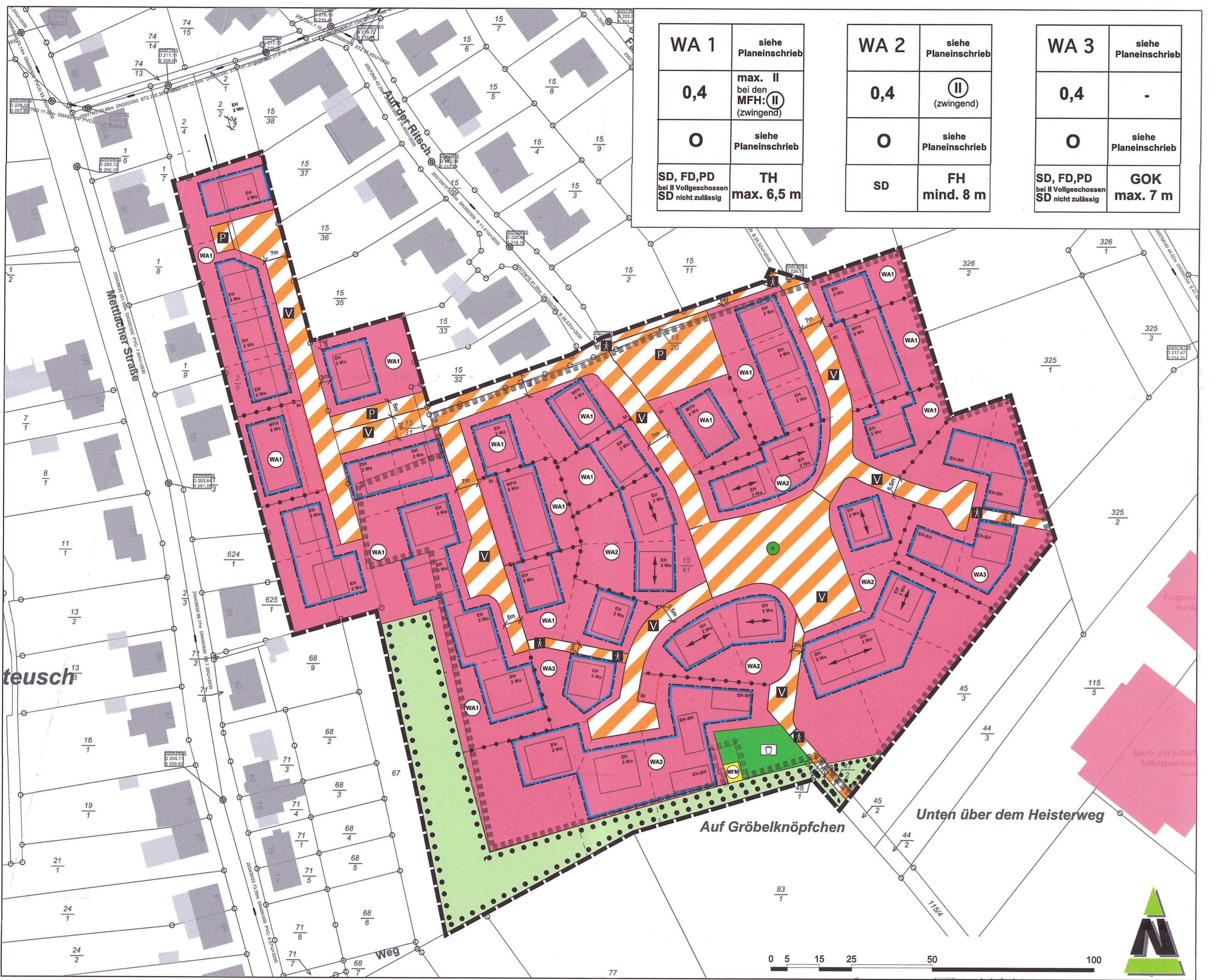
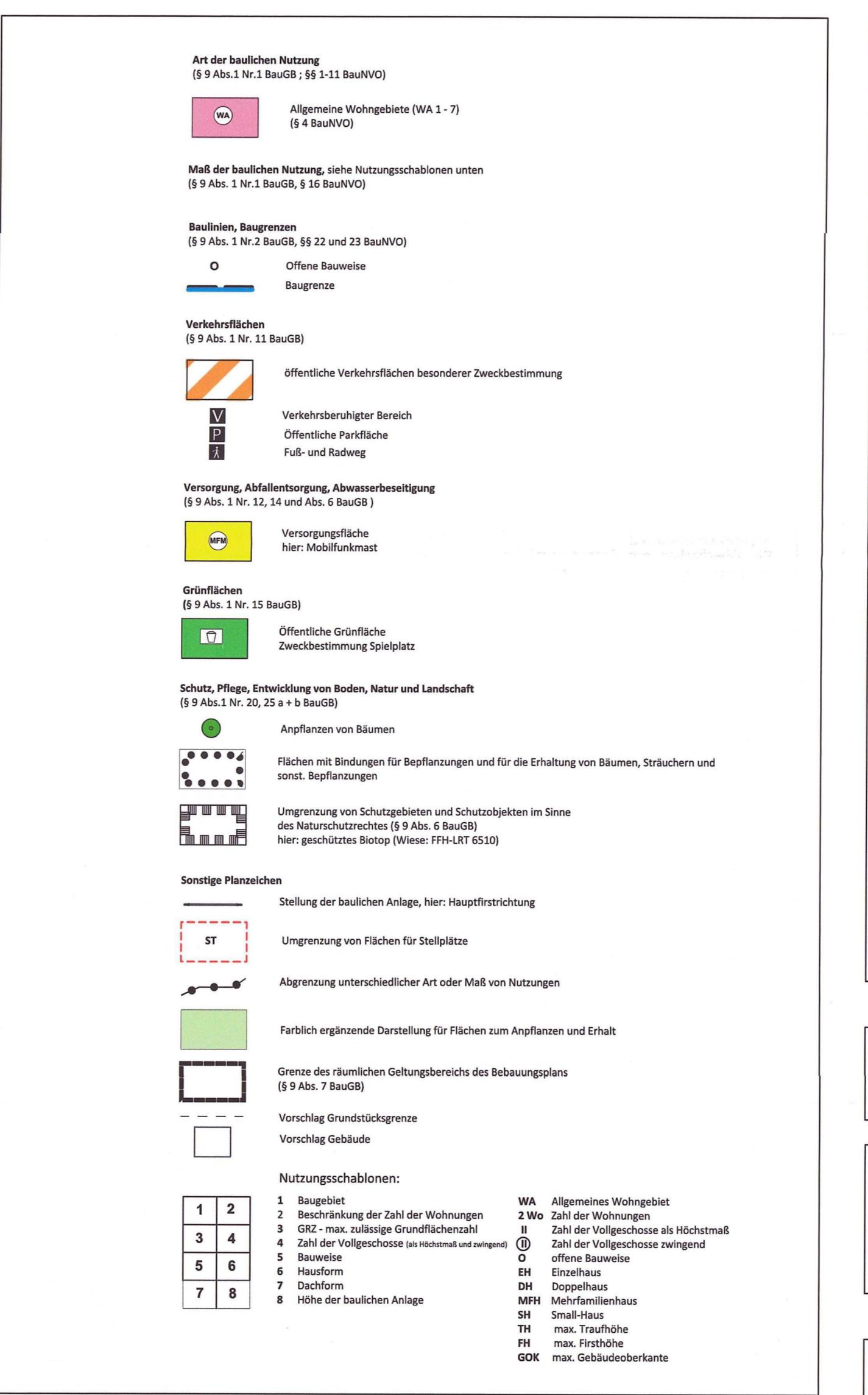


## Teil A: Planzeichnung

Planzeichnerläuterung  
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

**Dachformen:**  
Für die Dächer von MFH oder SH (small house) sind ausschließlich Flachdächer (0-5°) oder flachgeneigte Pultdächer (unter 15°) zulässig.  
Folgende Dachformen sind zulässig:  
WA 1: Sattel-, Flach- oder flachgeneigtes Pultdach  
WA 2: Satteldach  
WA 3: Sattel-, Flach- oder flachgeneigtes Pultdach  
Im WA 1 und WA 3 sind bei Vollgeschossen Satteldächer nicht zulässig.  
Bei Satteldächern sind kleinformatige Dacheindeckungen in roter, brauner oder schwarzer Farbe sowie sämtliche Zwischenzüge zulässig. Außerdem sind nicht glänzende Metalleindeckungen sowie Dachbegrenzungen zulässig.  
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind die Dächer von Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.s.v. § 14 Abs. 1 BauVO.

**Fassadenbegründung:**  
Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnheiten ist eine Fassadenbegründung vorzusehen.

**Dachflächen:**  
Die nicht als Dachterrassen oder energetisch genutzten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Bei intensiver Dachbegrünung ist eine zusätzliche Bewässerung zulässig. Um die Dachflächen optimal nutzen zu können ist bei Satteldächern eine Dachneigung von maximal 30° Grad zulässig, flachgeneigte Pultdächer sollten max. 15° Grad Dachneigung aufweisen.

**Regenwasser:**  
Die Oberflächen der Garagenanlagen sowie der nicht überdeckten Stellplätze sind aus wasserabsorbierenden Materialien (z.B. Kies, Holzsteg, Regensteingräben, Basaltplatten) bzw. mit einer Sicherheit von mind. 25% herzustellen. In Verbindung mit § 49a Abs. 1 I WG (Saarländisches Wassergesetz) wird der Einbau von Zisternen mit einem Gesamtvolumen von mind. 5m³ je Haus festgesetzt. Die Zisternen müssen dabei durch eine gedrosselte Abgabe ihres Inhalts ein Rückhaltevolumen von mind. 3m³ verfügen. In die Zisternen sind sämtliche anfallenden Dachfließwasser einzuleiten.

**Nutzung regenerativer Energien:**  
Wärmezeuger auf Basis erneuerbarer Energien sind einzusetzen. Solarnergie soll mit Hilfe von thermischen Solaranlagen und/oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung genutzt werden. Mindestens 30% der Dachfläche sind mit Solar oder PV auszulegen. In die Berechnung werden Garagenflächen mit einbezogen.

**Stellplätze und Garagenzufahrten:**  
Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdrücklässig zu befestigen.

**Einfriedungen:**  
Einfriedungen sind nur in offener Form als Gehölzecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, als transparente Holzzäune oder Stahlankünze mit senkrechter Stabung mit Hinterpflanzung durch Hecken / Sträucher mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig. Der Zaun darf die Endwuchshöhe der Hecke nicht überschreiten. Die Einfriedungen sollen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Bei abschüssigem Gelände notwendige Abdämmungen wie Winkelstützen sollen begründet werden.

**Holzzäune:**  
Holzzäune sind auch ohne Heckle zulässig.

## Teil B: Textteil

## Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
1.1 Alleine Wohngebiete - WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO)  
siehe Planzeichnung und Nutzungsschablone  
Alleine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es werden die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 festgesetzt, die sich im Maß der baulichen Nutzung sowie der Hausform unterscheiden.
- 1.1.1 Zulässige Arten von baulichen Nutzungen  
Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO  
- Wohngebäude  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisegewerben,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiete für die Berufsausübung freiberuflicher tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.
- 1.1.2 Ausnahmeweise zulässige Arten von Nutzungen  
keine
- 1.1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen  
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise folgende Nutzungen zulässt:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Sonstige nicht störende Gewerbetreibende  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen  
nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

## 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone  
Für die einzelnen Baugebiete wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt bestimmt:

WA 1: Traufhöhe maximal 6,5 m

WA 2: Firsthöhe mindestens 8 m

WA 3: Gebäudenoberkante von maximal 7 m

Die maximale Höhe gilt auch für Nebenanlagen.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des Tiefbords der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse.

## Oberer Bezugspunkt:

Gebäudeoberkante (GO): höchste Punkt eines Gebäudes

Traufhöhe (TH): Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite

Firsthöhe (FH): senkrechte Maß vom unteren Bezugspunkt der Wandhöhe bis zur höchsten Stelle der Dachhaut

## 2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

- Neubebanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

## 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im WA 1 auf maximal 1 Vollgeschoss und im WA 2 auf zwingend 1 Vollgeschoss festgesetzt. Für Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls zwingend 1 Vollgeschoss festgesetzt.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

## 4. Bauweisen (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt.

Es sind folgende Haussorten zulässig: siehe Planzeichnung

Baugebiet - Zulässige Hausarten (DHH), Mehrfamilienhaus (MFH)

WA 1: Einzelhaus (EH), Doppelhaus (DH)

WA 2: Einzelhaus (EH), Doppelhaus (DH)

WA 3: Einzelhaus (EH), Small house (SH)

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Für alle Planzeichnungen sind die einschlägigen DIN-Normen zu beachten und es sind gebietsspezifische Gehölze mit der regionalen Herkunft - Westdeutsch (Bergwald und Überengrauen) (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsspezifischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispiel