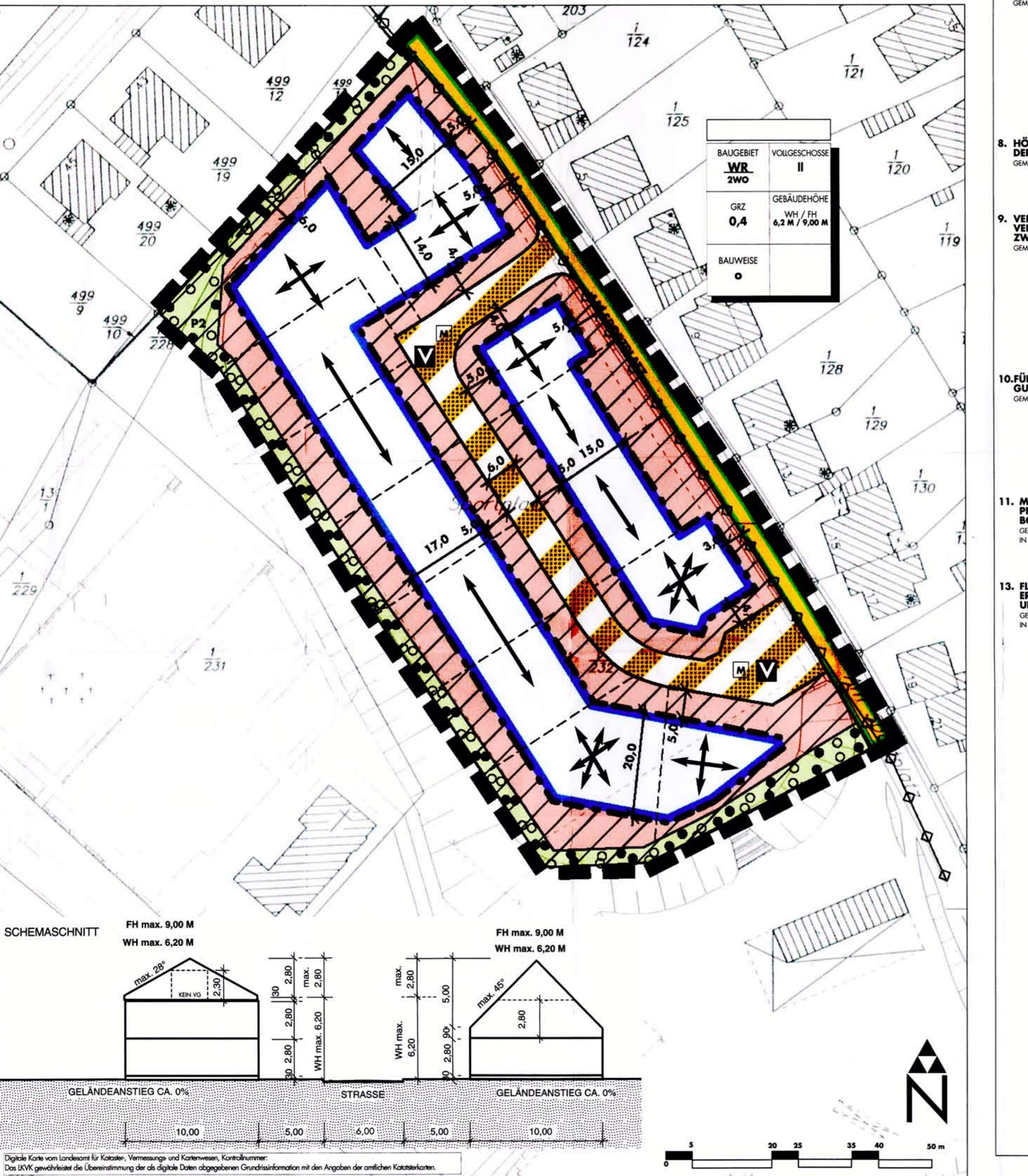


TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

---	GELTUNGSBEREICH [§ 9 ABS. 7 BAUGB]
WR	REINES WOHNGEBIECT [§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO]
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL [§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO]
II	MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE [§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO]
WH / FH	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: WH = WANDHOHE, FH = FIRSTHOHE [§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO]
○	OFFENE BAUWEISE [§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO]
←→	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG [§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB]
—	BAUGRENZE [§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO]
2 WO	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN [§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB]
■	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE [§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB]
—	STRASSENBEGRÄNSCHUNGSLINIE
■	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG [§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB]
M	FÜHRUNG VON UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSAVLÄNGEN UND LEITUNGEN HIER: 10 KV ERDKABEL DER ENERGIES GMBH [§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB]
—	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANTUNGEN [§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB]
—	FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANTUNGEN [§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB]
P 2	DARSTELLUNG VON PRIVATEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANTUNGEN
—	PFLANZMASSNAHME
—	GRUNDSTÜCKSGRENZEN (BESTAND / PLANUNG)

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 VR

Reines Wohngebiet VR gem. § 3 BauNVO

siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

• Wohngebäude

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des logischen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes;

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig waren, 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, 0,4 GRZ

Gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihrer Zubehör
- Nebenobjekten im Sinne des § 14 BauNVO
- Überbaute Flächen unterhalb der Geländeoberfläche, die durch das Baugrundstück unmittelbar unterbaut wird

nicht zulässig.

2.2 Vollgeschosse

gem. §§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO.
Die Zahl der Vollgeschosse wird im WR auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe wird auf max. 6,20 m und die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des zugehörigen Mauerwerks mit dem Dachraum bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.

Die Firsthöhe als oberste Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

4. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

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

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

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

6. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Hauptfirstrichtung

7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baufeststellung zulässig. Zwischen Garagen und Grundstücksbasis muss ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.
- Nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen zulässig.

siehe Plan,
Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten pro Haus beschränkt ist.

siehe Plan,
Die bestehende Straße „Am Sportplatz“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
hier: interne Erschließungsstraße als Mischfläche,

Die Breiten der internen Erschließungsstraßen wird gem. Planausriß auf 6,00 m festgelegt.

Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreite nach STVO eingehalten werden.

Das Plangebiet wird an das im Bereich der Friedhofstraße vorhandene Abwasserstrom angeschlossen.

Das im westlichen Randbereich der Straße „Am Sportplatz“ liegende, bestehende 10kv-Erdkabel der energis GmbH im Bereich der Straße „Am Sportplatz“ wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und als unterirdische Energieversorgungsleitung übernommen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zubehör sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdrückig zu betestigen.

siehe Plan,
P1: Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind auf Dauer gänzlich zu unterbauen. Pro Grundstück ist ein heimischer Baumbestand oder Obstbaum oder gemäß Pfanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P2: Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen sind bestehende Gehölze zu erhalten und durch die Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu ergänzen.

Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt im folgenden aufgeführt Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste: Gehölze:

Feldhorn	Bergahorn
Spitzenhorn	Eingr. Weißdorn
Schlehe	Vogelkirche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfleiderkirsche	Traublinde
Silberlinde	Traubensilberlinde
Liguster	Eberesche
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Sal-Weide
Walnuss	Gem. Schneeball

Einheimische Obstbaumsorten (Hochstämme):

Festgesetzte Pflanzqualitäten:

Hochstämmige/Bäume: 2xv, StU 10 - 12 cm.

Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150 cm

Erlöste Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

GESTALTUNG DER HAUPTGEBAUDE / DÄCHER

Wand die Verbindungsline zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.

GARAGEN / ÜBERDACHE STELLPLÄTZE

Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugeleichen.

Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen (20 - 45° Neigung) zulässig.

REGENWASSERSPEICHERUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems ist unbelastetes Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in dezentralen Kleinspeichern (z.B. Zisternen, Becken) auf den privaten Grundstücken zu speichern.

Die Überläufe der dezentralen Kleinspeicher sind an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen.

Das Mindestvolumen der dezentralen Kleinspeicher beträgt 5.000 l bzw. sollte 40 Liter pro Quadratmeter Dachfläche nicht unterschreiten.

Das gespeicherte Wasser ist als Brauchwasser für Toilette und Gartenbewässerung etc. zu verwenden.

NACHrichtliche ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

WASSERSCHUTZZONE III

Das Planungsgebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III der zugunsten der Stadtwerke Vilzingen festgesetztes Wasserschutzgebietes „Hufgebiet“. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 12. April 1984, Nr. 16, S. 457R ist zu beachten. Die Richtlinien für Wasserschutzgebiete (RiShWag, RiAbWag) sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

HINWEISE

DACHBEGRUNDUNGEN

Die Dachbegrenzung von Flachdächern (Garagen) und gering geneigten Dächern wird aus ökologischen und gestalterischen Gründen empfohlen. Dabei ist eine extensive Begrünung einer intensiven vorzusehen.

REGENWASSERSPEICHERUNG UND -NUTZUNG

Die Vorgaben der neuen Trinkwasserförderung, welche seit dem 01.01.2003 in Kraft ist, sind zu beachten. Es besteht noch diese neuen Verordnung eine Anzeigepflicht für Anlagen zur Regenwassernutzung gemäß dem Gesetzestext.

SCHUTZSTREIFEN

Um Beinträchtigungen an den der öffentlichen Versorgung (Wasser, Strom, Kanal) dienenden Anlagen vorzubeugen: Hier wird insbesondere auf die strik-

te Trennung zwischen der Trinkwasser- und der Brauchwasserinstallations hingewiesen.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE [GEMASST SAARLANDISCHEM NACHBARRECHTSGESETZ VOM 26.02.1973]

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grenzabständen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarlandischen Nachbarrechtsgebot zu beachten, sofern der Bebauungsplan nichts anderes feststellt.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE [GEMASST BAUNVO]

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grenzabständen sind die Grenzabstände gemäß dem BauNVO zu beachten.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE [GEMASST BAUNVO]

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grenzabständen sind die Grenzabstände gemäß dem BauNVO zu beachten.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE [GEMASST BAUNVO]

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grenzabständen sind die Grenzabstände gemäß dem BauNVO zu beachten.