RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253)

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1757)

Planzeichenverordnung 1981 (PlanZVO 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Landesbauordnung (LBauO) des Saarlandes in der geänderten Fassung vom 19. März 1980 (Amtsblatt S. 514).

Zeichenerklärung:

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),

GF 250 m² — Geschossfläche, (§20 BauNVO), z.B. 250 m²/ Grundstück

GR 150 m² — Grundfläche (§19 BauNVO), z.B. 150 m²/ Grundstück

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
- Begrenzung
- Baulinie (§23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare Fläche
- Nicht überbaubare Fläche

Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr.2 BBauG)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 und Abs. 6 BBauG)

- Straßenverkehrsfläche
- P — Aufteilungsvorschlag Öffentliche Parkstände
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BBauG)

- Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BBauG)

- Abzubauende 20 KV-Leitung
- KV-Leitung, unterirdisch ohne Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BBauG)

- Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BBauG)

- Wasserfläche für Freizeit

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BBauG)

- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

20°- 43° — Dachneigung mit Mindest- und Maximalneigung, z.B. 28° bis 43°.

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Uferböschung

Nutzungsschablone mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

1 Baugebietsart
2 Vollgeschoße
3 Grundfläche
4 Geschoßfläche
5 Bauweise
6 Dachneigung

KENNZEICHNUNGEN (Bestand/Kartengrundlage)

- Flurstücksgrenzen
- 31 32 Flurstücksnummern

HINWEISE:

Alle Maße sind in Metern angegeben. Der Kartenausschnitt entspricht für den Geltungsbereichdes Bebauungsplanes dem Stand vom
Die Kartengrundlage ist eine zeichnerische Vergrößerung der Flurkarte

- BAUWEISE, STELLUNG DER BAUKÖRPER

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind entweder Einzel-, Doppel- oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser können durch Garagen gekoppelt werden.
Die Orientierung der Hauptgebäude ist gemäß der festgesetzten Firstrichtung vorzunehmen.

- NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Für jede Wohneinheit sind mindestens 1,0 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen. Bei Garagen muß der Abstand vor der Garage mindestens 5,0 m betragen und darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet sein. Der Abstand ist zu messen von der Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) zum Garagentor.

Die notwendigen Garagen für die Grundstücke an den Stichwegen im nordöstlichen Bereich sind auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGs) zu errichten. Zusätzliche Garagen auf den vorgenannten Grundstücken sind unzulässig.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Innerhalb der umgrenzten Flächen sind umgehend folgende Massnahmen durchzuführen:

a) Anlage einer Flachwasserzone mit Bepflanzung

Innerhalb der als Wasserfläche festgesetzten Flächen ist eine Uferabböschung vorzunehmen, die anschließenden Wasserflächen haben unterschiedliche Wassertiefen von 0 - 40 cm, 40 -100 cm und 100 - 300 cm in einem ausgewogenen Verhältnis aufzuweisen.

Die Bepflanzung hat gemäß nachfolgender Artenliste zu erfolgen:

- Wassertiefe bis 100 cm
  - Kalmus (Acorus Calamus)
  - Schwanenblume (Butomus Umbellatus)
  - Seggen (Carex Spec.)
  - Sumpfschwertlilie (Iris Pseudacorus)
  - Fieberklee (Menyanthes Trifoliata)
  - Schilf (Phragmites Communis)
  - Igelkolben (Sparganium Spec.)
  - Rohrkolben (Typha Spec.)
- Wassertiefe über 100 cm
  - Froschlöffel (Alisma Plantago-Aquatica)
  - Teichrosen (Nuphar Lutea)
  - Seerosen (Nymphaea Alba)
  - Laichkraut (Potamogeton Spec.)
  - Wasserknöterich (Polygonum Amphibium)
  - Pfeilkraut (Sagittaria Sagittifolia)
  - Krebsschere (Stratiotes Aloides)

b) Neuanlage von Amphibientümpeln

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind mindestens drei Flachwassertümpel mit einer Wassertiefe von 10 - 20 cm anzulegen. Die Gesamtfläche hat mindestens 2 500 qm, die Größe der Einzelflächen mindestens 500 qm zu betragen.
Die Bepflanzung hat gemäß der bestehenden Tümpelvegetation zu erfolgen.
Die Neuanlage der Amphibientümpel hat zeitlich so zu erfolgen, daß eine vollständige Umsiedlung der vorhandenen Fauna gewährleistet ist. Erst dann ist eine Beseitigung der vorhandenen Amphibientümpel zulässig.

c) Anlage einer Schutzpflanzung

Mit Ausnahme der den Wasserflächen zugewandten Seiten ist in den Randbereichen eine 3,0 m Breite Schutzpflanzung anzulegen, die den gesamten Bereich wirksam gegen Betritt abschirmt. Zur Anpflanzung sind folgende Arten vorzusehen:

- Schwarzerle (Alnus Glutinosa)
- Grauerle (Alnus Incana)
- Salweide (Salix Caprea)
- Aschweide (Salix Cinerea)
- Purpurweide (Salix Purpurea)

- BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÜCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BBauG)

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten. Darüber hinaus vorhandene Bäume und Sträuchen sind soweit wie möglich zu erhalten.
An den bezeichneten städtebaulich wichtigen Stellen sind einheimische Bäume zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BBauG und § 113 Abs. 6 LBauO)

- DACHFORM UND DACHEINDECKUNG

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer, versetzte oder gegeneinandergestellte Pultdächer oder Kopplung beider Dachformen mit einer Neigung zwischen 28° und 43° auszuführen.
Dachaufbauten sind auf max. 20% der Dachfläche zu beschränken. Die Einzelfläche darf max. 6,0 qm betragen, der Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,0 m betragen. Bei der Dacheindeckung sind rottonige oder dunkel engobierte Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.
Faser-Zementplatten, Pappen und Kunststoffplatten (PVC) sind unzulässig.

Bei Doppelhäusern haben die jeweiligen Doppelhaushälften die gleiche Dachneigung aufzuweisen.

- FASSADEN

Die Außenwandflächen sind sofort fertig herzustellen, dabei sind insbesondere Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk (Klinker, Kalksandsteine) und Holz zulässig. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material und Kunststoffen (PVC) sind unzulässig.

- EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Vorgärten entlang der vorderen und seitlichen Grundstücksgrenzen (zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baugrenze) sind nur bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Das Material ist freigestellt. Grundstücksgrenzen gegenüber öffentlichen Grünflächen sind durch maximal 1,00 m hohe Holzzäune dauerhaft einzufrieden und in einer Breite von mindestens 5,00 m mit natürlichen Mischhecken gemäß nachfolgender Artenliste zu bepflanzen:

- Berberitze (Berberis Vulgaris)
- Hartriegel (Cornus Sanguinea)
- Hasel (Corylus Avellana)
- Weissdorn (Crataegus Monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus Europaeus)
- Traubenkirsche (Prunus Padus)
- Heckenrose (Rosa Canina)
- Brombeere (Rubus Fructicosus)
- Holunder (Sambucus Nigra)
- Vogelbeere (Sorbus Aucuparia)
- Schneeball (Viburnum Opulus)

Ansonsten sind als Grundstückseinfriedung ausschließlich Holzzäune mit maximal 0,80 m Höhe und Laubholzhecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

- VORGÄRTEN

Die Vorgärten sind als Ziergartenflächen anzulegen. Die Flächen können mit niedrig wachsenden Pflanzen angelegt werden. Solitärgehölze sind zulässig.

- SONSTIGE FREIFLÄCHEN

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB
"TROCKT II. Änderung"
der Gemeinde Rehlingen-Siersburg, Ortsteil Rehlingen

1.0 ALLGEMEINES

Das Baugebiet "Trockt" liegt im südöstlichen Ortsgebiet. Es liegt zwischem dem Etzelweg (westlich), der Neustraße (nördlich), einem Flurweg (östlich) und dem Grabenweg (südlich) nördlich des gepl. Gewerbegebietes.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 20 der Gemarkung Rehlingen. Veränderungen wurden gegenüber dem B-Plan "Trockt" nicht vorgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich.

1.2 BESCHLUSSFASSUNG

Der Gemeinderat von Rehlingen hat in seiner Sitzung vom 30.05.1996 die Änderung des Bebauungsplanes "Trockt" gemäß § 13 BauGB beschlossen.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im geltenden Flächennutzungsplan sind der vorhandene Teich sowie Grün- und Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wurde daher gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

3.0 PLANUNGSZIELE, GRUNDSÄTZE UND ABWÄGUNG

3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handlt es sich um einen Bereich im Umfeld eines durch Kiesentnahme enstandenen Teiches. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung in diesem Bereich zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes und die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB wurde erforderlich, um die Nachfrage nach Wohnraum und Baumöglichkeiten im Ortsteil Rehlingen und der Gesamtgemeinde befriedigen zu können.
Die Gemeinde Rehlingen hat sich deshalb aus öffentlichem Interesse entschlossen, zur besseren Realisierung von Vorhaben die Grundstücksteilung, insbesondere in dem Bereich der nicht Gegenstand der I. Änderung war, nördlich und südlich der Wasserfläche, zu optimieren. Hierdurch wird eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Bauflächte einerseits und eine verbesserte Umsetzung der städtebaulichen Konzeption andererseits ermöglicht.

Da im nördlichen Bereich bereits eine Änderungsplanung erfolgte, wird diese gleichzeitig mit den nun erforderlichen Änderungen übernommen, so daß der ursprüngliche Geltungsbereich des B-Planes "Trockt" auch den Geltungsbereich der II. Änderung darstellt.

Die im östlichen Geltungsbereich verlaufende Elektro 20KV-Leitung wird abgebaut. Dies wird im Änderungsplan kenntlich gemacht. Durch den Wegfall der Freihaltezone kann südlich des Weges die Ausweisung eines weiteren Grundstückes im Freihaltebereich erfolgen.
Darüber hinaus wird im nordöstlichen Planbereich am Wendeplatz des Erschließungsstiches ein Grundstück geteilt und im Süden werden die Baugrenzen in die Freihaltezone erweitert.
Die Grundstücke südlich des Erschließunsstiches im Norden werden, wie im Bereich südlich der Wasserfläche bezüglich der Grundstückszuschnitte optimiert und die Baugrenze gestraft.
Auf die Festsetzung von Baulinien wird nun grundsätzlich verzichtet um die angestrebte Verbesserung der Ausnutzung der Einzelgrundstücke zu ermöglichen und um letztlich einen größeren individuellen Gestaltungsspielraum zu erreichen. Weitere Änderungen ergeben sich infolge der geänderten Grundstückszuschnitte im Straßenraum bezüglich der Straßenraumbegrünung und der Anordnung der Parkstände; diese werden entsprechend angepaßt.
Abschließend werden im zeichnerischen Teil die Nutzungsschablonen angepaßt, d.h. für den nördlichen Teil werden einheitlich die Dachneigungen auf 20° - 48° festgesetzt und im südlichen Teil werden die GRZ und GFZ nicht mehr als Flächenangabe, sondern als Dezimalzahl festgesetzt, da hierdurch besser auf die geänderten Grundstückszuschnitte eingegangen wird.

Auf die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe wurde verzichtet, es wurde vielmehr die Zahl der Vollgeschoße festgesetzt, dies wiederum vor dem Hintergrund einer Optimierung der Ausnutzungsmöglichkeit der Baugrundstücke. Analog hierzu werden die textlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ersatzlos gestrichen.
Die erforderlichen Anpassungen in der Legende erfolgen entsprechend der Planzeichnung im übrigen werden alle weiteren Festsetzungen des B-Planes "Trockt" übernommen.

3.3 PLANUNGSZIEL

Mit der II. Änderung des Bebauungsplanes "Trockt" wird die städtebauliche Ordnung im Südosten des Ortsteiles Rehlingen gesichert einschließlich der Sicherung öffentlicher Grünflächen und einer Wasserfläche für die Freizeit. Eine Abweichung von den Zielen und Planungsgrundsätzen zum ursprünglichen Bebauungsplan "Trockt" bestehen nicht. Durch die Änderungen I und II des Bebauungsplanes "Trockt" erhöht sich lediglich die Zahl der Baugrundstücke. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist 39 Baugrundstücke aus, die I. Änderung 41 und mit der II. Änderung erhöht sich die Zahl auf 50 Baugrundstücke. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Trockt" bleiben unverändert.

3.4 BETEILIGUNGSVERFAHREN, ABWÄGUNGEN

Bei der Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes nach §13 BauGB ist den Eigentümern der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.
Widersprechen die Beteiligten innerhalb der Frist, sind die Stellungnahmen der Beteiligten als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs (2) Satz 4 und 6 zu behandeln. Hierbei ist der § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen.
"Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen."

Zu der II. Änderung des Bebauungsplanes "Trockt" im Gemeindebezirk Rehlingen der Gemeinde Rehlingen-Siersburg wurden die Dienststellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von den Änderungen und Ergänzungen betroffen sind, mit Schreiben vom 12.06. 1996 gehört.

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist von 4 Wochen eingeräumt; in der Sie ihre Stellungnahme abzugeben haben.

Zu der Änderung des Bebauungsplanes "Trockt" nach § 13 BauGB wurden alle betroffenen Grundstückseigentümer gehört. ~~Sie wurden mit Schreiben vom ..... 1996 über die Änderungen informiert. Den betroffenen Grundstückseigentümern wurde eine Frist von ..... Wochen zur Abgabe ihrer Stellungnahme eingeräumt.~~

Nachdem die von der Planänderung betroffenen Grundstückseigentümer und die zu der Planänderung gehörten Dienststellen, die Träger öffentlicher Belange sind, der Planänderung nach § 13 BauGB zugestimmt haben, hat der Gemeinderat Rehlingen-Siersburg in seiner Sitzung am 01.04. 1997 die II. Änderung des Bebauungsplanes "Trockt" im Gemeindebezirk Rehlingen als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Rehlingen-Siersburg, den 16.12.97

M. Silvanus
Bürgermeister

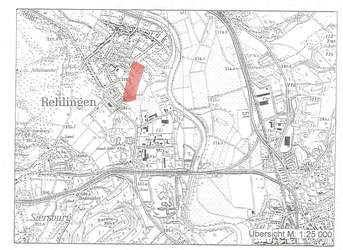
Die ortsübliche Bekanntmachung des geänderten Bebauungsplanes "Trockt" im Gemeindebezirk Rehlingen gemäß § 12 BauGB erfolgte am 01.12.97.

Rehlingen-Siersburg, den 16.12.97

M. Silvanus
Bürgermeister

GEMEINDE REHLINGEN-SIERSBURG/ ORTSTEIL REHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN „TROCKT"
II. Änderung



Bebauungsplan „Trockt" **II. Änderung** **Gemeinde Rehlingen-Siersburg** **Gem. Bz. Rehlingen**	ARCHITEKTEN + INGENIEUR GMBH ARCHITEKTUR RAUM - UND UMWELTPLANUNG
Maßstab: M 1/500	AiG
Stand: April 1996	
Bearbeiter: Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz	BRAHMSSTRASSE 11 TEL. (0631) 34645 — 67655 KAISERSLAUTERN FAX (0631) 31646-50
Format: 129/ 85	