

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANV 1990)

WA



GRZ 0,4

I



GEITUNGSBEREICH  
(§ 9 Abs. 7 BAUGB)

ALLGEMEINES WOHNGEbiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 20 Abs. 1 BAUNVO)

BAUGRENZE  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 23 Abs. 3 BAUNVO)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A BAUGB)

FLURSTÜCKSGRENZEN

## TEIL B: TEXTTEIL

### FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO  
siehe Plan

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan,  
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von  
• Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten  
• Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO  
• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

nicht zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,  
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

#### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

#### 4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

siehe Plan,  
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig sind. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind zwischen überbaubarer Fläche und Straßenverkehrsfläche und bis zur Tiefe der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

#### 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Anwendung des § 8 a BNatSchG

#### 7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Anwendung des § 8 a BNatSchG

Im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das häusliche Abwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie Drainagewasser ist getrennt zu fassen und auf dem Grundstück zu versickern.

- Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen.
- Das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie das Drainagewasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

siehe Plan,

- Die vorhandenen Gehölze im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten.
- Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaumhochstamm oder ein Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Auf den Flächen zum Anpflanzen sind einheimische Gehölze in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Alle 10 m ist ein einheimischer Laubbaumhochstamm als Überhälter in die Anpflanzung zu integrieren.
- Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

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

Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Stieleiche	Traubeneiche
Robluhe	Hainbuche
Feld-Ahorn	Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn	Sammerlinde
Winterlinde	Esskastanie
Hortensie	Roskakanie
Waldnuss	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Hosel	Weißdorn
Hundsrose	Traubenkirsche
Vogelkirsche	einheimische Obstbaumsorten

Pflanzqualität:

Hochstämme: 3xv, StL: 12-14 cm  
verpflanzte Sträucher: 2xv, Höhe 60-100 cm

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf ca. 2000 m<sup>2</sup> großen Flächen im Bereich südlich des Wildparks Rappweiler (Gemarkung Weiskirchen, Flur 8 Blatt 1, Flurstücksnummern 14, 79/13, 15 und 3/1 alle teilweise) folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 135 a-c BauGB.

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

## HINWEISE

### REGENWASSERNUTZUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (Zisternen, Becken) zur Nutzung als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen.

### SCHUTZABSTAND ZUM WALD

Aus sicherheitstechnischen und versicherungsrechtlichen Gründen ist ein Abstand zwischen baulichen Anlagen und Waldrand (25-35) zu empfehlen.

### VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS

Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist unter den Voraussetzungen der §§ 49 a und 35 Abs. 2 Saarländisches Wassergesetz erlaubnisfrei. Für sonstige Versickerungsanlagen ist eine Erlaubnis einzuholen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Ortsabrundung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeicherverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- 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 (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch G.v. 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313) und vom 5. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch G.v. 17.3.1998 (BGBl. I S. 502)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), geändert durch G.v. 30.4.1998 (BGBl. I S. 823)
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des G. Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 30a)
- das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen hat am 15.12.2000 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Im Hänfert" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 25.01.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Weiskirchen, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 15.12.2000 den Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Im Hänfert" gebilligt und beschlossen, den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 13 Nr. 2 und 3 BauGB).

- Die Beteiligung der Bürger wurde vom 02.02.2001 bis 07.03.2001 in Form einer Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Sie wurde am 25.01.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

- Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 30.01.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist vom 02.02.2001 bis 07.03.2001 gegeben.

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 03.05.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

- Der Gemeinderat Weiskirchen hat am 03.05.2001 die Ortsabrundungssatzung "Im Hänfert" beschlossen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB). Die Ortsabrundungssatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Weiskirchen, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

- Die Ortsabrundungssatzung wurde gem § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_ dem Ministerium für Umwelt zur Genehmigung vorgelegt.

- Die Ortsabrundungssatzung wurde gem § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB vom Ministerium für Umwelt genehmigt.

Saarbrücken, den \_\_\_\_

Ministerium für Umwelt  
Az.: .....

- Die Erteilung der Genehmigung des Ministeriums für Umwelt ist am \_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung "Im Hänfert" in Kraft.

Weiskirchen, den \_\_\_\_ Der Bürgermeister

## ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

### "IM HÄNFERT"

#### DER GEMEINDE WEISKIRCHEN



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER GEMEINDE WEISKIRCHEN

▲ AN DER ERSTELLUNG DER  
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WAREN  
BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL.-ING. RAINER STEIN

PLANDESIGN:  
GISELA DEBOLD  
UTE SCHWINDUNG

▲ MAI 2001  
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER



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

M 1:500 im Original

0 10/20

50/100

100/200

M 1:1000 Verkl. DIN A 3



# ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH  
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON: 06825/4061-100, FAX: 06825/4061-110