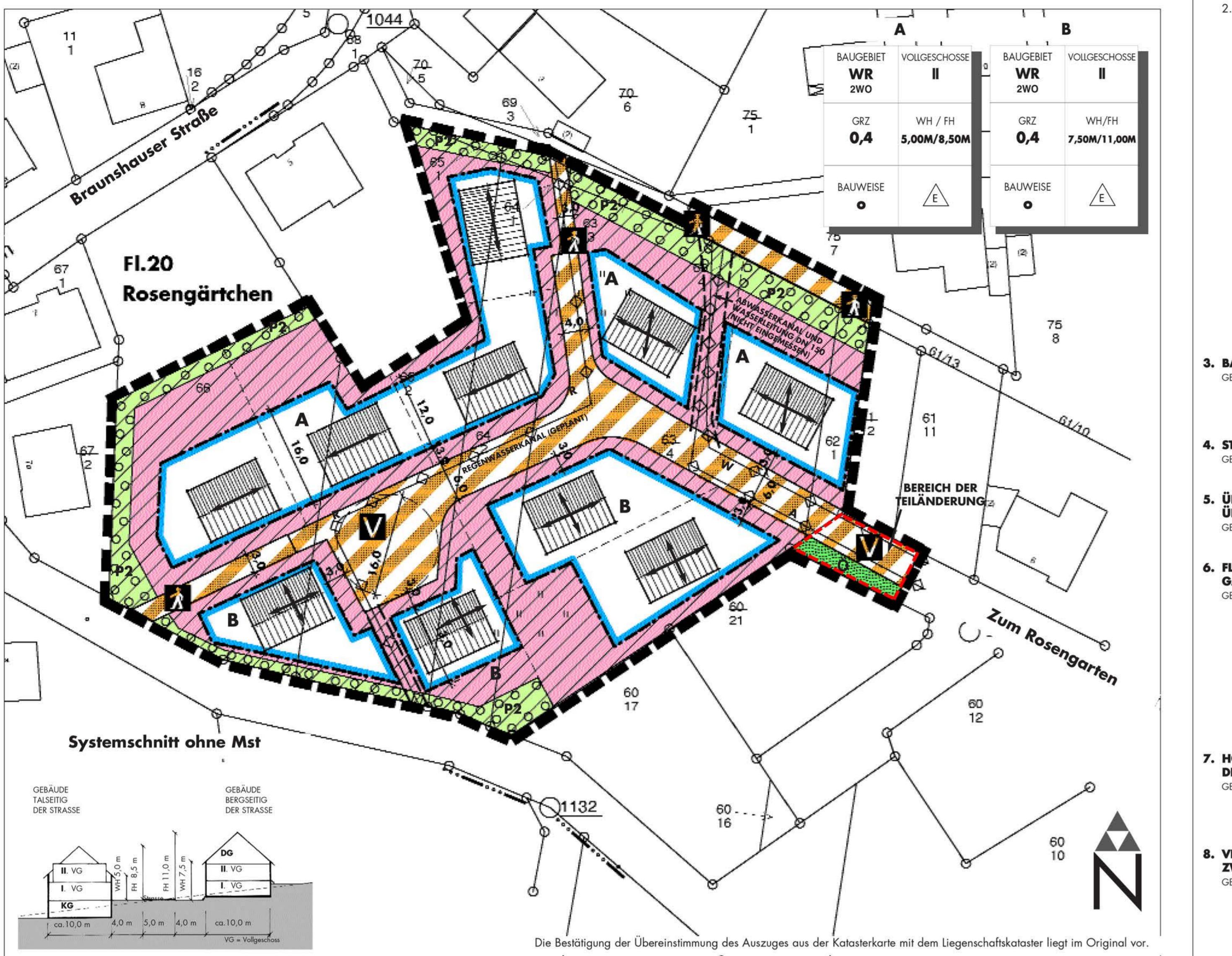
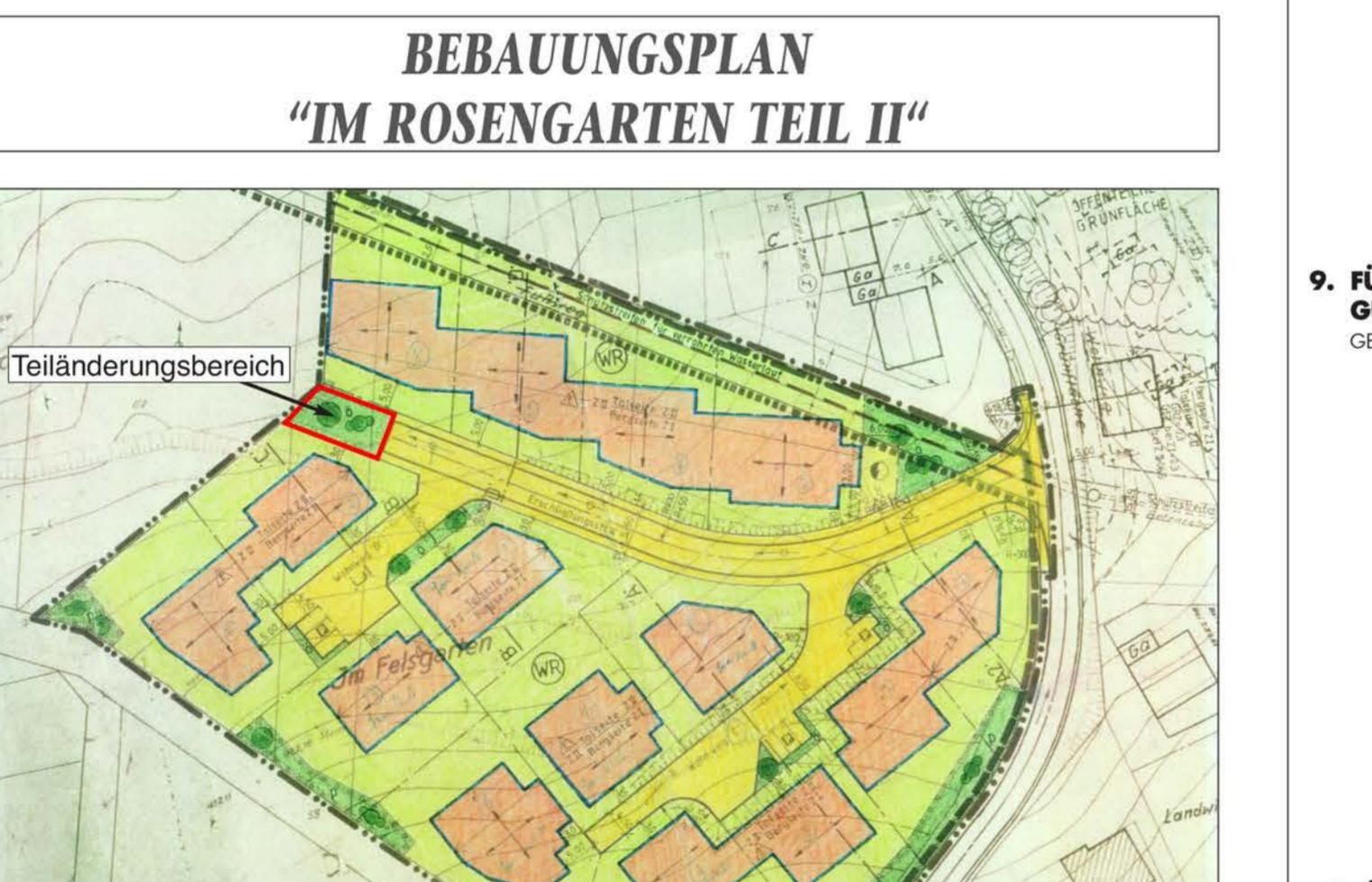


TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

WR	GEBÜNDLERREICH	§ 9 Abs. 7 BAUGB
GRZ 0,4	REINES WOHNGEBIEB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO
II	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO
2 WO	MAXIMAL ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 20 BAUNVO
○	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 22 Abs. 2 BAUNVO
●	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 22 Abs. 2 BAUNVO
■	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB U. § 23 Abs. 3 BAUNVO
→	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE	HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB
↔	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
█	FUSS- UND RADWEGE	
Ö	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB
	HIER: ABWASSERSAMMLER (NICHT EINGEMESSEN) (A)	
	HIER: WASSERLEITUNG DN 150 (NICHT EINGEMESSEN) (W)	
	HIER: GEPLANTER REGENWASSERKANAL (R)	
	GRÜNFÄLLE (Ö = ÖFFENTLICH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25A BAUGB
	GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)	
	TEILÄNDERUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPANS „IM ROSENGÄRTEN TEIL II“	



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 WR

Reines Wohngebiet, gem. § 3 BauNVO

siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

• Wohngebäude

1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO

• Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Handwerksbetriebes

• Anlagen für soziale Zwecke sowie die Bedürfnisse der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,

hier: 0,4 GRZ

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

• Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten

• Nebenliegenden im Sinne des § 14 BauNVO

• bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

nicht zulässig.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG

12. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan, hier: Abwasser- und Regenwasserkanal, Wasserleitung; Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

IN ANWENDUNG DER §§ 18FF BNATSCHG

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie die Fuß- und Radwege sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdrücklässig zu befestigen.

14. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN FÜR DEN AUSGLEICH

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB

IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHG

2.2 VOLLGESCHOSSE

gem. § 16, 20 Abs. 1 BauNVO, maximal II Vollgeschosse

siehe Plan, gem. § 16 und 18 BauNVO

hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximalen Wandhöhe und maximalen Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

WR A: 5,00 m in Wandhöhe/ 8,50 m Firsthöhe

WR B: 7,50 m in Wandhöhe/ 11,00 m Firsthöhe

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag des Gebäudes zu den zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an den stadtseitigen Gebäuden zu halten. Bei gebießtädigten Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden. Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als obere Dachbegrenzungskante klar definiert.

15. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB

IN ANWENDUNG DES § 18FF BNATSCHG

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 16 und 18 BauNVO

hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximalen Wandhöhe und maximalen Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

WR A: 5,00 m in Wandhöhe/ 8,50 m Firsthöhe

WR B: 7,50 m in Wandhöhe/ 11,00 m Firsthöhe

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelag des Gebäudes zu den zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an den stadtseitigen Gebäuden zu halten. Bei gebießtädigten Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden. Die Firsthöhe als obere Bezugspunkt ist als obere Dachbegrenzungskante klar definiert.

16. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Im gesamten Planungsgebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

17. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

Die Stellung der Baulehnen ist hier: Hauptfirstrichtung

18. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

19. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

• Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Bauhöhe zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

• Nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

20. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAÜDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

• Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Bauhöhe zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

• Nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

21. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze und Garagen folgende Festsetzung getroffen:

• Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen und vorderen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Bauhöhe zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.

• Nicht überdeckte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

22. GESTALTUNG DER HAUPTGEBAÜDE / DÄCHER, FASSADEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 3 BauGB

Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 17 - 38° Neigung zulässig. Zur Dachdeckung sind Dachsteine und -ziegel in den üblichen roten, braun- und schwarztonigen Farben zulässig.

23. GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB

Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugeleichen.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB

Die Sicherung der Kompensationmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 Abs. 3 BauGB anstelle von Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 135 a BauGB.

25. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

rechts vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.2002, S. 1506),

• das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftversiegelungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BundesImmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I, S. 2850) m.Wv. 1.8.2002,

• das Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479),

• 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),