

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

WH

o



WA
2 WO

GELTUNGSBEREICH

(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO)

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HOCHSTMASS**

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

**HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
HIER: WANDHÖHE**

(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

HAUPTFIRSTRICHTUNG

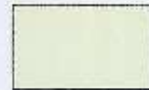
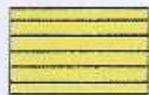
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

**BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
IN WOHNGEBAUDEN**

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BAUGRENZE

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)



KISPI



VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH

FUSS - UND RADWEGE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 UND ABS. 6 BAUGB)

ENERGIEZENTRALE

GRÜNFLÄCHEN (**P** = PRIVAT, **Ö** = ÖFFENTLICH)
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

KINDERSPIELPLATZ

MIT GEH-, FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZU
BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

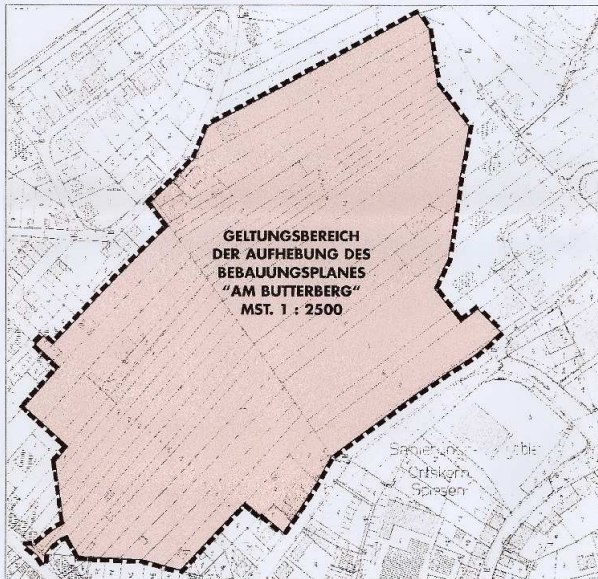
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

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

VORSCHLAG GEBÄUDEANORDNUNG

FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND / VORSCHLAG

TEIL A: PLANZEICHNUNG
AUFHEBUNG BEBAUUNGSPLAN "AM BUTTERBERG"



TEIL B: TEXTTEIL
ZUR AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM BUTTERBERG"

Die Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes "Am Butterberg" werden gem. § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB aufgehoben.

TEIL B: TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN "BUTTERBERG"

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

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen
bzw. bauliche Anlagen

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, 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

2.2 Geschossflächenzahl

gem. §§ 16 und 20 Abs. 2 BauNVO, siehe Plan
hier: 0,9

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

gem. 18 BauNVO, siehe Plan
hier: Wandhöhe für die tal- und bergseitigen Gebäude an den internen Erschließungsstraßen (öffentl. Erschließungsstraße bzw. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete private Erschließungsstraßen). Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachkante bestimmt. Die festgesetzte max. Wandhöhe für die talseitigen Gebäude an den internen Erschließungsstraßen beträgt 4,00 m bzw. für die bergseitigen Gebäude 6,00 m ab OK Straßenbelag (gem. Straßenprojekt), gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Für die im Plan mit den Nummern GR 1 bis GR 2 gekennzeichneten Grundstücke gilt die OK Straßenbelag der Planstraße C als unterer Bezugspunkt.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Vortretende Gebäudeteile gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen, die die westlich, südwestlich, südlich, südöstlich und östlich liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen definieren, ausnahmsweise um bis zu 2 Meter überschreiten, wenn deren Oberfläche zu mehr als 50 % verglast ist (Wintergarten), .

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

5. Stellung der baulichen Anlagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung
Abweichungen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind nur im Einzelfall und nur bis max. 10° zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

GEM. 8 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGE

- Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan,
hier: max. 2 Wohnungen bzw. 6 Wohnungen pro
Wohngebäude

GEA 52 ABS 1 N2 11 BALGE

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 ungleichgültige Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

hier: Fuß- und Radwege: Im Planungsgebiet werden Fuß- und Radwege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausbaubreite ist der Planzeichnung zu entnehmen.

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGEB.

siehe Plan,
hier: Energiezentrale unter Flur

Abwasserkanal / Regenwasserkanal

hier: Abwasserkanal

OEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 A. BNATSCHG

- siehe Plan,
- hier: Kinderspielplatz
- Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Einsoart von Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standort mit Kräutern) vorgesehen.
- Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen haben nach den Festsetzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu erfolgen.

Natur und Landschaft
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUG
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

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

Stehenden Flächen
GEM. S. 9 ABS. 1 NR. 2) BAUGR.

- Zur Erschließung der Grundstücke, die nicht an die öffentliche Erschließungsstraße angebunden sind, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer festgesetzt.
- Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträger (Abwasserkanal)

GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A UND B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSG

- alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Einfahrten, Stellplätze, Nebenanlagen gebaut werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaumhöchstem (Jd 12 - 14 cm) anzupflanzen. Zudem ist entlang mindestens einer Grundstücksseite ein 2 breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem die Feldgehölze im Raster von max. 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen sind.
- auf der im nördlichen Planungsbereich festgesetzten Fläche zum Anpflanzen (P1) sind standortgerechte Feldgehölze im Raster von 1,50 m x 1,50 m gem. Pflanzliste anzupflanzen.
- für die Pflanzungen sind Bäume und Sträucher sowie erd. Obstbänken der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Feldahorn	Bergahorn
Birke	Hainbuche
Hartriegel	Hazel
Roskaskanie	Eibkaskanie
Vogelkirsche	Schw. Holunder
Winterlinde	Sommerlinde
Hundrose	Spitzahorn
Waldsp	Indische
Stieleiche	Traubenkirsche
Gem. Schneeball	einh. Obstsorten

Pflanzenmaterial und qualit.
Hochstämme (Zw., o.B., ST 10-12 cm)
verfugt (28x, 3 Tr., 100-150 cm)

- erfolgte Anpflanzungen unterliehen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGEB.

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB. LV.M. § 1A ABS. 3 BAUGB.
IN ANWENDUNG DES § 8 BNA-TSCHG

Die zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden den Eingriffsverursachern (Gemeinde, Bauherren) zugeordnet. Der Prozentanteil der vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragenden Kosten entspricht dabei dem Prozentanteil der Flächengröße innerhalb des Baugebietes, die sich im Eigentum eines der Eingriffsverursacher befindet (Gemeinde - öffentliche Flächen bzw. Grundstück eines Bauherm).

Die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über die §§ 135 a - c BauGB.

GEM. & 9 ARS. 4 BAUGB LVM. & 93 ARS. 5 LBAUO

- Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 35° mit roter Dacheindeckung zulässig.
- Flachdächer sind nur dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden.

- Die Energiezentrale ist in der Art eines Erdhauses zu errichten. Herausragende Gebäudeteile sind intensiv zu begrünen.

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

U.a. ist folgende DIN-Norm für Landschaftspflege und Landschaftsbau sind bei der Bauausführung zu beachten:

- DIN 18920 Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-maßnahmen

Bauherrn und ausführende Firmen werden hiermit ausdrücklich auf die Pflicht zur Einhaltung des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - SDschG -) hingewiesen.

MUNITIONSFUNDE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Munitionsgefahren zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. erg. durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482).

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 689), zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 08. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes („Wasserhaushaltsgesetz - WHG“) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695),
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) i. d. F. der Bek. der Neuf. vom 03. März 1998 (Amtbl. des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 23. Februar 1947 (F. 14) i. d. F. der Neuf. durch Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtbl. S. 1130),
- das Gesetzes zum Schutz und der Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland [Saarländisches Denkmalrechtsgesetz - SDenkG] vom 12. Oktober 1996 (Amtbl. S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE

- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am **17.03.99** ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 28.05.99 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

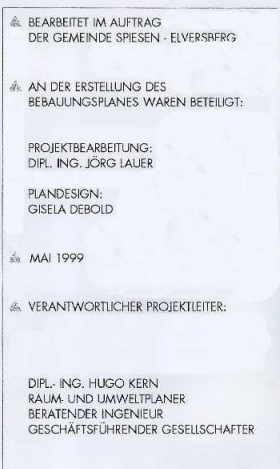
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 19.06.99 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am **28.08.99** die Aufhebung des Bebauungsplanes "Am Buttenberg" beschlossen sowie den Bebauungsplan "Buttenberg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan "Buttenberg" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Der ^{alte} Bebauungsplan "Buttenberg" wird hiemit als Satzung aufgehoben.
- ^{neuer} Spätere Erlassung des **§ 10.06.99** Der Bürgermeister
- Der Aufhebungsbeschluss und der Satzungsbeschluss wurden gem. § 10 BauGB am **15.09.99** öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Am Butterberg" außer Kraft und der Bebauungsplan "Butterberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**BEBAUUNGSPLAN
"BUTTERBERG"
UND AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"AM BUTTERBERG"
DER GEMEINDE SPIESEN - ELVERSBERG**

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MST.



M = 1: 1000 im Original 0 10 50 100
Verkleinerung DIN A 3, ohne Mst.

