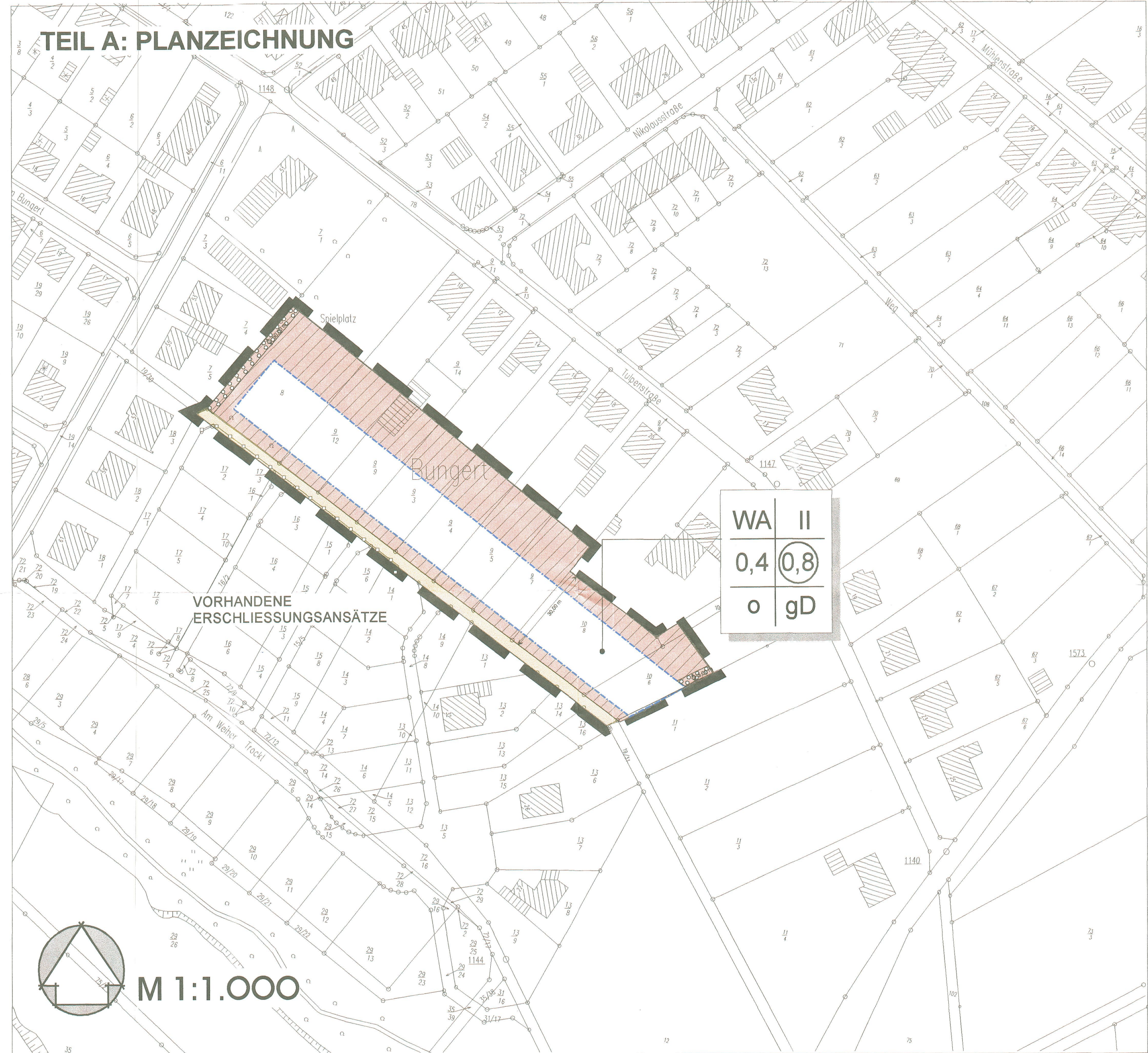


GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG ORTSTEIL REHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "TROCKT, 2.BAUABSCHNITT"



| LEGENDE |   |   |   |
|---------|---|---|---|
| 1       | Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 5 | Unterirdische Versorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, hier: 0,4kV-Kabel (Ortsnetz) / Straßenbeleuchtungskabel |
|         | Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO                | 6 | Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
| 2       | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | 7 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB                |
| 0,4     | Grundflächenzahl gem. § 17 Abs. 1 BauNVO              | 8 | Sonstige Planzeichen  |
| 0,8     | Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 BauNVO           |   | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes   |
| II      | Zahl der maximal zul. Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO  |   | Zulässige Dachform, hier: Geneigte Dächer   |
| 3       | Bauweise gem. § 22 BauNVO                             |   |   |
|         | Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO               |   |   |
| 4       | Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO                    |   |   |

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Für die Verfahrensdurchführung und die Fessetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. die folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Neuf. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 460).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
- Bauordnung für das Saarland (LBO) vom 27.03.1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23, S. 477).
- der § 12 des Kommunalselfverwaltungssetzes (KSVG) i.d.Neuf. vom 26.06.1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01.08.1997, S. 682).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) i.F.d. d. Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.04.1998 (BGBl. I. S. 823).
- Gesetz über den Schutz der Natur und die Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19.03.1993, Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346) zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12.05.1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) i.d.F. der Beanntmachung der Neufassung vom 03.03.1998.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler im Saarland (Saarländisches Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 12.10.1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993).

| TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN   |   |
|---|---|
| <b>I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO</b>   |   |
| <b>1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>  |   |
| 1.1 Baugebiet WA  | "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO, siehe Plan   |
| 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen   | Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO<br><br>1. Wohngebäude<br>2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe<br>3. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.   |
| 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen   | Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO<br><br>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes<br>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe<br>3. Anlagen für Verwaltungen<br>4. Gartenbaubetriebe.  |
| 1.1.3 unzulässige Arten von Nutzungen   | Als unzulässig werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt<br><br>1. Tankstellen.  |
| <b>2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>  |   |
| 2.1 Grundflächenzahl  | Im Bebauungsplan wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17,19 BauNVO die Obergrenze der GRZ festgesetzt. Siehe Plan.   |
| 2.2 Geschossflächenzahl   | Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO; Siehe Plan.  |
| 2.3 Zahl der Vollgeschosse  | Siehe Plan.<br>Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Bereich des geeigneten Daches liegen muss.   |
| 3. Bauweise   | Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.  |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen   | Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.  |
| 5. Stellplätze und Garagen  | Gem. § 12 BauNVO. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Carports grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf die Ermittlung der Grundfläche anzurechnen.   |
| 6. Nebenanlagen   | Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes nicht widersprechen. Nebenanlagen, bei denen es sich um Anlagen im Sinne von Hochbauten handelt, werden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt ebenso für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. |
| 7. Verkehrsflächen  | Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.  |
| 8. Versorgungsleitungen   | Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Siehe Plan.  |
| 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft   | Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird im Bebauungsplan als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:<br>Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Grünflächen) verwendet werden. Sofern eine Regenwasserbewirtschaftung mit Zisterne und Anschluss des Überlaufs an einen Mischwasserkanal vorgesehen wird, soll ein Mindestvolumen der Zisterne von 50 l/qm Dachfläche nicht unterschritten werden.  |
| <b>10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>  |   |
| Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.<br><br>Diese sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen der unten stehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Innerhalb der Baugebiete ist je 250 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Halb- bzw. Hochstamm zu pflanzen (Siehe Pflanzliste). Es sollten grundsätzlich standortgerechte, einheimische Pflanzen der untenstehenden Pflanzliste verwendet werden. Der Anteil an Zierholzarten soll 30 % nicht überschreiten. |   |
| <b>11. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen</b>   |   |
| Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Alle Laubbäume innerhalb der Baugebiete, die einen Stammumfang von > 40 cm besitzen, sind soweit Baumaßnahmen nicht direkt betroffen sind, zu erhalten und in die Freifächengestaltung zu integrieren.   |   |
| <b>II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 93 LBO</b>   |   |
| <b>1. Fassaden, Dächer</b><br>- Leucht- bzw. signalfarbene Fassaden- und Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Dächer sind mit rotenigen oder dunkel engobierten Dachziegeln oder -steinen zu versehen.<br>- Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 28° bis 43° auszuführen. Sofern Nebenanlagen mit Flachdächern versehen werden, sind diese extensiv zu begrünen. Dachaufbauten sind auf max. 20 % der Dachfläche zu beschränken.   |   |
| <b>2. Einfriedungen</b><br>Werden Grundstücke eingefriedet, sind diese zur Straße hin entweder in Form einer Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Gewächse, als Mauerwerk aus ortstypischen Materialien oder als Holzzaun bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zu gestalten.  |   |
| <b>3. Gebäude</b><br>Die neu zu errichtenden Gebäude sind von ihrer Gestaltung, Stellung auf dem Grundstück und der konstruktiven Ausbildung so zu errichten, dass sie die bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild gewährleisten.  |   |
| <b>4. Nicht überbaubare Flächen</b><br>Die nicht überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind, soweit sie nicht als Zufahrten benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und standortgerecht zu begrünen.  |   |
| <b>III. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB</b><br><br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, siehe Plan.  |   |
| <b>IV. Hinweise</b><br>Das staatliche Konservatoramt weist darauf hin, dass im näheren Umfeld des Plangebietes in der Vergangenheit römische Siedlungsfunde gemacht worden sind, so dass somit gerechnet werden muss, dass im Plangebiet selbst Teile dieses Bodendenkmals vorhanden sind. Erdarbeiten sind somit gemäß § 20 DSchG erlaubnispflichtig.  |   |
| <b>PFLANZLISTE</b>  |   |
| <b>1. Bäume und Heister:</b><br>Grundsätzlich Obstbäume sowie Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hängebirke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Stieleiche (Quercus robur), Gemeine Kiefer (Pinus sylvestris), Schwarzerle (alnus glutinosa), Weiden (Salix sp.).  |   |
| <b>2. Sträucher:</b><br>Grundsätzlich Obststräucher sowie Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuß (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wildapfel (Malus sylvestris), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Schlehe (Prunus spinosa), Ginster (Genista tinctoria), Heimische Wildrosen (Rosa i.S.).  |   |
| <b>3. Heckenpflanzen:</b><br>Hainbuche (Carpinus betulus), Buche (Fagus sylvatica), Eibe (Taxus baccata), Liguster (Ligustrum vulgare).   |   |
| <b>4. Kletterpflanzen:</b><br>Efeu (Hedera helix), Geißblatt (Lonicera periclyneum, Lonicera x heckrottii), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kletterrosen.  |   |

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat am 27.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trockt, 2. BA" im Ortsteil Rehlingen beschlossen. (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Beschluss den Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 17.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Bebauungsplanes "Trockt, 2. BA" wurde am durchgeführt. (§ 3 Abs. 1 BauGB) Die geäußerten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 17.05.2000 in die Abwägung eingestellt.

- Die Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2000 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. (§ 4 Abs. 1 BauGB) Diese Beteiligten haben Anregungen geäußert, die vom Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg am 17.05.2000 in die Abwägung eingestellt wurden.

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Trockt, 2. BA" bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textteil) und Teil C (Begründung) hat in der Zeit vom 17.05.2000 bis einschließlich 17.05.2000 öffentlich ausgelegt. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2000 von der Auslegung benachrichtigt. (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg am 17.05.2000 geprüft und in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 17.05.2000 mitgeteilt. (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

- Der Rat der Gemeinde Rehlingen-Siersburg hat in seiner Sitzung vom 17.05.2000 den Bebauungsplan "Trockt, 2. BA" als Satzung beschlossen. (§ 10 BauGB) Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung (Teil A), Textteil (Teil B) und Begründung (Teil C).

Rehlingen-Siersburg, den 17.05.2000

Der Bürgermeister

- Dieser Beschluss wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 17.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan "Trockt, 2. BA" rechtskräftig.

Rehlingen-Siersburg, den 17.05.2000

Der Bürgermeister

GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG

BEBAUUNGSPLAN "TROCKT, 2. BA"

TEIL A UND B: PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND: SEPTEMBER 2000

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG

agsta

UMWELT

ARBEITSGRUPPE STADT- UND UMWELTPLANUNG GMBH

Saarbrücker Straße 178  
66333 VÖLKINGEN  
Tel.: 06898 / 33077  
Fax: 06898 / 37403  
agsta@umwelt-tgl-online.de