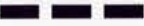





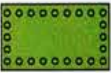





PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
	DORFGEBIET (§ 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 BAUNVO)
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: HAUPTFISTRICHTUNG (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB)
	OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A 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 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. sonstige Wohngebäude, 3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 5 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Arten von Nutzungen unzulässig: 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. sonstige Gewerbebetriebe, 4. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 5. Gartenbaubetriebe, 6. Tankstellen, gem § 5 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende ausnahmsweise zulässigen 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB	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 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN 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 überdachte Stellplätze auch außerhalb, zulässig.
6. VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB	Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist eine Verkehrsfläche mit der Breite von 6 m festgesetzt.
7. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB	siehe Plan, hier: Abwasser-Trennsystem Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Zum Jungenwald“

zugeführt. Das unbelastete Dachablaufwasser und Drainagewasser wird getrennt hiervon gefasst und in Kleinspeichernlagen gesammelt. Im Bereich südlich der Straße 'Zum Jungenwald' ist das Niederschlagswasser aus den Überläufen der Kleinspeichieranlagen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

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

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

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

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

P3: Zur Eingrünung des Planungsgebietes ist im Süden und Südwesten eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Gehölzstreifen anzulegen. Dabei sind flächendeckend 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 der anhängenden Liste aufgeführten Arten.

P4: 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:

Feldahorn	Bergahorn
Hainbuche	Hartriegel
Hasel	Roßkastanie
Eßkastanie	Vogelkirsche
Schw. Holunder	Winterlinde
Sommerlinde	Hundsrose
Spitzahorn	Walnuss
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	einheimische Obstbaumsorten

Pflanzqualität:

- 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

§ 9 ABS. 1 A BAUGB I.V.M. § 1 A ABS. 3 BAUGB IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches 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 standortgerechtem 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 Aufforstungen (Sprosshöhe 60-80 cm)

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

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme erfolgt gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a-c BauGB.

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

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

GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Geschoßhöhe

Max 2,90 m von Oberkante Fußboden bis Oberkante Decke.

Dachform und Dachgestaltung

Geneigte Dächer, Dachneigung von 25 - 40°, Trempel sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zugelassen (gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußfette).

GESTALTUNG DER GARAGEN

Dachform und Dachgestaltung

Flachdächer und geneigte Dachflächen (die Dachneigung ist dem Hauptgebäude anzupassen).

GESTALTUNG DER STELLPLATZFLÄCHEN

Die Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge und der Stauraum vor den Garagen sind gegenüber der Zufahrtsstraße offen zu halten.

Eine Absperrung mit Sicherungskette, Schlagbäumen usw. ist unzulässig. Die freie Zufahrt zu den Stellplätzen muß jederzeit gewährleistet sein.

GESTALTUNG DER EINFRIEDIGUNGEN

Grundstückseinfriedigungen (Mauern, Staketenzäune, Holzzäune, Hecken) sind entlang der Straßenverkehrsfläche und an den seitlichen Grundstücksgrenzen von der Straße bis zur vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von max. 0,75 m einschließlich einer max. Mauersockelhöhe von 0,20 m zulässig.

REGENWASSERSPEICHERUNG

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

Die Überläufe der dezentralen Kleinspeichieranlagen sind an das Mischsystem in der Straße „Zum Jungenwald“ anzuschließen.

Das Volumen der dezentralen Kleinspeicher darf 40 Liter pro Quadratmeter versiegelter Dachfläche nicht unterschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

VERORDNUNG ÜBER DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER IN WASSERSCHUTZGEBIETES

Gemäß der Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten vom 06.12.2000 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.02.2001) muss die Ver-

sickerung innerhalb der Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes flächenhaft über die natürlich gewachsene Bodenzone oder Mulden bzw. Mulden- Rigolen- Elemente mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden erfolgen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	siehe Plan
--	------------

HINWEISE

REGENWASSERNUTZUNG UND REGENWASSERVERSICKERUNG

Für das in dezentralen Kleinspeichieranlagen gesammelte Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, wird die Nutzung als Brauchwasser, z.B. für die Benutzung der Toilettenanlage empfohlen. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs wird die Installation von Wasserspareinrichtungen empfohlen.

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken nördlich der Straße 'Zum Jungenwald' anfallende unbelastete Niederschlagswasser, das nicht in den Kleinspeichieranlagen zurückgehalten werden kann, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

GEPLANTES WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches, der zur Ausweisung einer Schutzzone II eines geplanten Wasserschutzgebietes vorgesehen ist. Die Richtlinien des DWG-Arbeitsblattes W 101, die Richtlinien für den Bau von Wassergewinnungsanlage (RiAbwWag) und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsanlagen sollen beachtet werden.

AUFFORSTUNGSGENEHMIGUNG

Die Aufforstung der externen Ausgleichsfläche bedarf der Genehmigung durch die Oberste Forstbehörde bzw. durch die Oberste Naturschutzbehörde.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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)
- 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 Wohnbauland 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)
- 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 vom 13.08.1998, S. 721)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) 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 (*Saarländisches 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 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 Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung und Vereinfachung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren vom 09. Oktober 1996 (BGBl. I, S. 1498)

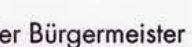
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (*Wasserhaushaltsgesetz - WHG*) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2000 (BGBl. I S. 632)
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- das Bundesfernstraßengesetz (*FStrG*) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. April 1994 (BGBl. I, S. 854), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Bundesfernstraßengesetzes (4. FStrÄndG) vom 18. Juni 1997 (BGBl. I, S. 145)
- das Saarländische Straßengesetz (*StrG*), Gesetz vom 17. Dezember 1994 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977, 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 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Weiskirchen, den 07.12.01 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 wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 05.11.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 02.11.1992 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 11.12.1992 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen wurden am 18.03.1993 geprüft. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 08., 10. bzw. 13.06.1994 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat Weiskirchen hat am 15.03.2001 den geänderten Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.04.2001 bis einschließlich 09.05.2001 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

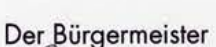
Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung gem § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2001 benachrichtigt.

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat Weiskirchen am 06.09.01 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 13.09.01 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

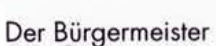
- Der Gemeinderat Weiskirchen hat am 06.09.01 den Bebauungsplan "Zum Jungenwald", als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Weiskirchen, den 07.12.01 Der Bürgermeister



- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

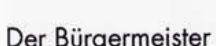
Weiskirchen, den 05.12.01 Der Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluß wurde am 05.12.01 ortsüblich bekanntgemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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 07.12.01 Der Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

"ZUM JUNGENWALD" DER GEMEINDE WEISKIRCHEN OT WEIERWEILER

- BEARBEITET IM AUFTRAG
DER GEMEINDE WEISKIRCHEN

- AN DER ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

KREISPLANUNGSSTELLE LANDKEIS MERZIG
(ENTWURF, FRÜHZEITIGE
BÜRGERBETEILIGUNG UND FRÜHZEITIGE TÖB)

PROJEKTBEARBEITUNG AB AUSLEGUNG:
DIPL. - ING. SILKE KLEIN
DIPL. - ING. RAINER STEIN

PLANDESIGN:
UTE SCHWINDLING

- SEPTEMBER 2001
(SATZUNG)

- VERANTWORTLICHER PROJEKTLITER:

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



M = 1 : 500 (im Original)
A 3 Verkleinerung o.M.

0 10

50

100

ARGUS PLAN

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