GEMEINDE REHLINGEN
GEMARKUNG KERPRICH-HEMMERSDORF

FLUR 8 und 12
MASSTAB 1 : 500

WULART" II BA
WA Z = II

„WULART" I BA
WA Z = II

FLUR 8

FLUR 12

Zum Kreuzstein

Im Wulart

Weitzstrasse

Bundesstrasse

Zum Nollenberg

Blumenstraße

Eichenweg

Nutzgärten

Nutzgärten

OBSTPLANTAGE

OBSTPLANTAGE

LANDWIRTSCHAFTLICHE FREIFLACHE

KSPL

W

Geplanter Fußweg

Schutzzone im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes

ENTSORGUNG AUSSERHALB DIESER FRISCHWASSERZONE

STRASSENQUERPROFIL M. 1 : 50
STRASSE A1 (A3)

BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

„WULART" III. BA"

Benennung des Bebauungsplanes

REHLINGEN ORTSTEIL Hemmersdorf
der Gemeinde

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 2a Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I S. 2256) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Stadtbaurecht vom 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I S. 949) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes, wurde in der Sitzung des Gemeinderates REHLINGEN am 28.12.78 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG erfolgte am ..... Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs 2 BBauG erfolgte am ..... (Bürgerversammlung) durchgeführt wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt. Die Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte auf Anfrage der Gemeinde REHLINGEN durch die Kreisplanungsstelle Saarlouis.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 und 7 DES BUNDESBAUGESETZES

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	siehe Zeichnung
2. Art der baulichen Nutzung	
2.1 Baugebiet	WA - Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Bau NVO
Es gilt die Bau NVO vom 15.9.1977 (BGBl S.1763)	
2.1.1 zulässige Anlagen	siehe § 4 Abs.2 der Bau NVO
2.1.2 ausnahmsweise zulässige Anlagen	siehe § 4 Abs.3 der Bau NVO, Es sind nur Kleintierställe zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung	
3.1 Zahl der Vollgeschosse	siehe Zeichnung
3.2 Grundflächenzahl	siehe Zeichnung
3.3 Geschossflächenzahl	siehe Zeichnung
3.4 Baumassenzahl	entfällt
3.5 Baumassen der zulässigen Anlagen	entfällt
4. Bauweise	offene Bauweise, siehe Zeichnung
5. überbaubare Grundstücksflächen	siehe Zeichnung
6. Anzahl der zulässigen Wohnungen	siehe Zeichnung
7. Stellung der baulichen Anlagen	siehe Zeichnung
8. Mindestgröße der Baugrundstücke	500 qm
9. Mindestbreite der Baugrundstücke	20,00 m
10. Mindestabstände der Baugrenzen	zulässig sind: Pergolen, Terassen und Geräteräume
11. Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Einfahrten sowie die Nutzung von Grundstücken	
11.1 Sonstige Bauvorschriften	auf dem Baugrundstück ist ein Spielplatz für Kleinkinder zulässig
11.2 Flächen für überdachte Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken	innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sie können auch an der Nachbargrenze errichtet werden
11.3 Flächen für nicht überdachte Stellplätze sowie ihre besonderen Grundstücksteilen	PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie den Verkehr bzw. Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen
12. Mindestmaße der baulichen Anlagen (Tiefe von Gebäuden, Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen)	nach besonderer örtlicher Lage - und Höhenermittlung
13. Flächen für den Gemeinbedarf	entfällt
14. Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen	gesamter Geltungsbereich. Wohngebäude dürfen nur 2 Wohnungen haben
15. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen	entfällt
16. Flächen auf denen das Errichten von Wohngebäuden ganz oder teilweise ausgeschlossen werden kann	
17. Flächen auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	entfällt
18. Den besonderen Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich ist	entfällt
19. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	siehe Zeichnung öffentl. und priv. Pflanzstreifen
20. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Flächen für die Anlagen für den ruhenden Verkehr sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen	siehe Zeichnung
21. Flächen für Versorgungsanlagen, für Leitungen mit besonderem Zweck sowie der Anschluß der Grundstücken an die Verkehrsflächen	nach besonderem Straßenbauprojekt
22. Versorgungsflächen	siehe Zeichnung, Trafostation-VSE
23. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	entfällt
24. Flächen für die Versorgung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Abgängungen	entfällt
25. Grünflächen und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe	Kinderspielplatz-siehe Zeichnung
26. Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, sowie Flächen, die überwiegend für die Landwirtschaft geeignet sind und landwirtschaftlich genutzt werden können	entfällt
27. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	entfällt
28. Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft	entfällt
29. Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungen, Zwinger, Koppeln und dergleichen	entfällt
30. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können	entfällt
31. Gem. Rahmen und Leitplanungen zugunsten der Allgemeinheit eines Erschließungsträgers oder eines Leitungsträgers	Leitungsrecht für Abwasserkanal
32. Flächen und Maßnahmen zur Wiedergewinnung von Mutterboden	
33. Bereich, in dem Anlagen für Kleinkinderspielplätze, Freizeitanlagen, Spielplätze und Sportplätze	siehe Zeichnung-Kinderspielplatz
34. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft belastende Anlagen oder Betriebe nicht errichtet werden dürfen	entfällt
35. Die von der Bebauung freizuhaltenden Anlagen und Vorkehrungen, zum Schutz der schon vorhandenen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen	entfällt
36. Für einzelne Flächen der zum Bebauungsplangebiet oder Teile davon mit Ausnahme der für Land- oder forstwirtschaftliche Zwecke bestimmten Flächen.	siehe Zeichnung-Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, zweckentsprechenden Bäumen/Laubsträuchern anzupflanzen.
37. Die zu Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Die restliche Fläche ist als Ziergarten anzulegen. Vom Bäume und Sträucher sind zu erh.
38. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	entfällt
39. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	entfällt

AUFNAHME VON
FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUF GRUND DES § 9 ABS 4. DES BUNDESBAUGESETZES ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STADTEBAURECHT VOM 5.JULI 1979 (BUNDESGESETZBLATT I S. 949) SOWIE IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 6 DER LANDESBAUORDNUNG - LBO - VOM 27 DEZEMBER 1974 (AMTSBLATT 1975 S.85)

1. Geschoßzahl: In dem Wohngebietsteil von mind 2,81 m in Untergeschosse, welche hangseitig zu Aufenthaltsräumen ausgebaut werden können, sofern die Geschoßhöhe des § 64 (1) der LBO vom 27. September 1974 berücksichtigt wurden, beträgt die maximale Höhe 2,70 m bzw. 2,50 m i. E.
2. Dachform: Zeltdach und Satteldächer mit gleichschenkeligen Dächern und Walmdächer, ungegossenen Dopper- und Ruhrdachziegel, dort und die Satteldächer eingetragen.
3. Dachneigung: bei den Gebäuden Baustreifen Nr. A bis 27 38° bis 25° Neigung
bei den Gebäuden Baustreifen Nr. 28 bis 37 22° bis 40° Neigung
sonst, bei eingeschossigen Gebäuden 22° bis 40° Neigung
bei zweigeschossigen Gebäuden 18° bis 25° Neigung
4. Gestaltung der Doppel- und Reihenhäuser: Doppel- und Reihenhäuser müssen eine architektonische Einheit bilden und die gleiche Geschoßzahl, Traufe und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung erhalten.
5. Dachdeckung: Zulässig sind Tonziegel, Betonziegel, Schiefer.
6. Kamine: Ein Kamineck ist bei ganzen Wohngebäuden bis maximal 0,60 m und bei zweigeschossigen Gebäuden bis maximal 0,75 m zulässig.
7. Dachgauben: Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig, sie müssen mindestens 1,25 m von Giebelwänden entfernt sein.
8. Fassadenbau: Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind verbindlich.
Anordnung innerhalb des Baufensters zulässig, sofern die Bestimmungen der § 2 der Garagenverordnung vom 30. August 1976 (Amtsblatt S. 1038) eingehalten werden. Sofern Garagen an das Haus angebaut werden, können diese die gleiche Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsart wie das Haupthaus erhalten. Die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichteten Garagen sind einheitlich zu gestalten, sie müssen straßenseitig flachgeneigt ein- oder zweiseitig geneigt Satteldächer erhalten. Die Dachneigung darf 38° nicht überschreiten. Die Dachdeckung ist in Ziegeln oder Betonziegeln, Schiefer oder Dachpappe in dunkelroter Farbe zu erstellen.
Sichtbare Fassaden sind in Mauerwerk, Putz, Holzverkleidung oder Sichtbetonbau herzustellen. Die Verwendung von Wellblechelementen, Kunststoffen und Metallverkleidungen ist unzulässig.
9. Einfriedigung: An allen sichtbaren Grenzen zum Straßenraum und Nachbarstraße hin: Einfriedungen sind zur Straße hin maximal 1,00 m hohe Zäune aus Holz oder Metall aus Natursteinsockel oder Natursteinmauerwerk mit maximal 0,40 m Sockelhöhe zulässig. Hecken sind zulässig, jedoch nicht direkt an der Straßenkante.
10. Erschließung: Ab Einbindung der Anschlußstraße an die Straßenzüge wird wirksam bis zur Fläche des Hauptgebäudes, bei Eckgrundstücken bis zur Grundstücksmitte. Hauptgebäudes, und Hinterer Bauungsgrenze, schnittpunktene Zäune oder aus Mauer aus Natursteinsockel oder Natursteinmauerwerk mit maximal 0,40 m Sockelhöhe zulässig.
In an den obengenannten Grundstücken:
An allen sonstigen Grenzen zum Straßenraum und Nachbarstraße hin: Einfriedungen sind zur Straße hin maximal 1,00 m hohe Zäune aus Holz oder Metall aus Natursteinsockel oder Natursteinmauerwerk mit maximal 0,40 m Sockelhöhe zulässig. Hecken sind zulässig, jedoch nicht direkt an der Straßenkante.
Garagentore müssen mindestens 5,00 m Abstand zur Straßenkante haben.

AUFNAHME VON
FESTSETZUNGEN ÜBER DEN SCHUTZ UND DIE ERHALTUNG VON BAU- UND NATURDENKMÄLER AUF GRUND DES § 9 ABS 4 DES BUNDESBAUGESETZES ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STADTEBAURECHT VOM 6.JULI 1979 (BUNDESGESETZBLATT I S.949) SOWIE IN VERBINDUNG MIT § 113 ABS. 2 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) VOM 27DEZEMBER 1974 (AMTSBLATT 1975 S.85)

entfällt

KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN GEMÄSS § 9 Abs 5 BBauG

1. Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. — entfällt
2. Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt erforderlich sind. — entfällt
3. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die zur den Abbau von Mineralien bestimmt sind. — entfällt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS 6 BBauG, ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONSVORHABEN IM STADTEBAURECHT VOM 6.JULI 1979 (BUNDESGESETZBLATT I S.949)

1. Gemäß Schreiben der Oberpostdirektion Saarbrücken vom 14.04.1982 ist für eigene Planungen und zur Vermeidung von unnötigen Gebührenpflichten rechtzeitig vor einer Ausfertigung des Bebauungsplanes zu übersenden. Der Beginn zur Erstellung des Bauplanes ist der Oberpostdirektion mindestens 1 Jahr vor Baubeginn mitzuteilen.
2. Nach Mitteilung des LfU, gemäß Schreiben vom 7.05.1982, ist folgendes bei der Erschließung und Bebauung des Bauplanes zu beachten:
Sofern das Gelände des Bauplanes hoch ansteht, daß für die geplanten Gebäude Drainageleitungen erforderlich sind, so muß bereits bei der Bebauungsplanung dafür gesorgt werden, daß Drainagen nicht der Schutzzonenkonsultation zugeführt werden.
Sofern die getrennte Ableitung des Drainagewassers in die Vorfluter erhebliche Schwierigkeiten bereiten, ist eine Rücksprache mit den LfU erforderlich.
3. Das Geologische Landesamt des Saarlandes hat mit Schreiben vom 16.03.1982 gefordert, daß eine sichere Ableitung aller anfallenden Wässer durch entsprechende Drainagen um die Häuser notwendig sei.

PLANZEICHEN

(PLANZEICHENVERORDNUNG 1981 - PLANZV V 81)
VOM 30. JULI 1981

	GELTUNGSBEREICH DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
Z = II	GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTGRENZE
Z (II)	GESCHOSSZAHL (zwingend zweigeschoßig)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
o	OFFENE BAUWEISE
△	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
△	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
△	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
	BAUWENZE
	BAULINIE
	VORH. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	GEPL. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	VORH. VERKEHRSFLÄCHEN
	GEPL. VERKEHRSFLÄCHEN
FW	GEPL. FUSSWEG
FW	GEPL. FELDWEG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GEPL. MAUER
	GARAGENEINFAHRT
	GEPL. GARAGEN
	VORH. GEBÄUDE
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSF.
	VORGARTEN
(7)	BAUSTELLENNUMMER
	BAUTIEFE
	SICHTFELDER DIE SICHTFELDER SIND VON JEGLICHER SICHT ÜBER 0,80 m HÖHE ÜBER FAHRBAHN FREIZUHALTEN. STRÄUCHER, HECKEN UND EINFRIEDIGUNGEN DÜRFEN NICHT ÜBERSCHREITEN
	GEPL. KINDERSPIELPLATZ
(G)	GEPL. WOHNGEBIET
	VORH. BÄUME
	GEPL. BÄUME BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ZWECKENTSPRECHENDER BAUM- UND STRAUCHWAHL
	GEPL. ÖFFENTL. PFLANZSTREIFEN
	LANDWIRTSCHAFTLICHE FREIFLÄCHE
	HÖHENSCHICHTLINIE
	BEST. BÖSCHUNG
	GEPL. TRAFOSTATION
	GEPL. ABWASSERKANAL MIT FLIESSRICHTUNG
	LEITUNGSRECHT
	ENTWÄSSERUNGSGRÄBEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER
	GEPL. STÜTZMAUER
	GEPL. WASSERLEITUNG
	SCHUTZZONE FÜR WASSERLEITUNG

Dieser Bebauungsplan wird nach der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG für die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit dem Hinweis öffentlich bekanntgemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.

Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung

BESCHLOSSEN

Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG

GENEHMIGT

Saarbrücken, den

Der Minister für Umwelt Raumordnung und Bauwesen

A

Rechtsverbindlich seit dem ..... gemäß § 12 BBauG öffentlich bekanntgemacht worden.

REHLINGEN OT. Hemmersdorf
BEBAUUNGSPLAN
„Wulart" III. BA"