

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. September 2006 (BGBl. I S. 2098).  
 Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993.  
 Bauordnung für das Saarland (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 1996, zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1544 vom 18. Februar 2004.

## I. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

### 1. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

#### 2. Art der baulichen Nutzung:

##### WS 2.1 WS - Kleinstleidungsgebiet (§ 2 BauNVO):

- 2.1.1 Die gemäß §2, Abs. 2, Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen "die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.2 Die gemäß §2, Abs. 3, Nr. 3 und Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "nicht störende Gewerbebetriebe" sind nicht zulässig.

##### WA 2.2 WA - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO):

- Die gem. §2 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Tankstellen" und "nicht störende Gewerbebetriebe" sind nicht zulässig.

##### GE 2.3 GE - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO):

- Zulässig sind nur gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen in einem Abstand von 90m nicht stören. Die gem. §2 Abs. 2 Nr.3 allgemein zulässige Nutzung "Tankstellen" ist nur ausnahmsweise zulässig. Die gem. §8 Abs.3 Nr.3 ausnahmsweise zulässige Nutzung "Verfügungssättlungen" ist ausgeschlossen.

##### SO 2.4 SO - Sondergebiet für Erholung, Freizeit, Pferdesport und -haltung (§10 BauNVO):

- Zulässig sind:
  - Anlagen für Pferdesport und -haltung
  - Ferienhäuser
  - Wohngebäude nur i.V.m. Pferdehaltung, Freizeitaktivitäten und Erholungseinrichtungen
  - Einrichtungen zur Unterbringung und Versorgung von Feriengästen und Reitern
  - der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften
  - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohngebäude

##### MD 2.5 MD - Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

- 3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Flächen:

##### GRZ 3.1 Grundflächenzahl

##### GFZ 3.2 Geschoßflächenzahl

##### 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

##### 3.4 Abgrenzung von Beröchtern unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßen der Nutzungen soweit sie nicht mit den Grenzen öffentlicher Flächen zusammenfällt

##### 3.5 Baugrenzen:

- 3.5.1 Bauliche Anlagen mit einem Volumen von mehr als 120cbm (z.B. 6x7x3m) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.5.2 Ein Überschreiten von Baugrenzen an der Garten- bzw. Rückseite durch untergeordnete Gebäude teile (z.B. Balkons, Wintergärten, Treppenhäuser) um max. 3 m im Erdgeschoss, in den Obergeschossen um max. 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig.

##### 3.6 Zahl der Wohnungen:

- Im Kleinsiedlungsgebiet ist nur 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme sind bei Nachweis von 3 Stellplätzen auf eigenem Grundstück 2 Wohnungen in einem Gebäude zulässig.

##### 4. Bauweise, Höhe und Stellung der baulichen Anlagen:

- 4.1 Bauweise: Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO vorgeschrieben.

##### 4.2 Höhe baulicher Anlagen:

- 4.2.1 Eine traufseitige Außenwandhöhe von 6,50m und eine Firsthöhe von 10,00m darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe ist hierbei die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
- 4.2.2 Die Höhenangaben beziehen sich auf die im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen.
- 4.2.3 Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. technische Dachaufbauten, Treppenhäuser, Solaranlagen) können gewährt werden, wenn und soweit dies mit dem Landschaftsbild und mit der Nachbarbebauung harmoniert.

##### 4.3 Stellung der baulichen Anlagen:

- Die straßenseitigen Außenwände sind parallel oder senkrecht zur festgesetzten Firstrichtung auszurichten. Als Ausnahme können für Bauteile Abweichungen zugelassen werden, wenn das städtebauliche Gesamtbild der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.

##### 5. Flächen für Stellplätze und Garagenanlagen:

- 5.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den zeichnerisch festgelegten Flächen zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen hinter den Gebäuden dürfen jeweils zu maximal 5% der gesamten nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstücks mit Nebenanlagen gem. §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, überbaut werden.

- 6. Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Flächen Abstellräume für Fahräder, Kinderwagen und ähnlichem mit einer Grundfläche von max. 6qm zulässig.

##### 7. Flächen für Gemeinbedarf: Reitplatz, Paddock

- Zulässig sind nur staubende Oberflächenmaterialien wie z.B. Rindenmulch, Staubende Materialien wie z.B. Sand sind nicht zulässig.

##### 8. Öffentliche Verkehrsflächen:

##### V. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

### Aufgrund § 85 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Saarland (LBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

#### 1. Fristrichtung:

##### 1.1 Abweichungen bis max. 5° sind zulässig.

- 1.2 Als Ausnahme können für Bauteile Abweichungen von der festgesetzten Firstrichtung zugelassen werden, wenn das städtebauliche Gesamtbild der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird.

#### 2. Dachform und -materialien:

- 2.1 Im Geltungsbereich sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 45° zu verwenden. Auf untergeordneten Gebäudearten (z.B. Treppenhäuser, Wintergärten) und Nebengebäuden sind ausnahmsweise auch andere Dachformen zulässig.

- 2.2 Metalldächer (Kupfer, Zink usw.) i.V.m. unterirdischen Regenwasserversickerungsanlagen sind nicht zulässig. Bei oberirdischer Muldenversickerung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Unsichtbarkeit des zu versickenden Wassers nachgewiesen wird.

#### 3. Abgrabungen:

- 3.1 Erdanschläge und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an das Erdgeschoss, an öffentliche Flächen (Straßen) und zur Anpassung an Nachbargrundstücke bis zu einer Höhe von 0,50m zu lässig. Übergänge sind mit einer Neigung von 1:3 anzupassen.
- 3.2 Erdanschläge zur Anlage von Terrassen und Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.

#### VI. HINWEISE ZUR GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

##### 1. Dachaufbauten:

- Dachaufbauten sollen von den straßenseitiger Fassaden mindestens 1,50m und von den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens 1m zurückgesetzt werden.

##### 2. Dach- und Fassadenbegrünungen:

- Dachflächen sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 30 qm sollen flächig begrün werden.

- 13.1 Für der Düppenweiler Straße (L345) zugewandten Fassaden und für die seitlichen Fassaden von Gebäuden entlang der Düppenweiler Straße gilt: Zum Schutz gegen Außenlärm (Verkehrs lärm) sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten:

- 13.2 Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) Schalldämmmaße R'w res an Aufenthaltsräumen in Wohnungen von 40 dB und an Büroräumen und ähnlichen Räumen von 35 dB aufweisen.

- 13.3 Belüftung: Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminneren nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel / Stunde) der Räume, auch bei geschlossenen Türen und Fenstern, zu sorgen (gültig nur für außen in Aufenthaltsräumen eindringenden Schall):  
 Schlafräume nachts (22Uhr bis 6 Uhr): 30 dB  
 Wohnräume tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr): 35 dB  
 Büroräume tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr): 40 dB  
 Läden tagsüber (6 Uhr bis 22 Uhr): 45 dB  
 Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- 13.4 Nachweis: Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
- 13.5 Ausnahmen: Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

### (L) Landschaftsschutzgebiet

#### III. HINWEISE:

- 1. Der Einsatz von Pestiziden und rein mineralischen Düngern soll vermieden werden.
- 2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind 0,4 KV-Niederspannungskabel verlegt sowie Anlagen der Straßenbeleuchtung und des 0,4 KV-Freileitungsnets montiert. Bei Baumaßnahmen sind diese Stromleitungen zu berücksichtigen. Ihre genaue Lage ist bei der Energis GmbH, Servicezentrum Merzig zu erfragen.

## IV. LANDSCHAFTSPLANERISCHE UND GRÖNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB werden folgende Inhalte der Landschaftsplanung festgesetzt:

### 1. Zu erhaltende Bäume:

Die zu erhaltenden Bäume sind in ihrem Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Kronenraute der Bäume sind (auch temporär) nicht zulässig.

### 2. Prinzipielle Baumstandorte für Neupflanzung von großkrönigen Laubbäumen:

Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können funktionellen und technischen Erfordernissen durch Verschieben in einem Umkreis von max. 3,00m angepasst werden, vorausgesetzt die Anzahl der Bäume bleibt unverändert.

### 2.2 Die im Plan festgesetzten, anzupflanzenden großkrönigen Laubbäume sind ausschließlich als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Die Anforderungen zur Annahme der Bäume bleibt unverändert.

### 3. Zu erhaltende Gehölze:

Die zu erhaltenden Gehölze sind in ihrem Bestand gemäß DIN 18920 zu schützen.

### 4. Anzupflanzende Gehölze:

Zulässig sind nur standortgerechte und heimische Gehölze. Zwischen den Ortsteilen Bierbach und Ziegelei sind nur *Tilia cordata*, *Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides* oder *Fraxinus excelsior* zulässig.

### 5. Oberbodenabsicherung:

Der im Planfestsetzten befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeit entsprechend DIN 18915 zu sichern.

### 6. Regenwasserversickerung:

Zur Befestigung von Einfahrten, Wegen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfigiges Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen usw.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig herzustellen.

### 7. Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### 7.2 Wasserundurchlässige Befestigungen sind unzulässig. Zur Befestigung von Einfahrten, Wegen und Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfigiges Pflaster, wassergebundene Decken, Schotterrasen usw.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig herzustellen.

### 8. Zu begründende Grundstücksflächen:

Die zeichnerisch festgesetzten zu begründenden Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, mit Sträuchern und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Notwendige Wege und Grundstückszufahrten in maximal 5,0 m Breite sind ausgenommen.

### 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Festgesetzt werden folgende Maßnahmen:

#### 9.1 Planzung eines Gehölzes aus heimischen Sträuchern an der Südseite des Reitplatzes Bierbach.

#### 9.2 Pflanzung eines Gehölzes aus heimischen Sträuchern und Bäumen am Südwestrand des Teilstellplatzes Bierbach.

#### 9.3 Aufwertung von stark beeinträchtigtem Grünland auf etwa 100 m Länge und 10 m Breite und Pflanzung einer lockeren Weidenbaumreihe in der Hayenbacher östlich Bierbach (Flur 5, Flurstücke 101 und 217/102 teilweise), die als Kopfbaumreihe zu nutzen und zu pflegen ist.

#### 9.4 Obstbaumreihe (6 Hochstämme, entspricht Baumabstand von 7,50 m) im Südosten des Teilstellplatzes Ziegelei hinter der neuen Bebauung östlich der Düppenweiler Straße (Flur 3, Flurstücke 139/37 und 139/38).

#### 9.5 Aufwertung einer Grünlandfläche durch Extensivierung der Nutzung mit Anbau eines episodischen Gewässers auf Flurstück 375/115 (ca. 9,700 qm, gemeindeeigene Fläche), westlich Ortsteil Ziegelei.

#### 9.6 Aufwertung von Grünlandflächen durch Extensivierung der Nutzung im südöstlichen Teilgebiet Ziegelei (Flur 3, Flurstücke 136/1, 136/2 und 27