

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GRZ 0,4

GFZ 0,4

I

FH: 7,70 m

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 VOILGESCHOSSE
ALS HOCHSTMASS

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE,
HIER: MAX. FIRSTHOHE

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

OFFENE BAUWEISE

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

NUR EINZEL - UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

FIRSTRICHTUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

BAUGRENZE

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



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUKB)

VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH

FLUSS - UND RADWEGE

HOCHDRUCKWASSERLEITUNG DN 500 FERNMELDEKABEL

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

ÖFFENTLICHE (Ö) UND PRIVATE (P) GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUN- GEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHER 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

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB L.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, Schenk- 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 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 Vollgeschöß

2.4 Höhe baulicher Anlagen

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

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

- im östlichen Plangebiet (östlich der Planstraße C): die durch Planeinschrieb gekennzeichnete natürliche Geländeoberfläche an der straßenseitigen Baugrenze. Auf den Grundstücken mit festgesetzter natürlicher Geländeoberfläche sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.
- im westlichen Plangebiet: die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Bereich östlich der Planstraße C sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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 Planstraße C sind Garagen und Carports auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

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

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan,
hier: max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung

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 niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite 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 Planungsgebietes werden Fuß- und Radwege als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Ausbaubreite der Fuß- und Radwege beträgt 2,50 m.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,
hier: Wasser-Hochdruckleitung DN 500 der Saarbergwerke AG
Fernmeldkabel

10. Öffentliche und Private Grünflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 9 A. BNATSCHO

- siehe Plan,
- die öffentlichen Grünflächen sind mit einem Landschaftsrasen der Saatgutmischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern einzusäen und zweimal pro Jahr zu mähen
 - auf den 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, ist innerhalb der Fläche die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen zulässig. Die festgesetzten Einzelbäume sind dabei zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des ehemaligen Eisenerz-Distriktes Spiesen. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch [BauGB] in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137),
- die Bauordnungsverordnung [BauNVO] in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des VWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Bauordnung [BO] für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunalbetriebverwaltungsgesetzes (KSVG) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538),

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNiG) 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 (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zul. geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I S. 1498),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (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 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210) zul. geänd. durch Art. 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Spiesen - Elversberg hat am 27.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Dreispitz" im Gemeindeteil Spiesen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Mit Beschluss vom 07.07.1998 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergänzt.
- Der Beschluss zum Bebauungsplan "In der Dreispitz" aufzustellen wurde am 07.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Ergänzung des Geltungsbereiches wurde am 15.07.98 bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) an diesem Bebauungsplan fand vom 20.07.1998 bis 24.07.1998 statt. Sie wurde am 15.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 hat in der Zeit vom 30.07.1998 bis einschließlich 31.08.1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Nieder-

schrift 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.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 09.02.1999 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 05.02.1999 den Bebauungsplan "In der Dreispitz" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung bestätigt.

Spiesen - Elversberg, den 14.03.99 Der Bürgermeister

Spiesen - Elversberg, den 17.02.99 Der Bürgermeister

Spiesen - Elversberg, den 08.06.99 Der Bürgermeister

Spiesen - Elversberg, den 08.06.99 Der Bürgermeister

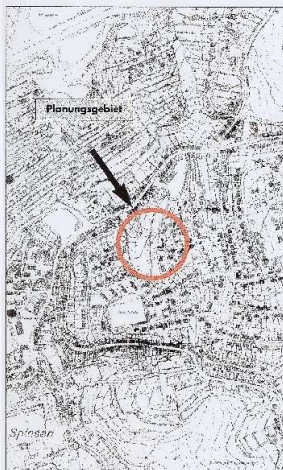
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "In der Dreispitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Spiesen - Elversberg, den 08.06.99 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"IN DER DREISPITZ"

DER GEMEINDE SPIESEN - ELVERSBERG



BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE SPIESEN - ELVERSBERG

AN DER ERSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL. GEOGR. THOMAS EISENHUT

STÄDTBAULICHER ENTWURF:
DIPL. ING. JÖRG LAUER

PLANDSIGN:
GISELA DEBOLD

FEBRUAR 1999 [SATZUNG]

VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

M = 1: 500 im Original
Verkleinerung DIN A 3, ohne Mst.



25



50



ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 068254 - 942940, FAX: 068254 - 9429420