GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG GEMARKUNG GROSSHEMMERSDORF FLUR 10 M. 1 : 500



BEBAUUNGSPLAN SATZUNG

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Rotherd II.BA."

GEMEINDE: Rehlingen-Siersburg GEMEINDEBEZIRK: Hemmersdorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Rehlingen Siersburg hat am 24.06.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rotherd II.BA." gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Beschluß dieses Bebauungsplanes ist am 02.08.96 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 19.08.96 bis 02.09.96 in der Zeit vom

Die Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 3 Abs. 2 der Gemeinde Rehlingen-Siersburg durch den Landrat - Kreisplanungsstelle - Saarlouis

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

	Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1.	Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet(WA), § 4 BauNVO
1.2.	Zulässige Anlagen	nach § 4 Abs. 2 der BauNVO
1.3.	ausnahmsweise zulässige Anlagen	keine
1.4.	Zahl der Vollgeschosse	Z=II als Höchstgrenze
1.5.	Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
1.6.	Geschoßflächenzahl	GFZ = 0,8
1.7.	Bauweise/Abstand	ges/ABZ
1.8.	Grundflächen der baulichen Anlage	entfällt
1.9.	Bauweise	offene/Einzelhäuser
2.1.	oberirdisches Grundstückvolumen	s. Zeichnung
2.2.	nicht oberirdisches Grundstückvolumen	s. Zeichnung
2.4.	Stellung der baulichen Anlagen	s. Zeichnung
3.1.	Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
3.2.	Mindestgröße der Baugrundstücke	entfällt
3.3.	Höchstzahl von Wohneinheiten	entfällt
4.1.	Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
4.2.	Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen	entfällt
4.3.	Flächen für Stellplätze und Garagen mit deren Einfahrten	nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
5.1.	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	entfällt
6.1.	Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	entfällt
7.1.	Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden	entfällt
8.1.	Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen sind	entfällt
9.1.	Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist	entfällt
10.1.	Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	s. Zeichnung / öffentliche Grünflächen
11.1.	Die Verkehrsflächen	s. Zeichnung
12.1.	Die Versorgungsflächen	entfällt
13.1.	Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	s. Zeichnung, die in dem Gebiet anfallenden Abwasser sind im Trennsystem zu erfassen und abzuleiten
14.1.	Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	entfällt
15.1.	Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	entfällt
16.1.	Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses sowie die Flächen, die zur Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, sowie die Flächen, die im Interesse eines ausgeglichenen Wasserhaushalts freizuhalten sind	s. Zeichnung offener Entwässerungsgraben zur Ableitung der Oberflächenwässer, natürlicher Ausbau
17.1.	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
18.1.	a) Flächen für die Landwirtschaft b) Wald	a) entfällt b) entfällt
19.1.	Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	entfällt
20.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwasserneuerung wasserdurchlässig zu befestigen. Das Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (wie zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird ein offener Entwässerungsgraben für die Ableitung des Niederschlagswassers zum Vorfluter Nied im natürlichen Ausbau angelegt.
21.1.	Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	s. Zeichnung
22.1.	Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte Zwecke wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen und Stellplätze	entfällt
23.1.	Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	entfällt
24.1.	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	entfällt
25.1.	a) einzelne Flächen oder für eine Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen b) Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	a) Die im Planungsgebiet umgrenzten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Bepflanzungen (offene/dichte Grabflächen) zu bepflanzen. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste a) oder ein Heckenstrauch (Pflanzliste a) zu pflegen und zu unterhalten, wobei der Baumanteil zwischen 10 % bis 20 % liegen sollte. Einfang der Erweiterungsgraben ist ein Gehölzsaum gemäß Pflanzliste b) anzupflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. b) Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste a1) oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste a2) und je 10 m² Grundstücksfläche ein sträuchiger Strauch in zweimal verpflanzter Qualität gemäß Pflanzliste a2) anzupflanzen. c) Geschlossene Fassaden von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit rankwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5,50 m Wandlänge ist mindestens 1 Kletterpflanze anzupflanzen.
26.1.	Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt
27.1.	Höhenlage der baulichen Anlage (Maß von OK Straßenkrone, Mitte Haus bis OK- Erdgeschoß Fußboden)	nach örtlicher sowanter Höhenvermessung

Aufhebung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen aufgrund des § 81 Abs. 4 der Bauordnungsverfahren (BauGB) sowie in Verbindung mit § 93 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO) 1996

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 93 Abs. 3 der Landesbauordnung (LBO) 1996

1.	Geschoßhöhen	in den Wohngebieten max. 2,5 m
2.	Dachgeschoß	Das 2. Vollgeschoß kann im Dachgeschoß angeordnet werden
3.	Dachform	Satteldach/Walmdächer
4.	Dachneigung	20° bis 48°
5.	Dacheindeckung	Ton- und Zementdachsteine sind zu wählen
6.	Kniestock	Die Kniestock ist bis 1,00 m, gemessen von OK- jeweiligem Fußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Sparren, zulässig (siehe Detailzeichnung)
7.	Grundsätzliche Gestaltung der Baugrundstücke	• Nicht überbaubare Grundstücksflächen, wie Vor- und Hausgärten sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, entsprechend nach § 11 LBO 1996- als Grünfläche zu gestalten. • Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität gemäß Pflanzliste a1) oder ein Hochstamm «Obstbaum» gemäß Pflanzliste c) und je 50 m² Grundstücksfläche ein strauchiger Strauch in zweimal verpflanzter Qualität gemäß Pflanzliste a2) anzupflanzen. • Geschlossene Fassaden von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind mit rankwachsenden Kletterpflanzen zu begrünen. Je 5,50 m Wandlänge ist mindestens 1 Kletterpflanze anzupflanzen.
8.	Einfriedungen	a) Zwischen Straßenbegrenzungslinie sowie straßenseitiger Gebäudefront sind vordere Gebäudeabstand sind nur lebende Laubholzgehölze, die mindestens 1,00 m max. 0,80 m zulässig. b) Die Einfriedungen der übrigen Grundstücksgrenzen hat entweder als Zaun oder als Hecken entsprechend Pflanzliste a2) mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen. Sockel (Einfriedungen) bis max. 1,20 m Höhe zu erfolgen.
9.	Bodenschutz	Der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu trennen und so gelagert, daß eine gegenseitige Vermischung ausgeschlossen wieder aufgetragen werden. Auftragshöhen sind Abgrabungen bis 0,50 m sowie sind aus rechtlicher Gründe sind allgemeine, örtlicher Normen als Ausnahme zulässig.

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1.	Flächen, bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind	für das gesamte Planungsgebiet ist eine Baugrunduntersuchung durch einen Baugrundsachverständigen zur Untergrundeignung für Bauvorhabens durchzuführen.
2.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	entfällt
3.	Flächen, deren Boden erheblich mit umwelt- gesundheitsschädlichen Stoffen belastet sind	entfällt

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2191)

entfällt

Übersicht des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

PLANZEICHENVERORDNUNG
GEMÄß DER PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV90 VOM 18. DEZEMBER 1990 - BGBL. 1991 I S. 5 ff.)

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 der BauNVO)	WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 der BauNVO)	GRZ	Grundflächenzahl
		GFZ	Geschoßflächenzahl
		Z III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
3.	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	○	offene Bauweise
		ED	nur Einzelhäuser zulässig
		ST	Baulinien
			Baugrenze
			überbaubare Grundstücksfläche
4.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Verkehrsflächen, allgemein
			öffentliche Verkehrsfläche, straßenbaulicher Ausbau
		P	Parkplatz
			Straßenbegrenzungslinie
5.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	SW	gepl. Schmutzwasserkanal
		RW	gepl. Kanal für Oberflächenwasser (Regenwasser)
6.	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		öffentliche Grünflächen
7.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		offener Entwässerungsgraben für die Ableitung des Oberflächenwassers, natürlicher Ausbau
8.	Pflanzungen, Anpflanzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a Abs. 6 BauGB)		Anpflanzen von Bäumen
			Anpflanzen von Sträuchern
			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
			Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
			Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche wird ein offener Entwässerungsgraben für die Ableitung des Niederschlagswassers zum Vorfluter Nied im natürlichen Ausbau angelegt.
9.	Sonstige Planzeichen		Grenze unterschiedlicher Nutzung
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
			mit Leitungsrecht zugunsten des VSE
			20 kV Freileitung
			20 kV Erdkabel der VSE
			0,4 kV Erdkabel der VSE
			0,4 kV Erdkabel der VSE / Fernleitung
			Gasleitung
			Fernmeldeleitung
			Trafostation
			Verkehrsfläche
			Spielplatz
			Parkplatz
			Sportplatz
			Schule
			Kirche
			Friedhof
			Wasserbecken
			Fahnenmast
			Bushaltestelle
			Abgrenzung von Flächen bei denen Bebauung besonderer baulicher Vorkehrungen bzw. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind

Hinweise zur Planung, die bei der Erschließung und Bebauung zu beachten sind

1) Die Deutsche Telekom hat im Baugebiet Telekommunikationslinien. Es wird gebeten, Ausbau des Telekommunikationsnetzes, Anschluß neuer Fernsprechteilnehmer, mindestens 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzumelden.

2) DIN 4109 hat mit Schreiben vom 11. Sept. 1996 mitgeteilt, daß die Schallschutzwerte als verbindliche Planungsgrundlage entnommen ist. Entgriffe in das labile Hanggleichgewicht, z.B. durch die sorgfältige Erschließung und Bauarbeiten erfolgen, können diese bewirken.

Es ist daher eine ingenieurgeologische Begutachtung der Hangstabilität sowie die Überprüfung der Standsicherheit des Untergrundes für Baugrube erforderlich.

Der Nachweis der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
Saarlouis, den 07 Oktober 1997
Kataster Amt Saarlouis
Im Auftrag
Siegel
(Thoma)
Vers.-Oberamtsrat

Gesetzliche Grundlagen

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Einigungsvertrages vom 31.12.1996 (BGBl I S.2045)

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl I S.466)

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)

die Bauordnung (LBO) für den Saarland vom 27. Mai 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477).

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl I.S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl I S.1458).

das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz-SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993 S. 346), zuletzt ergänzt durch das Gesetz vom 14. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482).

das Gesetz über Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl I.S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl I S.1498).

das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl I.S.1529), geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 29. Oktober 1994 (BGBl I S.3770) über die Übertragung von Befugnissen im öffentlichen und privaten Recht vom 25.02.1986 (BGBl I.S.301).

das Wassergesetz für das Saarland in der Fassung vom 30. Juni 1977 (Amtsblatt des Saarlandes 1977, S. 633), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 477).

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.97 bis 22.09.97 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.08.97 durch Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen sowie Anregungen während der Auslegungsfrist wurden geprüft.

Rehlingen-Siersburg, den 06.02.1998
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat Rehlingen-Siersburg hat am 27.11.97 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

BESCHLOSSEN

Rehlingen-Siersburg, den 06.02.1998
(Bürgermeister)

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde Rehlingen-Siersburg vom 26.2.98 Amt 63 be-g gem. Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr gem. § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz BauGB

ANGEZEIGT

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997, BGBl. I S.2902 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO).
Saarbrücken, den 06.03.1998, Az: C/1 - 525/98 PrüZa
Ministerium für Umwelt, Energie u. Verkehr
Im Auftrag
Tochtermann
Leitender Baudirektor

Das Anzeigeverfahren ist gem. § 12 BauGB am 20.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden; mit dem Hinweis, wo und wie lange der öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit der Begründung

Ab diesem Bekanntmachungstage ist/sind Bebauungsplan in

KRAFT

Rehlingen-Siersburg, den 24.03.1998
(Bürgermeister)

Gemeinde Rehlingen-Siersburg

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS UMWELTAMT
KREISPLANUNGSSTELLE

Gemeinde: REHL.-SIERSBURG Gemarkung(en): HEMMERSDORF
Baugebiet: ROTHERD II. BA.

Maßstab: 1:500	Datum	Name	Flur: 10
Gezeichnet:	MAI 95	Fechter/Th	Saarlouis, den 31.5.1995
Bearbeitet:			
Geprüft:			
Änderungen:	MÄRZ 96 JU JULI 96 JU	APRIL 97 Fe Okt. 97 Fe	Fechter