

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

	<b>GELTUNGSBEREICH</b> (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
	<b>MISCHGEBIET (NACHRICHTLICH AUS FNP)</b> (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
<b>GRZ 0,3</b>	<b>GRUNDFLÄCHENZAHL</b> (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
<b>II</b>	<b>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE</b> (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
	<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)
	<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b> (§ 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB)
	<b>FLURSTÜCKSGRENZEN</b>
	<b>MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</b> (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)

## TEIL B: TEXTTEIL

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

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<i>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>	
Baugebiet WA	Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO siehe Plan

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<i>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>	siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
2.1 Grundflächenzahl	Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none"><li>Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten</li><li>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO</li><li>bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche</li></ul> nicht zulässig.
2.3 Zahl der Vollgeschosse	siehe Plan, gem. § 20 Abs. 1 BauNVO

#### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

<i>gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</i>	siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN	siehe Plan, gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den direkt an die private Zufahrt angrenzenden Abstandsflächen zulässig sind.

#### 5. 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

#### 6. MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

gem. § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

#### 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

- 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 wasser-durchlässig zu befestigen.

siehe Plan,  
• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Grundstückseigentümer im Plangebiet sowie der Träger der Abwasserentsorgung und Wasserversorgung.

- siehe Plan,
- Pro Grundstück sind mindestens drei Laubbaumhochstämme oder Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Auf den Flächen zum Anpflanzen an der südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze 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 Stäucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Stieleiche	Traubeneiche
Rotbuche	Hainbuche
Feld-Ahorn	Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn	Sommerlinde
Winterlinde	Esskastanie
Hartriegel	Roskastanie
Walnuss	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Hasel	Weißdorn
Hundsrose	Traubenkirsche
Vogelkirsche	einheimische Obstbaumsorten

Pflanzqualität:  
Hochstämme: 3xv., StU: 12-14 cm  
verpflanzte Sträucher: 2xv., Höhe 60-100 cm

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung	siehe Plan
--	------------

### FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

#### DACHFORM

Als Dachformen sind Sattel, Pult-, Walm- und Flachdächer mit Dachneigungen von 0° -38° zulässig.

#### DEZENTRALE KLEINSPEICHER

Im Plangebiet ist unbelastetes Niederschlagswasser vom Schmutzwasser getrennt zu sammeln und in dezentralen Kleinspeichieranlagen auf dem privaten Grundstück zu speichern. Die Überläufe der dezentralen Kleinspeichieranlagen sind an das Mischsystem in der Friedhofstraße anzuschließen

## HINWEISE

#### REGENWASSERNUTZUNG

Die Vorgaben der neuen Trinkwasserverordnung, welche zum 01.01.2003 in Kraft tritt, sind zu beachten. Hiernach ist die Nutzung von Regenwasser für den Betrieb von Waschmaschinen nicht zulässig.

Desweiteren besteht nach dieser neuen Verordnung eine Anzeigepflicht für Anlagen zur Regenwassernutzung gegenüber dem Gesundheitsamt. Diese Anzeigepflicht besteht auch

für Anlagen, welche bereits bis zum 01.01.2003 betrieben werden.

#### MUNITIONSGEFAHREN

Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten empfohlen.



# GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- die Bauordnung (*LBO*) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. des Saarl. 23/1996, S. 477), zul. geänd. durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 721),
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) i. d. Bek. der Neuf. vom 27. Juni 1997 auf Grund des Art. 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsbl. S. 538), 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*) i. d. F. vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 1966), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - *SNG*) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zul. geänd. 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*) i. d. F. der Bek. vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I S. 2331),
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) i. d. F. der Bek. der Neuf. von 03. März 1998 (Amtsbl. des Saarlandes 1998, S. 306),
- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130),

## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Weiskirchen hat am 25.04.2002 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Friedhofstraße" beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Beschluss wurde am 22.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Weiskirchen, den 18. OKT. 2002 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 25.04.2002 den Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Friedhofstraße" 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 03.06.2002 bis 05.07.2002 in Form einer Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Sie wurde am 22.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

- Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB mit Schreiben vom 16.05.2002 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist vom 23.05.2002 bis 24.06.2002 gegeben.

- Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 19.09.2002 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

- Der Gemeinderat Weiskirchen hat am 19.09.2002 die Ortsabrundungssatzung "Friedhofstraße" 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 18. OKT. 2002 Der Bürgermeister

- Die Ortsabrundungssatzung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Weiskirchen, den 2002 Der Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 16.10.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung "Friedhofstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

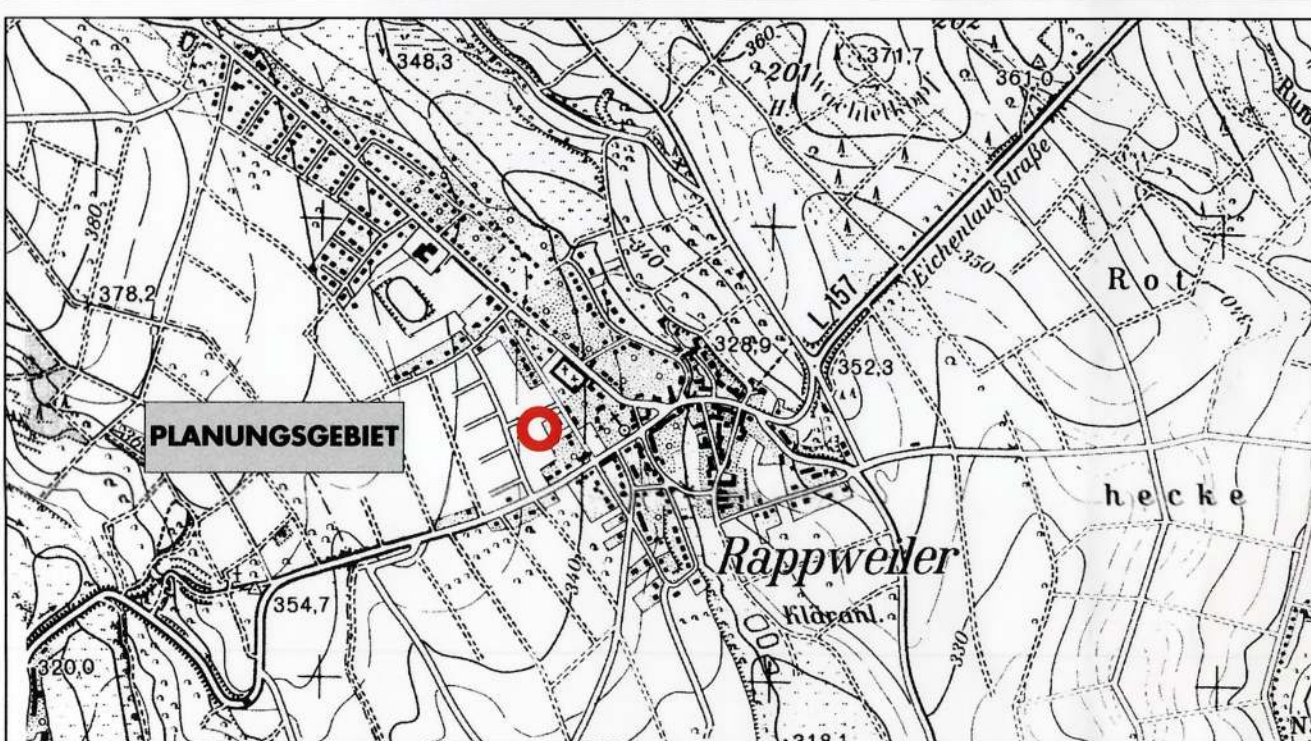
Weiskirchen, den 18. OKT. 2002 Der Bürgermeister

## ORTSABRUNDUNG

### "FRIEDHOFSTRASSE"

#### ORTSTEIL RAPPWEILER

#### DER GEMEINDE WEISKIRCHEN



AUSARBEITUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

DIPL. - ING. JÖRG LAUER  
RAUM- UND UMWELTPLANER

OKTOBER 2002

M 1:500 im Original

M 1:1000 DIN A3