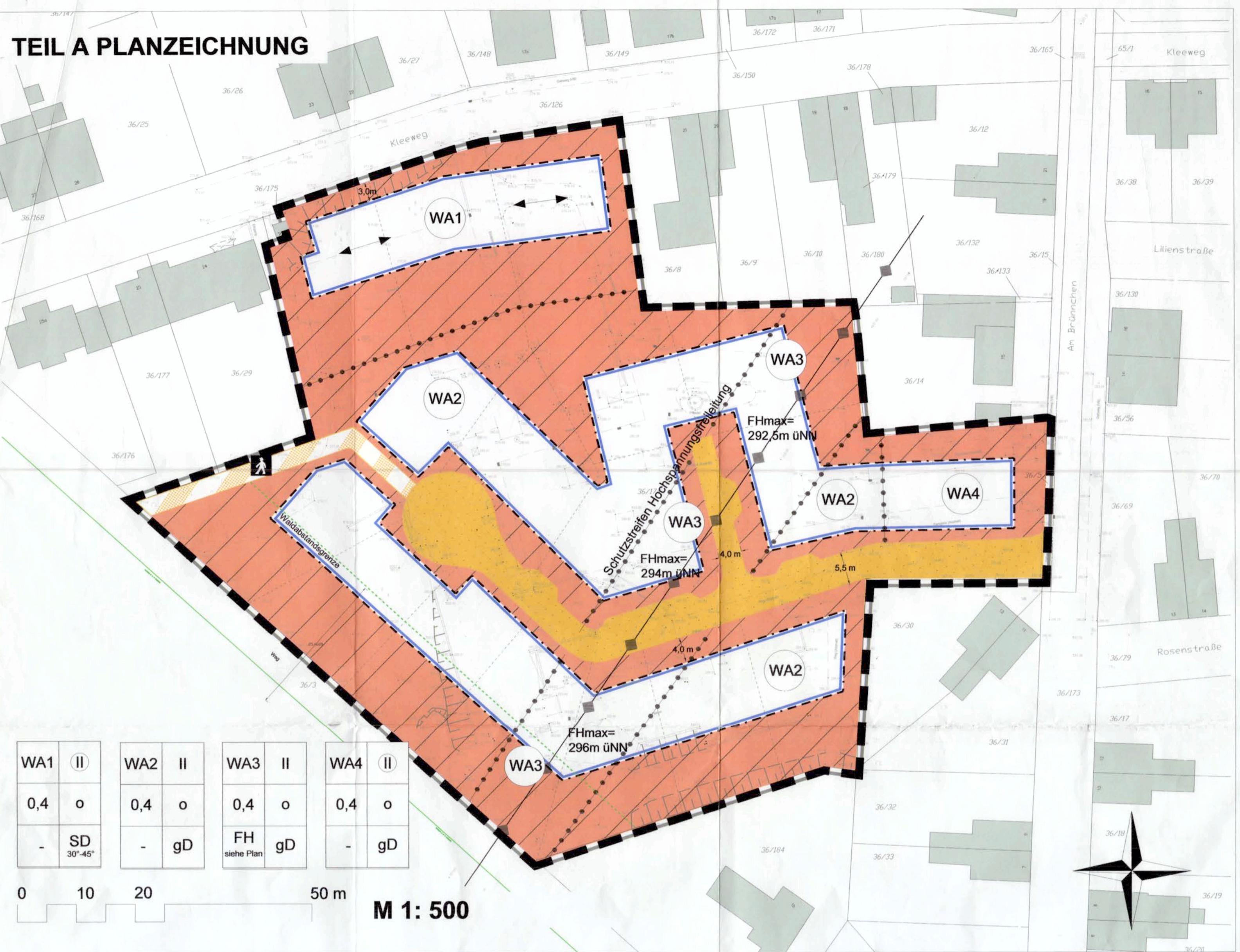


TEIL A PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA1

2. Maß der baulichen Nutzung (§1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

1	2	3	4	5	6
1	2	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse			
3	4	Grundflächenzahl (GRZ)			
5	6	offene Bauweise			
		maximal zulässige Firsthöhe (Bezugspunkt siehe Textfestsetzung)			
		Dachform: gD=geneigte Dächer, SD=Satteldächer			

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

5. Oberirdische Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: Hochspannungsfreileitung der steag (evonic)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- - - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

- - - Waldabstand (S. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

- - - Vorschlag Parzellierung (nicht bindend)

- - - Hauptfirstrichtung

BEBAUUNGSVORSCHLAG



RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Inhalte dieses Bebauungsplanes und die Verfahrens durchführung gelten insbesondere die folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. durch Bekanntm. v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert d. Art. 1 d. G. v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Bekanntm. d. Neuf. v. 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zul. geändert d. Art. 3 durch G. v. 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zul. geändert durch Art. 3 d. G. v. 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Raumordnungsgesetz v. 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zul. geändert durch Art. 10 d. G. v. 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) v. 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 d. G. v. 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugf. d. Bekanntm. v. 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zul. geändert durch Art. 2 d. G. v. 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugf. d. Bekanntm. v. 26.06.2002 (BGBl. I S. 3830), zul. geändert durch Art. 3 d. G. v. 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugf. d. Bekanntm. v. 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zul. geändert durch Art. 2 d. G. v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des G. zur Neuordn. d. Saar. Bauordnungs- und Berufsrichts v. 18.02.2004 (Amtsblatt S. 2606), geändert durch G. v. 19.05.2004 (Amtsblatt S. 1498)

Gesetz d. Schutz d. Natur u. d. Pflege d. Landschaft - Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.d.F. d. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. d. Bekanntm. v. 30.07.2004 (Amtsbl. S. 1994), zul. geändert durch G. v. 05.04.2006 (Amtsblatt S. 726)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) i.d.F. vom 30.10.2002 (Amtsbl. S. 2494), zul. geändert durch G. v. 05.04.2006 (Amtsbl. S. 726)

der § 12 des Kommunalen Bauverwaltungsgesetzes (KVG) i.d. Neuf. v. 27.06.1997 (Amtsbl. v. 01.08.1997), zul. geändert durch G. v. 06.09.2006 (Amtsbl. S. 1694 berichtigt S. 630)

Verordnung zum Schutz von Bäumen im Stadtverband Saarbrücken (Baumschutzverordnung) vom 13.03.1997

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Die Gliederung in WA bis WA dient der Veranschaulichung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Im Bebauungsplan wird gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Gem. §§ 16 und 20 BauNVO wird in den Baugebieten WA2 und WA3 die Zahl der Vollgeschosse mit II als Höchstmaß festgesetzt. Im WA 1 sind zwingend II Vollgeschosse vorzusehen.
Für den Bereich innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung wird zusätzlich eine maximale Firsthöhe festgesetzt. (Siehe Plan, s.u.)

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in den seitlichen Grenzabständen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenze allgemein zulässig. Stellplätze können ferner straßenseitig zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche vorgesehen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan werden die Erschließungsstraßen einschließlich ihrer Seitenflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8. Ver-/Entsorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Bebauungsplan wird eine vorhandene Hochspannungsfreileitung festgesetzt. Im Schutzstreifen der Leitung (siehe Plan) ist eine Bebauung zulässig, sofern die nach VDE-Bestimmungen 0.210/12.85 geforderten Mindestabstände zum untersten Leiterseit nicht unterschritten werden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beerpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den Grundstücken, die südlich oder westlich an die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist je Grundstück angrenzend an den öffentlichen Straßenraum ein Laubbau zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. 1 Hochstamm zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).

Pflanzliste (nicht abschließend):

Bäume	i.S.	Sträucher	Hartriegel
Obstbaum	Feldahorn	Corus sanguinea	Hasel
Acer campestre	Spitzahorn	Corylus avellana	Weidom
Acer platanoides	Rosskastanie	Crataegus monogyna	Liguster
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Ligustrum vulgare	i.S.
Carpinus betulus	Eskastanie	Rosa	Schwarzer Holunder
Castanea sativa	Vogelkirsche	Obststräucher	
Prunus avium	Stieleiche	Sambucus nigra	
Quercus robur	Sorbus aucuparia	Eberesche	

10. Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Alle Laubbäume innerhalb der Baugebiete, die einen Stammdurchmesser von > 35 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einen guten Gesundheitszustand besitzen, sind zu erhalten, sofern sie von den Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind.

11. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass eine Bebauung mit Gebäuden oder Gebäudeteilen, die den dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, südwestlich der eingefassten Waldabstandsgrenze zulässig ist, sobald es das im November 2007 verabschiedete Landesforstgesetz Wirksamkeit erlangt hat und sofern die dann ggf. erforderliche Einzelfallprüfung des Umweltministeriums die Zulässigkeit des Vorhabens bestätigt hat.

12. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Für die Hauptgebäude innerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass ausschließlich geneigte Dächer zulässig sind.
Innerhalb des Baugebietes WA1 sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig.
Garagen müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens einen Abstand von 5,5 m einhalten.

13. Niederschlagswasser

Für das Auffangen von Niederschlagswasser sind auf den Baugrundstücken Teiche oder Zisternen anzulegen.

14. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

15. Hinweise

Seitens der Steag wird darauf hingewiesen, dass eine örtliche Einweisung erforderlich ist, sofern während der Abrissarbeiten Baukran aufgestellt oder sonstige Arbeiten durchgeführt werden, die eine Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes zu den vorhandenen Hochspannungsfreileitung zur Folge haben können.
Darüber hinaus sind die neuesten Vorschriften (z.B. VBG, DIN 57100 / VDE 0110 und 0210) bei Ausführung von Hoch- und Tiefbauarbeiten in der Nähe von Freileitungen zu beachten.

Das Landesamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen weist darauf hin, dass durch die Planung der Höhenpunkt 6608/514 (Hühnerfeld Schule) betroffen ist. Vor örtlichen Veränderungen ist das LKW zu informieren, damit Sicherungs- und Verlegungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Der EVS weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Hausabfallentsorgungsatzung des EVS - hier die §§ 5 und 12 - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind.