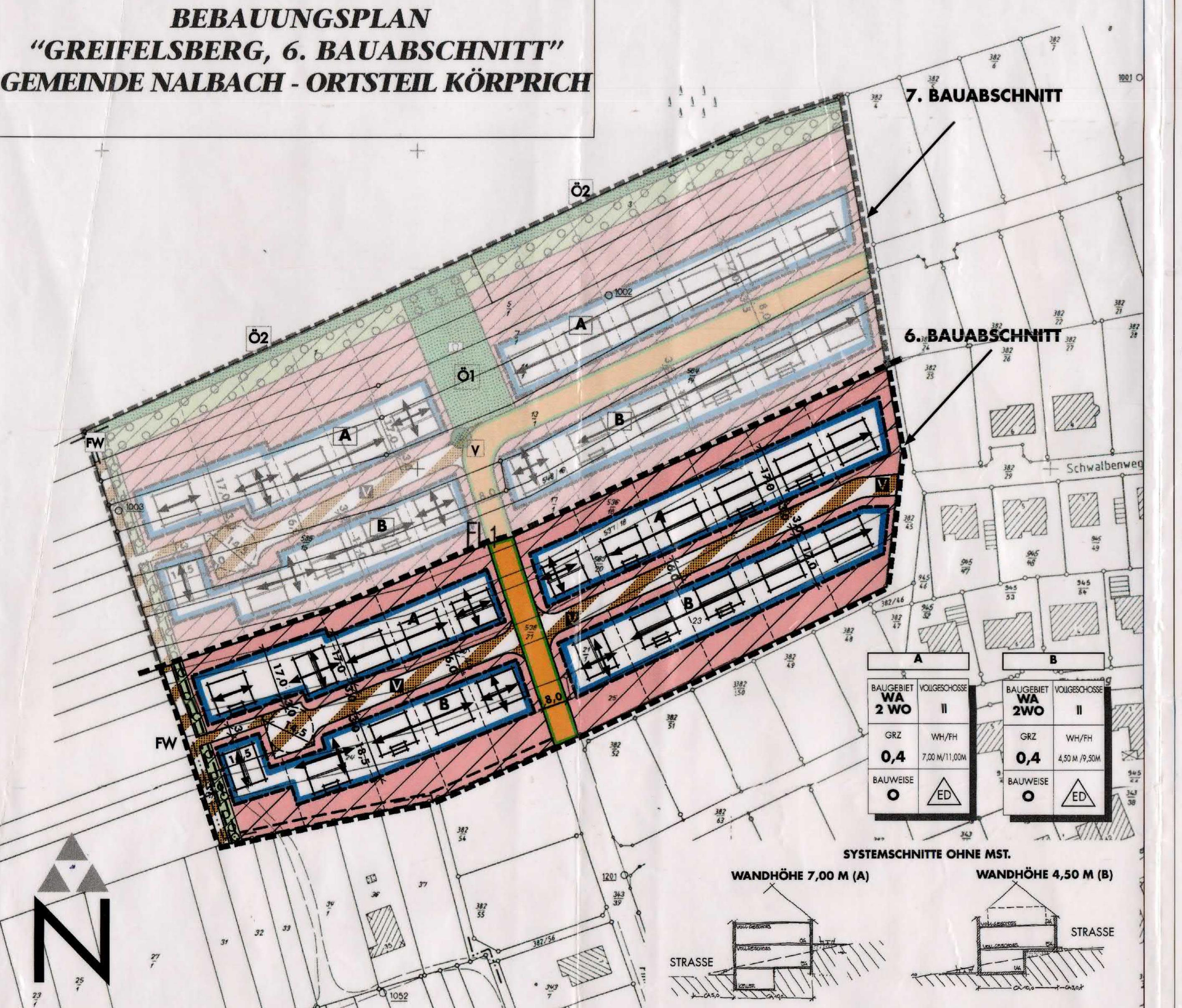


TEIL A: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN "GREIFELSBERG, 6. BAUABSCHNITT" GEMEINDE NALBACH - ORTSTEIL KÖPRICH



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

Die farblich heller dargestellten Bereiche in Plan und Textteil beziehen sich auf den 7. BA, der nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Die Darstellung dient der Information.

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 WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO
siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht zulässig.

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, hier: 0,4 im gesamten Planungsgebiet

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO hier: zwei Vollgeschosse im gesamten Planungsgebiet

2.3 Höhe der baulichen Anlage

siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO

hier: max. 10 m und max. 10 m hohe Fristhöhe
Als Fristhöhe wird das Abstandsmittel zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) der dem Gebäude zugeordneten Straßenseite und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Die Fristhöchste ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND/VORSCHLAG

Die maximalen Wand- und Fristhöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA A: 7,00 Wandhöhe / 11,00 m Fristhöhe
WA B: 4,50m Wandhöhe / 9,50 m Fristhöhe
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Straßenbelages der den Gebäuden zugeordneten Fristhöchste Straße. Der untere Bezugspunkt ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLÄGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

8. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSG

12. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSG

Die maximalen Wand- und Fristhöhen werden wie folgt festgesetzt:
WA A: 7,00 Wandhöhe / 11,00 m Fristhöhe
WA B: 4,50m Wandhöhe / 9,50 m Fristhöhe
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des fertigen Straßenbelages der den Gebäuden zugeordneten Fristhöchste Straße. Der untere Bezugspunkt ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln.

siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

siehe Plan
hier: Hauptfahrtrichtung

Ausnahme von der festgesetzten Fristrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine abweichende Fristrichtung zum erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im Abstand von 5,00 m von der Straßenverkehrsfläche erlaubt. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind zusätzlich zwischen Straßenverkehrsflächen und vorderer Baugrenze zulässig.

Im Planungsgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten pro Baugrundstück festgesetzt.

siehe Plan
Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich). Die hierfür vorgesehene Fristrichtung sind mit 8,00m bzw. 6,00m vermaßt.

Der Fahrdurchgangsweg ist mit einer Breite von 3,00m festgesetzt.
Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr nur zulässig, wenn die Mindestbreite nach StVO eingehalten werden.

hier: Trennstütze
Das anfallende Abwasser aus den Haushalten ist dem Schmutzwasserkanal des Trennkondensates zuzuführen.

Die unbelasteten Dachablaufwasser, die anfallenden Dränwasser und das auf Terrassenflächen anfallende Wasser sowie das Straßenablaufwasser sind getrennt in einem separaten Regenwasserkanal über ein Regenrückhaltebecken in den nördlich liegenden Vorfluter (Prims) zu entwässern.

hier: Verkehrsgrün und Erholungsfläche
O2: Offener Entwässerungsgraben. Die Anlage eines Entwässerungsgrabens ist zulässig.

Anpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen haben noch § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu erfolgen.

Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

siehe Plan, hier:
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Aufnahme eines Entwässerungsrohres und -grabens zu Gunsten des Entsorgungsgräbers.

EINHALTUNG GRENZABSTÄNDE

(GEWÄSSER SAARLÄNDISCHE NACHBARRECHTSGESETZ VOM 28.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgebot zu beachten.

siehe Plan, hier:
Hausdrainagen
Hausdrainagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der Kellersohle in diesem Bereich ist eine sogenannte "Weisse Wanne" vorzusehen.

Die Begrünung von Dächern wird durch die Gemeinde Nalbach im Rahmen des Förderprogrammes Dachbeschattung befreit.

SCHUTZABSTAND ZUM WALD

Aus sicherheits- und verkehrsrechtlichen Gründen ist ein Abstand zwischen baulichen Anlagen und Waldrand (30,35 m) zu empfehlen.

EINLEITERLAUBNIS

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 7 WHG.

KLEINKLÄRANLAGEN

Bis zur Fertigstellung des Sammleranlasses muß das Schmutzwasser der Haushalte in mechanischen Kleinklärgeräten nach DIN 4261 vorbehandelt werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

• das Gesetz über die Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländische Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)

• das Bauaufsichtsgesetz (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 Wohnbauflächen vom 22. April 1991 (BGBl. I S. 464)

• das Gesetz zur Verhinderung der Ausbreitung der Bouletpflanze und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichneverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

• die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 141 zu Anden vom 19. September 1997 (BGBl. I S. 1093)

• das Gesetz zur Bekämpfung der Neufassung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013)

• das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)

• das Bundesnaturschutzgesetz (FNG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 19. April 1994 (BGBl. I S. 854), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 231)

• das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1463 zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 24.12.2001 (Amtsblatt des Saarlandes 2001, S. 530)

• das Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Naturschutz- und Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeugrG) in der

BAUWEISE / HAUSFORM

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLÄGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,