

Gemeinde Quierschied - Bebauungsplan Q 1202 "Ackerstraße"

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Festgesetzt werden reine Wohngebiete (WR1 und WR2) gemäß § 3 BauNVO.
 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 Ausnahmen können zugelassen werden:
 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen 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 gem. § 19 BauNVO
 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO**
 Die maximal Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.
- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1 Bauweise
 Gem. § 22 Abs. 3 BauNVO wird in WR1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
 Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird in WR2 eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
 Gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie Baulinien festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- 4 Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb des Begebietes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Begebietes allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Die § 14 Abs. 3 BauNVO sind baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden zulässig, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- 5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass in WR2 eine maximale Anzahl von 2 Wohneinheiten zulässig ist. In WR1 ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- 6 Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
 Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" festgesetzt.
- 7 Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13**
 Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen allgemein zulässig.
- 8.1 Grünordnerische Festsetzungen**
8.2 Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Es werden folgende Grünflächen festgesetzt.
GF1 "Freizeit und Erholung"
 Innerhalb der Fläche sind Nutzungen, Anlagen, Gebäude sowie Einrichtungen, die im Zusammenhang mit der Freizeit und Erholung stehen zulässig.
GF2 "Erhaltung und Entwicklung"
 Innerhalb der Fläche sind keine Versiegelungen zulässig.
- 8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass je Gebäude mindestens 2 Hochstämme (Laubbaum) zu pflanzen und zu erhalten sind.
 Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgetreue und naturraumtypische Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste).
 Es wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens fünf Sträucher anzupflanzen.
Pflanzliste (nicht abschließend):
 Bäume und Heister (HSt: STU 10-12 cm; 2 x v. H. 150-200); Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
- 8.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
 Es wird festgesetzt, dass Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, nach Möglichkeit zu erhalten sind.
 Die Gehölzstrukturen innerhalb der Flächen für Erhaltung sind zu ergänzen, zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten.
- II. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 85 LBO**
 Nach den Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist das Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in das Trennystem bzw. ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Sollte dies aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich sein, so kann das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.
- III. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
 Die Regelung des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWLdG) wird nachrichtlich aufgenommen. Gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 LWLdG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die forstwirtschaftliche Ausnahme darf den Nach-Satz erlauben, dass Abstände einzuhalten, wenn die Einbindung des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurz zu dulden und insoweit auf Schadensansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurgefahr besteht.
- IV. Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB**
 Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

LEGENDE

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
GRZ: 0,4 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse: max. II (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- 3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Baugrenze: (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
- 1 Baugrund / Zahl der Wohnungen
 2 Grundflächenzahl
 3 Bauweise
 4 Zahl der Vollgeschosse
- 4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier: Rad- und Fußweg
- 5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: GF1: Freizeit und Erholung, GF2: Erhaltung und Entwicklung
- 6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Flächen für Erhaltung
- 7 sonstige Planzeichen**
— — — energis 10 kV Leitung nach Umverlegung einschl. Schutzstreifen (1m beiderseits), nicht genau eingemessen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274; 2021 I, S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I, S. 4458) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I, S. 540)
- Raumordnungsgesetz** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I, S. 2694)
- Bauordnung für das Saarland (LBO)**, in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I, S. 211)
- Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG)** in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG)** in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I, S. 324)
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG)** in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)
- Kommunalselfverwaltungsgesetz (KSVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), mehrfach geändert durch Art. 60 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I, S. 2629)

- V. Hinweise**
- Es wird auf die Anzeigepflicht und das leistungsfähigste Veränderungsverbot für Bodenarten gem. SDschG hingewiesen.
 - Die Baumaßnahmen ist auf Anhänger zu erlauben. Bodenveränderungen für erhaltende Bodenveränderungen zu achten. Beim Vorliegen derselben sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitswelt zu informieren.
 - Die Vorgaben der Trinkwasserordnung sind zu beachten.
 - In den Planungsphasen der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zur Verhinderung einer Beeinträchtigung des Grundwassers darzulegen.
 - Für die Nutzung von Flächen im Bereich Südkalke, Trop. oder Dachsteinkalke für die Verfüllung von Arbeitsbauen (Kanistern, Betongruben usw.) ist der Unterhalt und die Verbau von Verkehrs- und Baustoffen darf nur Material das Einbauklasse 1.1 (bei einem Mindestabstand von 1,00 m zwischen Grundwasser und Einbaumaterial) bzw. Einbaubeginn 0,00 m LAGA (Längsmauer M22) erlaubt. Wahrnehmung der Baumaßnahmen als auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen müssen die Schutz des Grundwassers stets gewahrt werden.
 - Die Niederschlagswasserableitung ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitswelt abzustimmen.
 - Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeistation die Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
 - Die Vorschriften der Abfallwirtschaftssetzung sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.
 - Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leistungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leistungsträger sind die Erdwälle zu überwinden und Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.
 - Der VSG-Vermerk (Grün) weist darin hin, dass Baumaßnahmen in Kabeln in jedem Fall eine örtliche Einweisung erforderlich ist. Erdarbeiten in Kabel-, bzw. Rohrmauern nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden dürfen. Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- oder Reparaturmaßnahmen zu Lasten des Verursachers gehen.
 - Innerhalb des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird festgesetzt, dass Gebäude mindestens 2 Hochstämme (Laubbaum) zu pflanzen und zu erhalten sind.
 - Alle Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange, sind zum Zweck einer koordinierten Erschließung des Plangebietes fruchtbar zu beteiligen. Eine einheimische Abstimmung der Lage und gewährleistet eine geordnete Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau.
 - Rodungen sind gem. § 39 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten Rodungen/ Rückschritte, die über einen Formschritt hinausgehen, zwischen 01. März und 30. Sept. notwendig werden, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind. Ggf. ist eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG zu beantragen.
 - Die Baumaßnahmen müssen die Baumbewohner nicht verhindern, ob baumbewohnbare Fledermausarten, Haselmaus oder Brutvogelarten innerhalb der Gehölzstrukturen vorhanden sind um einen Tatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.
 - Im Geltungsbereich befinden sich mehrere 10-kV-Erdkabel, die der Verantwortung der energi-Netzgesellschaft mbH unterliegen. Zu den Versorgungsunternehmen sind Schutzabstände einzuhalten. Maßnahmen im Bereich der Kabel sind mit der energi-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. In Abstimmung mit der energi-Netzgesellschaft mbH wird die Rodung des Kabels, welches im Baufeld verläuft unverzüglich durchgeführt.
 - Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
 - Es wird auf §71 Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass die Anlagen der Telekom nicht beschädigt werden.
 - Bei allen Baumaßnahmen ist die Erschließung von Kfz-Stellplätzen und Carports sowie verkehrsgefährliches Material verhindern und verhindern. Zu den Versorgungsunternehmen sind Schutzabstände einzuhalten. Bei der Erschließung der Flächen sind die Anforderungen nach § 20 BauGB des Mutterbodens und die einschlägigen DIN-Normen zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.
 - Der Nachweis nach DWA 153 ist zu führen. Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 - Aufgrund der geologischen Gegebenheiten des Geländes, ist eine umfassende Baugrubenuntersuchung empfehlenswert. Das Plangebiet wird von Tektonik durchzogen. Sollen Anzeichen eines früheren Bergbausunterfangens auffällig werden, sind diese dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
 - Es wird das Anbringen von Nisthilfen sowie eine Wandbegruung empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 01.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
 Quierschied, den 24.01.23

Der Bürgermeister
 Quierschied, den 02.07.21

Die fruhestige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 05.07.2021 bis 06.08.2021 statt. Ort und Dauer der fruhestigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.07.2021 öffentlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben von 28.06.2021 über die fruhestige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 06.08.2021 gebeten.

Der Bürgermeister
 Quierschied, den 09.08.21

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 21.12.2022 diesen Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort an dem der Plan während der Dienststellenverhandlungen erläutert werden kann, wurde am 12.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister
 Quierschied, den 22.12.22

Der Bürgermeister
 Quierschied, den 24.01.23

GEMEINDE QUIERSCHIED

BEBAUUNGSPLAN Q 1202 "Ackerstraße"

Planungsstand:
 Satzung gem. § 10 BauGB

Bearbeitet
 für die Gemeinde Quierschied
 Völklingen, im September 2022

M 1:500

agsta
 UMWELT