

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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,

1.

Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahme: 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

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.
3.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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 Baugebietes 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 Baugebiets allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Gemäß § 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.

Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen, dass das auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann.

Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen (Schottergärten) sind nicht zulässig.
- 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, herkunftsgesicherte 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 Trennsystem 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 (LWaldG) wird nachrichtlich aufgenommen. Gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.
- IV.

Festsetzung gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- V.

Problemlösung

 - Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Verbot der Bodenuntersuchung gem. SdSchG hingewiesen.
 - Bei Baumaßnahmen ist auf Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen zu achten. Beim Vorliegen derselben sind die Arbeiten einzustellen und das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist zu informieren.
 - Die Vorgaben der Trinkwasserverordnung sind zu beachten.
 - In den Planungsphasen der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zur Verhinderung einer Beeinträchtigung des Grundwassers darzulegen.
 - Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsräumen (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (Naturmaterial) bzw. Material das der Einbauklasse 1.1 (bei einem Mindestabstand von 1,00 m zwischen Grundwasser und Einbaumaterial) bzw. Einbauklasse 0 der LAGA Mitteilung M20 entspricht. Während der Bauausführung als auch nach Fertigstellung der Baumaßnahmen muss der Schutz des Grundwassers stets gewährleistet sein.
 - Die Niederschlagswasserableitung ist mit dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.
 - Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
 - Die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sind zu beachten.
 - Die Eintragungen der Ver- und Entsorgungsleistungen erfolgen nach Angaben der jeweiligen Versorgungsträger. Eine Gewährleistung auf die Genauigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen kann nicht übernommen werden. Vor Baubeginn sind die Leitungsträger zu informieren und es sind entsprechende Einweisungen durchzuführen. In Leitungsnähe sind die Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht durchzuführen.
 - Die VSE Verteilnetz GmbH weist darauf hin, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in Kabelnähe in jedem Fall eine örtliche Einweisung erforderlich ist. Erdarbeiten in Kabel- bzw. Rohrnähe nur von Hand und mit äußerster Sorgfalt ausgeführt werden dürfen. Eventuell erforderlich werdende Sicherungs-, Umliegungs- oder Reparaturmaßnahmen sind zu Lasten des Verursachers gehen.
 - Innerhalb des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
 - Alle Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange, sind zum Zwecke einer koordinierten Erschließung des Plangebietes frühzeitig zu beteiligen. Eine einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung von Leitungszonen oder Erschließungsflächen 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/ Rückschnitte, die über einen Formschnitt 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.
 - Vor Durchführung von Rodungsarbeiten und Freistellungsarbeiten ist zu kontrollieren, ob baumhöhlenbewohnende Fledermausarten, Haselmäuse 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 energis-Netzgesellschaft mbH unterliegen. Zu den Versorgungsleitungen sind Schutzabstände einzuhalten. Maßnahmen im Bereich der Kabel sind mit der energis-Netzgesellschaft mbH abzustimmen. In Abstimmung mit der energis wird das Kabel, welches im Baufenster verläuft unverlegt.
 - Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
 - Es wird auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz) hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen mitverlegt werden.
 - Bei allen Bauarbeiten im Bereich von Kabel und Freileitungen ist unbedingt das „Merkheft für Baufachleute“ zu beachten.
 - Innerhalb und in der Nähe des Planungsgebiets befinden sich Abwasseranlagen des EVS. Bei der Durchführung von Maßnahmen im Bereich der Anlagen ist zu berücksichtigen, dass diese „Besondere Anlagen“ im Sinne der §§ 74 und 75 TKG sind und der Daseinsvorsorge dienen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren selbst für ausreichend Lärmschutz (Einhaltung der DIN 4109) zu sorgen haben.
 - Im Zuge der Baumaßnahmen sollten zu erhaltende Gehölzbestände durch entsprechende Vegetationsschutzmaßnahmen nach DIN 18920 geschützt werden.
 - Für die Befestigung von Kfz-Stellplätzen und Carports sollte versickerungsfähiges Material verwendet werden und Garagen und Carports sollten im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden. Bei der Erschließung der Flächen sind die Anforderungen nach § 202 BauGB zum Schutz 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 Baugrunduntersuchung empfehlenswert. Das Plangebiet wird von Tektonik durchquert. Sollten Anzeichen eines früheren Bergbauunterfangens auffällig werden, sind diese dem Oberbergamt des Saarlandes mitzuteilen.
 - Es wird das Anbringen von Nisthilfen sowie eine Wandbegrenzung empfohlen.

LEGENDE

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Grundflächenzahl (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)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Nutzungsschablone

1	2
3	4

1 Baugebiet / Zahl der Wohnungen
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise
4 Zahl der Vollgeschosse

4 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen 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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



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 1des Gestzes 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 (SaarlUVPG) 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)

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (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)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Bürgermeister

Quierschied, den **24. 01. 23**

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 **02. 07. 21**



Die frühzeitige 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 01.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2021 über die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB informiert und um Stellungnahme bis zum 06.08.2021 gebeten.

Der Bürgermeister

Quierschied, den **09. 08. 21**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 23.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegungen sind am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Quierschied, den **01. 08. 22**

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

Der Bürgermeister

Quierschied, den **22. 12. 22**

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat und der Ort an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen 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 **24. 01. 23**

