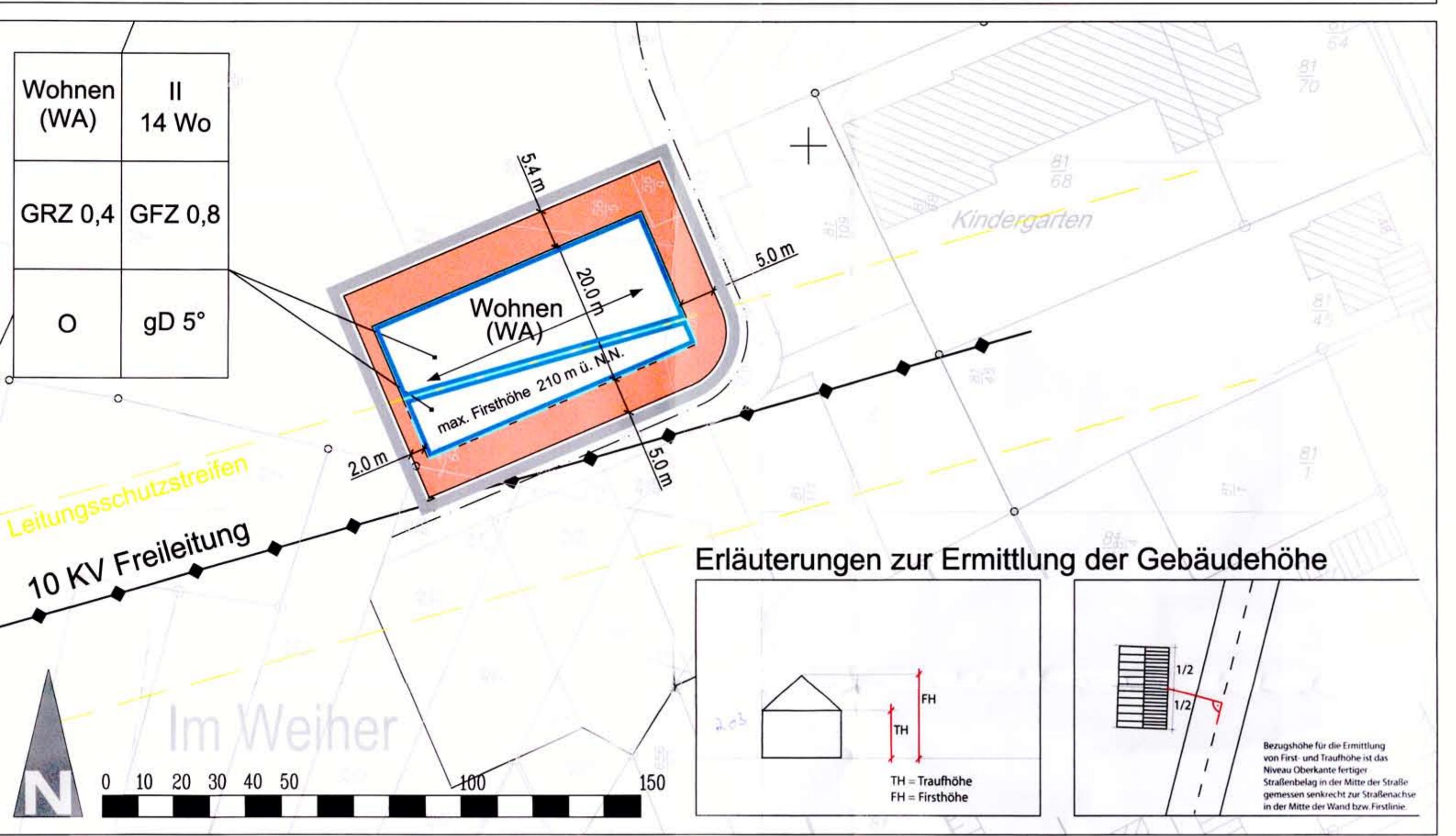




## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Wohnungen im Rahmen eines Mehrfamilienhauses. Die Wohnanlage wird im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der in ihrer Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur und des Schutznutzungsstabs der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO zugewiesen.

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

Nutzungsschablone  
[Art der Festsetzung] [maximale Zahl der Vollgeschosse/maximale Zahl der Wohnungen]  
[GRZ mit Dezimalzahl als Höchstmaß][GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß]  
[offene Bauweise][Dachneigung]

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen oberirdisch:  
hier 10KV-Leitung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

## 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Schutzstreifen der 10 kV- Leitung mit Bauhöhenbeschränkung

## TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (§9 BauGB i.V. m. BauNVO)

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 49/64, 53/3, 81/106, 56/5, 56/9 und 81/113 in der Gemarkung Hostenbach. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Innerhalb des Vorhabengebietes ist die Errichtung von Wohnungen im Rahmen eines Mehrfamilienhauses zulässig. Die Wohnanlage wird im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der in ihrer Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur und des Schutznutzungsstabs der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO zugewiesen.

1.3. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung folgender Höchstwerte:

**Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO):** GRZ = 0,4  
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50% zulässig ist.

**Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO):** GFZ = 0,8  
**Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO):** II  
Die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) von Hauptgebäuden wird als Höchstgrenze von zwei Geschossen festgesetzt.

1.4. Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Schutzstreifen der 10 KV-Leitung wird die Gebäudehöhe durch die maximale Firsthöhe von 210 m ü.N.N. festgesetzt.

1.5. Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

1.6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

**Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)** (siehe Planzeichnung)  
Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

1.7. Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Fristrichtungen für die Hauptbaukörper zwingend festgesetzt.

## 1.8. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch in den seitlichen Grenzabstandsfächeln sowie auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig.

Bei den Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

## 1.9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf 14 festgesetzt.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## 1.1. Gestalterische Anforderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für das Hauptgebäude nur ein geneigtes Dach mit einer Neigung von 5° zulässig.

Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Flachdächern versehen werden. Für den Geltungsbereich wird eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m über Kante FF Erdgeschoss über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenbau (gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßennase) festgesetzt.

## 1.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsfläche benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Der Vorgarten nicht höher als 80 cm eingefriedet werden. Die Einfriedung ist mit ortstypischem Baumaterial durchzuführen.

## 1.3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser

Auf dem Baugrundstück ist das auf den Dachflächen der Neubauten anfallenden Regenwasser separat zu erfassen und im Freispiegelgefälle einer Regenwasserbehandlung in der benachbarten öffentlichen Grünfläche zuzuführen.

## 1.4. Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlaassen, örtlichen Bauvorschriften zuwidert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

## KENNZEICHNUNGEN

## 1.1. 10 KV-Freileitung und Leitungsschutzstreifen

Zur 10 KV - Leitung südlich des Geltungsbereiches ist beiderseits ein Leitungsschutzabstand von jeweils 15m einzuhalten. Innerhalb dieser Schutzstreifen ist eine Bebauung nur in eingeschränktem Maße möglich. Eine entsprechende Bauhöhenbeschränkung wurde nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Darüber hinaus sind die folgenden Hinweise bei der Bauausführung zu beachten:

- Zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung ist immer ein genügend großer Abstand einzuhalten. Diesbezüglich sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften, insbesondere DIN VDE 0105, Teil 100 Abschnitt 6.4.4 sowie das Merkblatt für Baufachleute der Bau-Berufsgruppenchaft zu beachten.
- Der Bauherr ist verpflichtet den am Bau beteiligten Personenkreis auf die Sicherheitsabstände und Sicherheitsmaßnahmen hinzuweisen und diese anhand des Merkblatt für Baufachleute der Bau-Berufsgruppenchaft zu unterrichten.
- Die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe im Schutzstreifenbereich bedarf der Zustimmung der energie.
- Die Errichtung von Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen, Fahrtenstangen und dergleichen auf dem Gebäudedach ist mit der energie abzustimmen. Bei Arbeiten in Leitungs Nähe ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich.

## HINWEISE

## 1.1. Abstimmung

Vor Ingriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Gemeindewerke, Tiefbauamt, EVS, Telekom, energie, Kabel Deutschland, VSE, WVO, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ermittelt.

## 1.2. Bodenschutz

Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

Bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberböden ist abzuschichten, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

## 1.3. Munitionsfunde

Im Plangebiet sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

## 1.4. Bodengutachten

Für das Baugebiet wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (Gutachten von Geotechnik Sand, Oktober 2004). Demnach ist das Gelände grundsätzlich baubar. Näheres siehe Gutachten, welches als Anlage Bestandteil der Begründung ist.

## 1.5. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zonen des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken genutzt, versickert oder verrieselt werden. Ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, so ist das überschüssige Niederschlagswasser der Regenwasserbehandlung in der benachbarten öffentlichen Grünfläche zuzuführen. Für das Baugrundstück wird die Errichtung von Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden des auf den Dachflächen der Neubauten anfallenden Regenwassers empfohlen.

Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 555 ausgeführt werden.

## 1.6. Bepflanzungen

Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorschriften zu beachten.

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsanlagen, zu beachten. Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind entsprechend dem Merkblatt GW 125 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen auszuführen.

Bei den Anpflanzungen sind die definierten Abstände des Nachbarschaftsrechtes einzuhalten bzw. abzustimmen. Die zu erhaltenen Gehölze sind während der Bauphase gem. DIN 18920 zu sichern. Angrenzende Biotopflächen sind während der Bauphase mittels Bauzaun abzuschließen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Steinkohlefeldes und eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Auf den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob unter dem genannten Bereich Bergbau umgegangen ist. Es wird empfohlen bei Ausschachtungsarbeiten auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzutunellen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

## Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 2b des Gesetzes zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- Baugesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau (Investitionsförderungs- und Wohnbaufördergesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau (BGBl. I S. 1359, 1379) vom 24. Juni 2004
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung des Umgehungslärms vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1757)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), geändert durch die Beiratsresolution vom 19. Mai 1994 und durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27. Oktober 1997 (Abl. EG Nr. L 305 vom 8.11.1997, S. 42)

## Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37