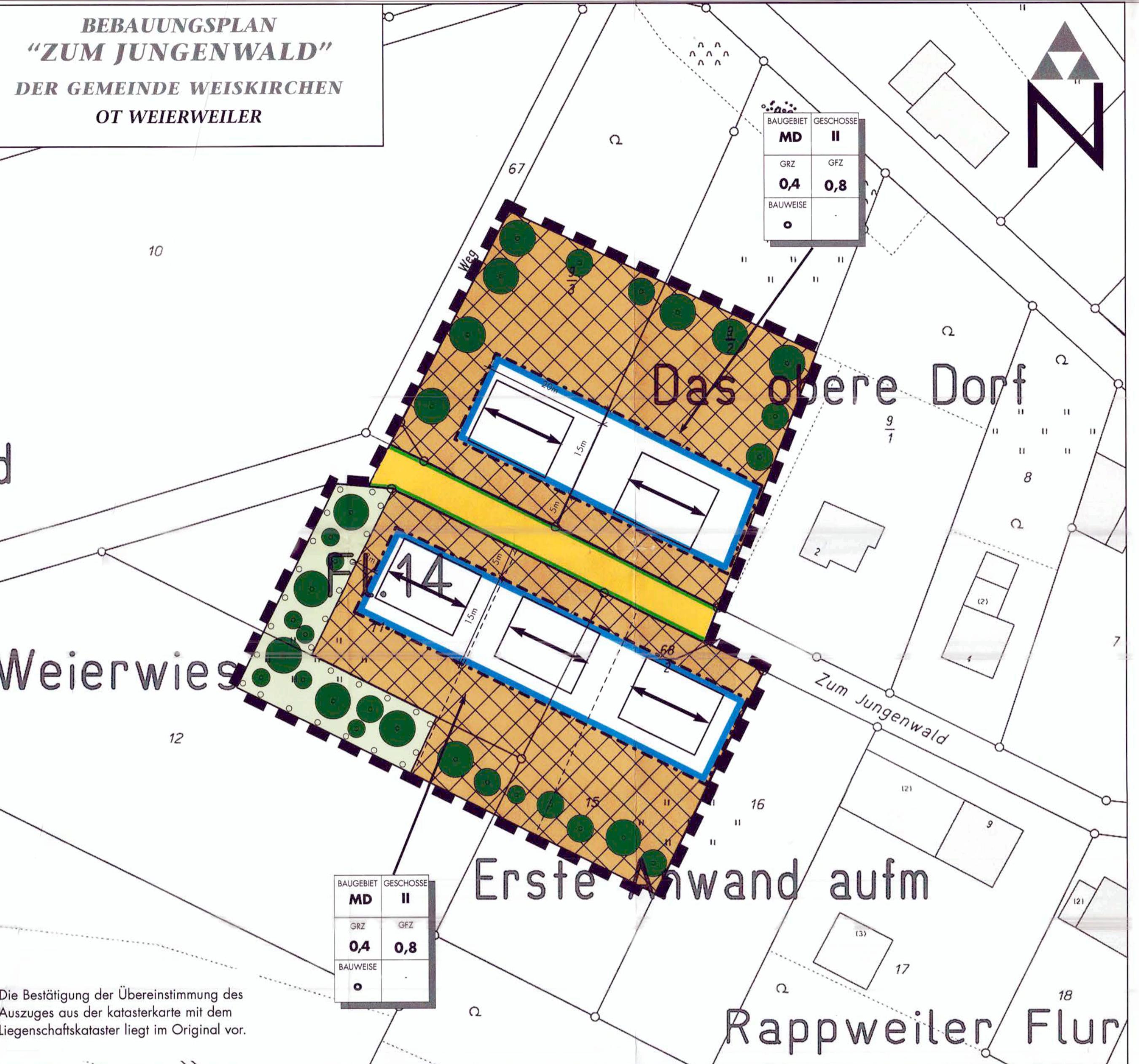


# TEIL A: PLANZEICHNUNG

**BEBAUUNGSPLAN  
"ZUM JUNGENWALD"  
DER GEMEINDE WEISKIRCHEN  
OT WEIERWEILER**



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

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)	MD
DORFGEBIEKT (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BAUNVO)	GRZ 0,4
GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BAUNVO)	II
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 1 BauVO)	GFZ 0,8
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BAUNVO)	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BAUNVO)
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BAUNVO)
STRASSENVERKEHRSFÄLCHEN UND STRASSENBEGRÜNZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)	VORSCHLAG FÜR EINE NEUPARZELLIERUNG

## 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 MD

gem. § 5 BauNVO

##### 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 5 Abs. 2 BauNVO

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

gem. § 5 Abs. 2 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Arten von Nutzungen unzulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

gem. § 5 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

##### 2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan,  
gem. §§ 16 und 19 Abs. 2 BauNVO  
hier: 0,4

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,  
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,  
hier: 2 Vollgeschosse

##### 2.3 Geschossflächenzahl

siehe Plan,  
gem. § 16 und § 20 Abs. 2 BauNVO,  
hier: 0,8

#### 3. BAUWEISE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,  
offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO,

#### 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLCHEN

siehe Plan,  
die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Ein in den Ausmaßen geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

#### 5. FLÄCHEN FÜR NEBENANLÄGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb, zulässig.

Nach § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht überdeckte Stellplätze auch außerhalb, zulässig.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist eine Verkehrsfläche mit der Breite von 6 m festgesetzt.

#### 6. VERKEHRSFÄLCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Abwasser-Trennstystem

#### 7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,  
hier: Abwasser-Trennstystem

#### 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

#### 9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN BZW. FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

zuführt. Das unbelaubte Dachabwasser und Drajagewasser wird gemeinsam gefasst und in Kleinspeicheranlagen gesammelt. Im Bereich südlich der Straße 'Zum Jungenwald' ist das Niederschlagswasser aus den Überläufen der Kleinspeicheranlagen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das unbelaubte Dach- und Drainagewasser im Bereich südlich der Straße 'Zum Jungenwald', das nicht in Kleinspeicheranlagen zurückgehalten werden kann, ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

siehe Plan,  
P1: Die überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze und Anlagenwege oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen.

P2: An der nordwestlichen Grenze des Planungsgebiets sind Bäume zum Anpflanzen festgesetzt, um die bestehende Feldhecke zu verdichten.

P3: Zur Eingrünung des Planungsgebiets ist im Süden der Straße 'Zum Jungenwald' ein Anpflanzstreifen aus Gehölzsträuchern anzulegen. Dabei sind flächen-deckend Gehölze in einem Raster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen, wobei je angefangene 10 m mindestens 1 standortgerechter Hochstamm in den Gehölzstreifen zu integrieren ist. Besonders eignen sich die in den anhängenden Liste aufgeführten Arten.

P4: Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze sind die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft.

Feldhorn Bergahorn  
Hainbuche Hartriegel  
Hasel Rößkastanie  
Efkastanie Vogelkirsche  
Schw. Holunder Winterlinde  
Sommerlinde Hundrose  
Spitzahorn Walnuss  
Traubeneiche Steleiche  
Traubenkirsche einheimische Obstbaumsorten

#### Pflanzenqualität:

- Hochstämme: 3xv, StU: 12-14 cm
- verpflanzte Sträucher: 2xv, 5 Triebe, Höhe 60 - 100 cm
- Obstbaumhochstamm: ab ca. 180 cm St.Höhe
- Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

#### 10. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEM. § 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSGCH

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Gelungsbereiches des Bebauungsplans auf einer ca. 1.100 m² großen Fläche im Ortsteil Weiskirchen auf der Gemarkung Weiskirchen gleich festgesetzt (Flur 9, Teil der Parzelle Nr. 495/105) Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich festgesetzt. Folgende Maßnahmen werden auf der Fläche festgesetzt:

Die Fläche ist mit standortgerechten Laubmischwald aufzuforsten. Hierzu hat die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Fichten gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Der Fichtenanteil darf dabei 5 % nicht überschreiten. Die Anpflanzungen haben in Reihen von 2 m Abstand und einem Baumabstand von 1,40 m innerhalb der Reihen zu erfolgen.

Beispielhafte Pflanzliste für Auforstungen (Sprosshöhe 60-80 cm)

Fagus sylvatica (Röbuche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Quercus petraea (braune-Eiche)  
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Picea abies (Fichte)

Die Sicherung der Kompressionsmaßnahme erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 Abs. 2 BauGB.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen können den Eingriffsverursachern zugewandt werden.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498).

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998, S. 137).
- die Bauaufsichtsverordnung (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnraum und Wohnungsbau vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 13.08.1998, S. 721).
- der § 12 des Kommunalverbundsgesetzes (KVG) zuletzt geändert durch Gesetz-Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.01.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530);
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländische Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482).
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.01.1994 (Amtsblatt des Saarlandes S. 509) und vom 06.04.1995 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 418).

## VERFAHRENSVERMERKE

• Der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen hat am 24.04.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Zum Jungenwald', beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 05.09.1991 offiziell bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Weiskirchen, den 07.02.01. Der Bürgermeister

• Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 09.11.1992 bis zum 10.12.1992 durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden den Bürgern Gelegenheit zur Autorisierung und Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 05.11.1992 offiziell bekannt gemacht.

• Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen wurden am 18.03.1993 geprüft. Das Ergebnis wurde den Bürgern Gelegenheit zur Autorisierung und Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.12.1992 zur Stellungnahme eingerichtet.

• Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen wurden am 18.03.1993 geprüft. Das Ergebnis wurde den Bürgern Gelegenheit zur Autorisierung und Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.12.1992 zur Stellungnahme eingerichtet.

• Der Gemeinderat Weiskirchen hat am 05.03.2001 den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Weiskirchen, den 01.04.01. Der Bürgermeister

• Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgerufen.

Weiskirchen, den 05.04.01. Der Bürgermeister

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

Weiskirchen, den 05.04.01. Der Bürgermeister

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schrift