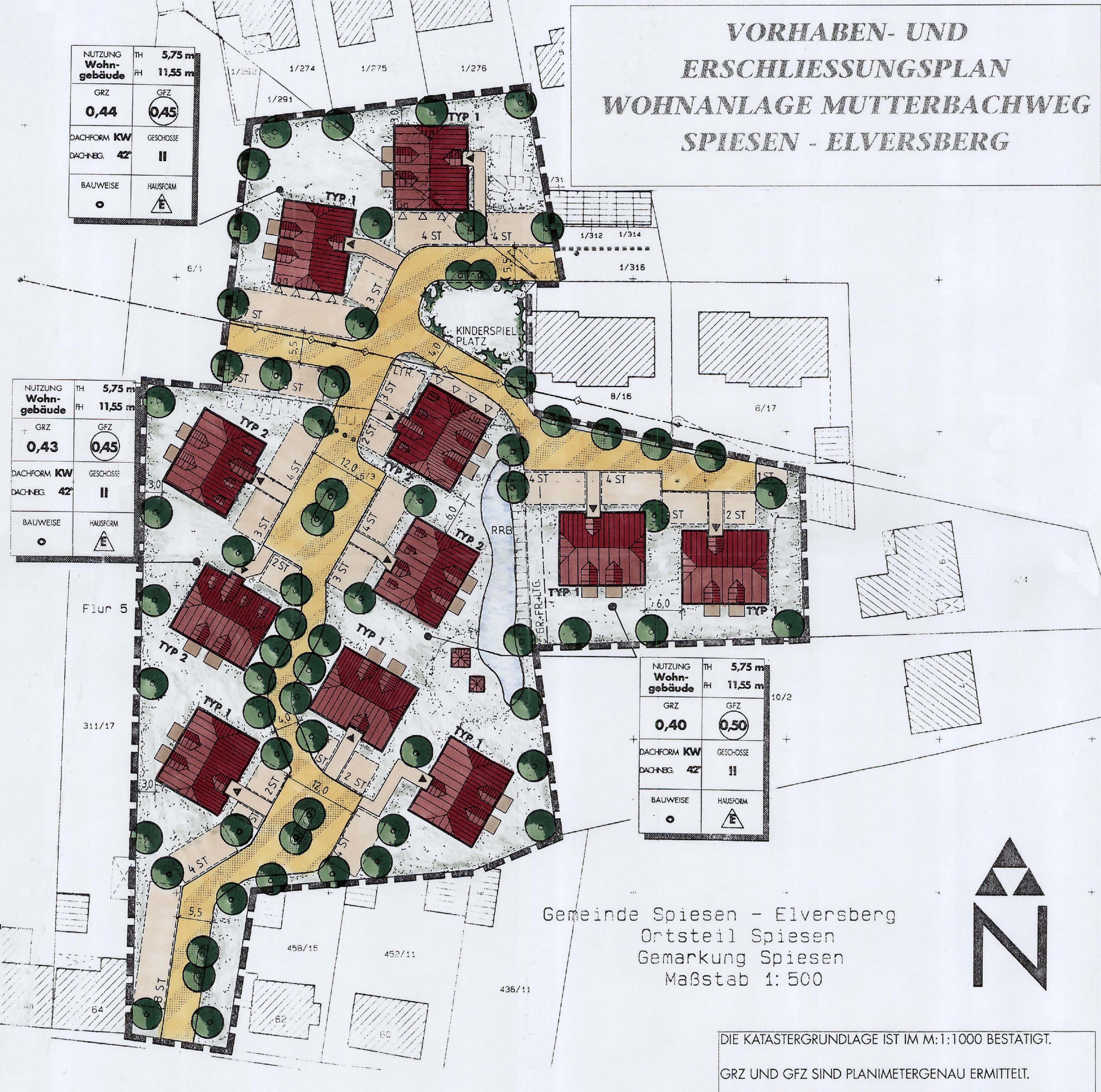


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WOHNANLAGE MUTTERBACHWEG SPIESEN - ELVERSBERG



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

0,44 z.B.	GELTNGBEREICH [§ 9 Abs. 7 BAUGB]
0,45 z.B.	GRUNDFLÄCHENZAHL [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 16 Abs. 2 Nr. 1 BAUNVO]
TH 5,75 m FH 11,55 m	GESCHOSSFLÄCHENZAHL [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 UND § 16 Abs. 2 Nr. 2 BAUNVO]
GESCHOSS II	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, TRAUFHÖHE/ FIRTHÖHE [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO]
BAUWEISE ○	ZAHN DER VOLLGESCHOSSE [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 20 Abs. 1 BAUNVO]
ST	GEPLANTE GEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG UND DACHFORM [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB]
R.R.B.	OFFENE BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 1 UND 2 BAUNVO]
GR. FR. CTR.	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB]
DACHFORM KW	STEILPÄTZE KINDERSPIELPLATZ
Ga HAUSCOM ⚠	VERKEHRSLÄUFEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB]
...	VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB]
	VORHANDENER ABWASSERKANAL REGENRÜCKHALTEBECKEN
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB]
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 s BAUGB]
	GEHÖLZPFLANZUNGEN
	PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
	HAUSEINGANG UND EINGANGSBEREICHE
	KRÜPPELWALMDACH
	GARAGE
	EINZELHAUS
	PAVILLON
	BAUMSCHEIBE
	GARAGENEINFAHRT
	POLLER

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTGESETzte MASSNAHMEN (§ 7 BAUGB-MASSNAHMENGESETZ I.V.M. BAUGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 entsprechend § 3 Abs. 2 BauNVO (Reines Wohngebiet)

Es werden 11 Wohnhäuser mit je max. 6 Wohneinheiten errichtet. Je Gebäude werden 395,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen. In den Gebäuden werden je nach Nachfrage Wohnungen mit Größen von 48 m<sup>2</sup>, 50 m<sup>2</sup>, 77 m<sup>2</sup>, 110 m<sup>2</sup> und 138 m<sup>2</sup> gebaut. In den 3 nördlichen Gebäuden werden je Gebäude giebelseitig 4 Garagen im Kellergeschoss errichtet. Innerhalb der Wohngebäude sind gem. § 13 BauNVO Räume für freie Berufe zulässig.

### 2. Mass der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

entsprechend § 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, (bezogen auf das Rohbaumf., planimetergenau) entsprechend § 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan (bezogen auf das Rohbaumf., planimetergenau) entsprechend § 20 Abs. 1 und § 22 BauNVO, siehe Plan

2.2 Geschäftsfächernzahl

2.3 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen

hier: Traufhöhe und Firshöhe entsprechend § 18 BauNVO  
Die 11 Wohnhäuser werden mit einer max. Traufhöhe von 5,75 m und einer max. Firshöhe von 11,55 m bezogen auf OK Rohdecke Erdgeschoss errichtet.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude werden an dem im Plan gekennzeichneten Standort errichtet. Die Rohbaumaße je Gebäude betragen 13,99 m x 11,99 m (ohne Balkon).

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Sufzonen, Zugänge und sonstige zur Wohnung erforderliche Nebenanlagen (z.B. Pavillons) zulässig.

### 4. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Gebäude werden in offener Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet.

4.1 Bauweise

Die 11 Wohnhäuser mit je max. 6 Wohneinheiten werden als Einzelhäuser errichtet.

4.2 Haustyp

Die Stellung der baulichen Anlage ist in der Planzeichnung durch die Darstellung der Gebäude mit Firstrichtung festgesetzt.

### 5. Stellung der baulichen Anlage

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden insgesamt 81 Stellplätze errichtet. Eine Überdachung der nicht direkt vor den Gebäuden liegenden Stellplätze mittels Carports bzw. Pergolen ist zulässig.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO werden außerhalb der gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze gebaut.

### 6. Flächen für Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden insgesamt 81 Stellplätze errichtet. Eine Überdachung der nicht direkt vor den Gebäuden liegenden Stellplätze mittels Carports bzw. Pergolen ist zulässig.

In Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO werden außerhalb der gekennzeichneten Flächen keine weiteren Stellplätze gebaut.

### 7. Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf der im Plan dafür vorgesehenen Fläche wird ein Kinderspielplatz angelegt.

### 8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Erschließungsstraßen werden als Stichstraßen angelegt. Sie werden verkehrsberuhigt und als niveaugleiche Mischfläche ausgebaut und mit Verbundsteinen befestigt. Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 5,50 m bzw. 4,00 m, im Bereichsbereich (Wohnhof) 12,00 m. Der nördliche der beiden Wohnhöfe wird durch Poller vom Mutterbachweg abgetrennt.

### 9. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

siehe Plan, hier Abwasserkanal und Regenrückhaltebecken

### 10. Die mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

siehe Plan, hier: Abwasserkanal vorhanden, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers der Parzelle 10/2

### 11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aus Gründen des Grundwasserschutzes werden die Stellplätze wasserundurchlässig befestigt. Das von den Stellplätzen abfließende Wasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeliefert. Alle Gebäude werden mit einer Regenwasserrückgewinnungsanlage ausgestattet.

### 12. Anpflanzen von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

die in der Planzeichnung eingezeichneten Bäume haben einen Stammdurchmesser von 12 - 14 cm. erforderte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

### 13. Grün- und Freiflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 c BauGB

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden die nicht überbauten Grünflächen mit einer pflegeextensiven Wiese und einer stark aufgelockerten Baum- und Strauchpflanzung (max. 20%) angelegt. Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist das Anlegen von Wegen und Plätzen mit einer wasserundurchlässigen Befestigung möglich. Das im Plan dargestellte Regenrühraltecken wird als Feuchtbiotop hergestellt.

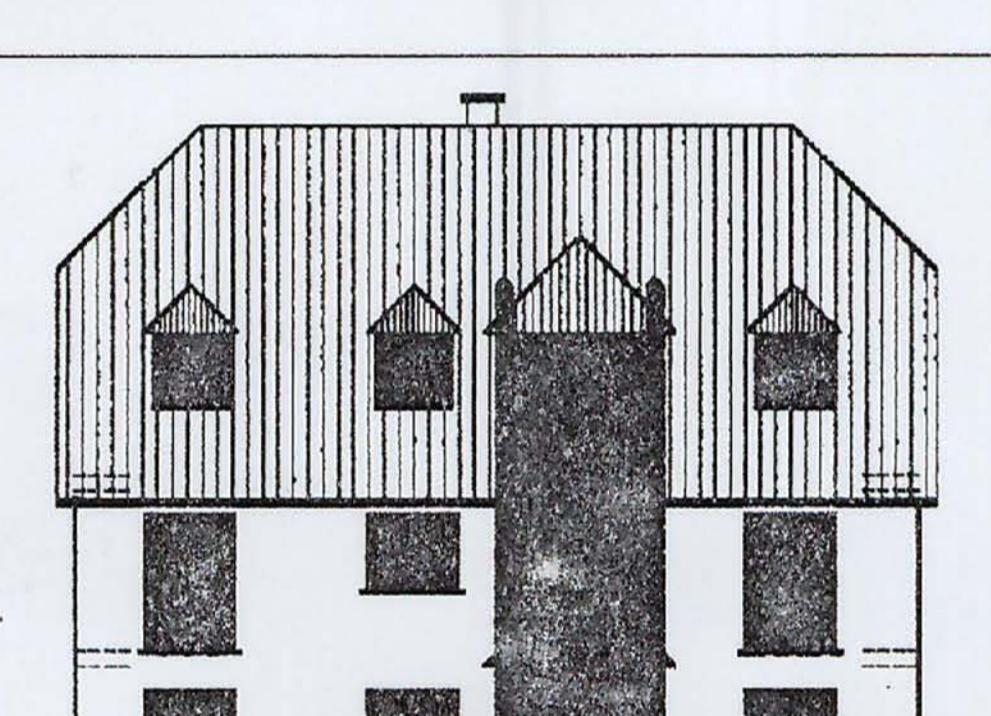
### 13.1 Pflanzliste

Feldahorn	Stieleiche
Bergahorn	Hundsrose
Hängebirke	Brombeere
Hainbuche	Himbeere
Hartriegel	Schwalbe
Hassel	Schwarzer Holunder
Weißdorn (engriffig)	Besenginster
Weißdorn (zweigriffig)	Mehlbeere
Rotbuche	Eberesche
Esche	Winterlinde
Vogelkirsche	Sommerlinde
Schlehe	Wolliger Schneeball
Triebeneiche	Diverse Obstbaumarten (ausschließlich Hochstämme)
	Schwarzkiefer

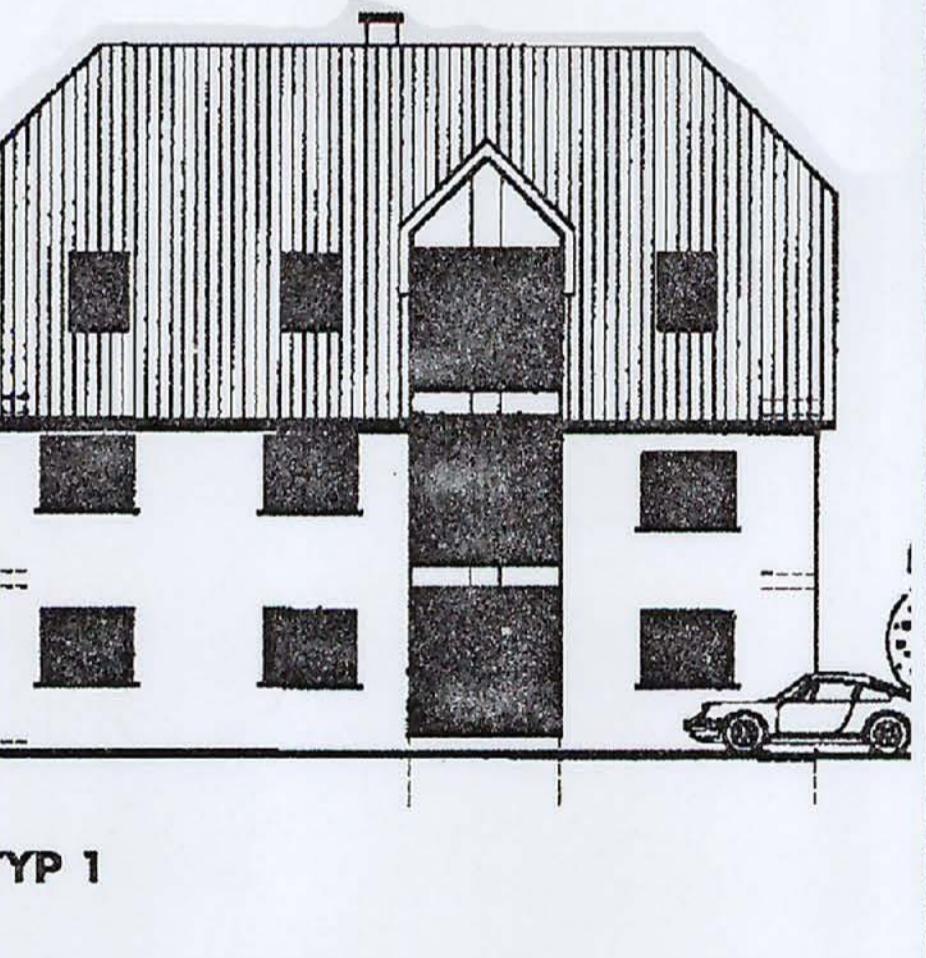
## GESTALTUNG GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 83 ABS. 4 LBO

### FASADE

- Die Wohngebäude werden in Form, Farbe, Material einheitlich aufeinander abgestimmt erstellt. Sie erhalten alle einen hellen Kunstharsputz mit Wärmedämmung. Die Fenster, Fenstertürelemente und die Haustür werden aus Holz hergestellt.



- Errichtet werden zwei Gebäudetypen, die sich in der Fassadengestaltung unterscheiden. Der Standort der Gebäudetypen ist der Pfanddarstellung zu entnehmen.



- Die Wohnhäuser werden alle mit einem Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 42° gebaut.
- Die Dächer werden einheitlich mit roten Ziegeln gedeckt.
- Der Kaminkopf wird mit Eternitschiefer verkleidet.
- Der Dachüberstand ca. 30 - 50 cm wird ebenfalls mit Holz verblendet.
- Die Dachaufbauten werden als Spitzgauben hergestellt.

### AUSSENANLAGEN

- Der Eingangsbereich wird mit Blocksteinen oder Pallisoden hergestellt. Die Gehwege zu den Gebäuden werden mit Verbundsteinen befestigt.

## AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. § 84 BNATSGHG

Alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gem. § 9 Abs. 20 und 25 a BauGB werden als Ausgleichsmaßnahmen vom Eingriffsverursacher übernommen.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

## HINWEISE

- Das Planungsgebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Spiesen - Mühlthal". Es werden folgende Richtlinien beachtet:
  - Anforderungen an die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recyclingbaustoffen) und industrielle Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau aus wasserwirtschaftlicher Sicht.
  - Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiSt-Weg).
  - Richtlinien für den Bau von Abwasseranlagen in Wassergewinnungsgebieten (RiAbW-Weg).
 Dafür werden Druckabnahmen der Entwässerung durchgeführt und die Druckprüfungen unterlagen der Unteren Bauaufsichtsbehörde übergeben.
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird bei Baumplanungen beachtet.
- Im Gelungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes ist mit Munitionsfund zu rechnen. Daher wird der Kampfmittelräumdienst eingeschaltet.
- Im Gelungsbereich des Vorhaben- u. Erschließungsplanes ist möglicherweise Bergbau umgegangen. Bei Ausschachtungsarbeiten wird daher auf Anzeichen von altem Bergbau geachtet. Bei Entdeckung von Anzeichen von altem Bergbau wird dies dem Oberbergamt mitgeteilt.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

57/1988, S. 1373

- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078).
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April