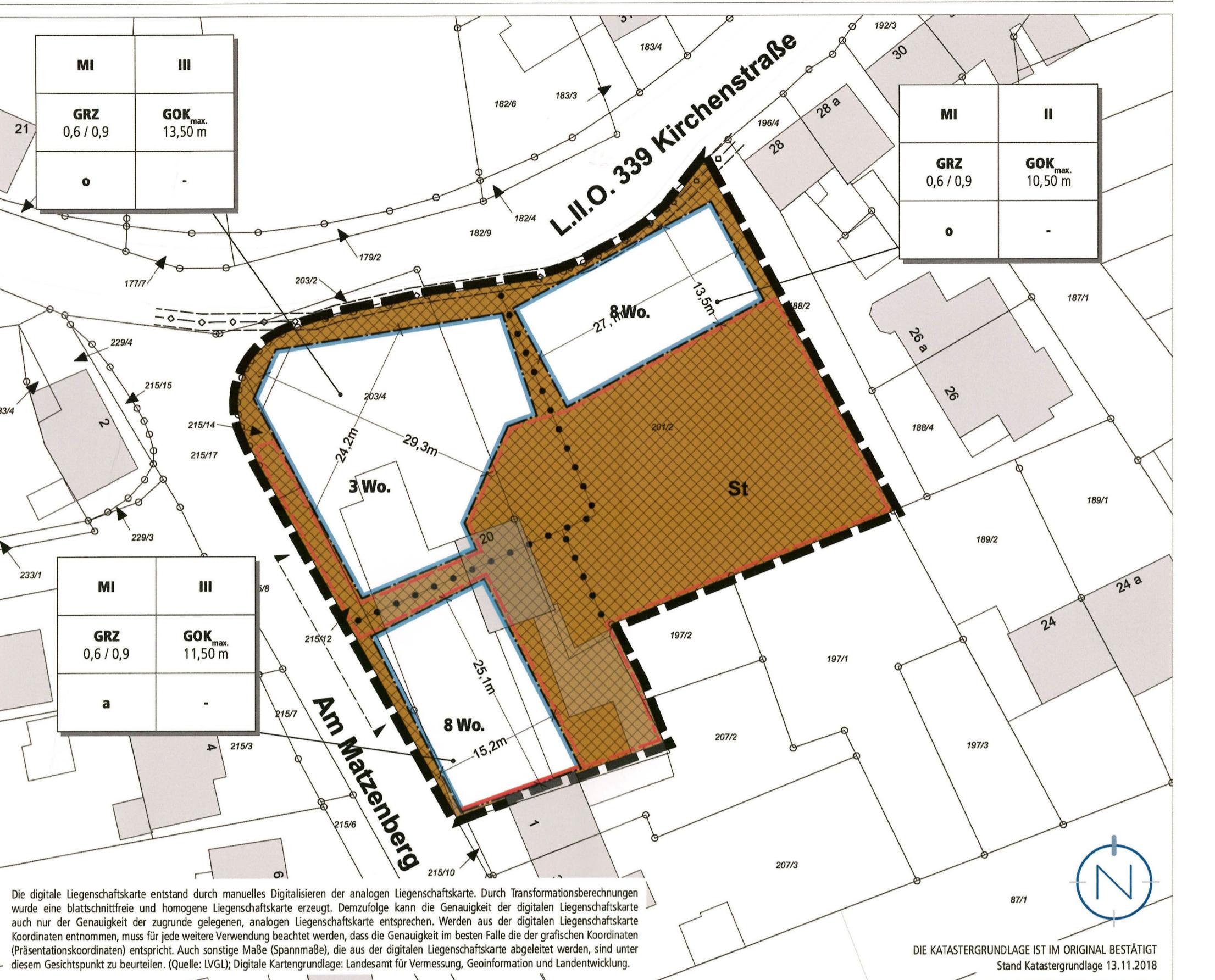


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTNGBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)	
MISCHGEBIE (MI) (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)	
HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMAS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB UND § 8 BAUNVO)	
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)	
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMAS) (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)	
o OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)	
a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)	
BAULINIE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 2 BAUNVO)	
BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)	
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 NR. 4 UND 22 BAUNVO)	
BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 NR. 11 BAUGB)	
FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIHALTEN BZW. NUR EINGESCHRÄKT NUTZBAR SIND (HIER: SCHUTZABSTAND ZU KABELTRASSE) (§ 9 Abs. 1 NR. 10 BAUGB UND § 9 Abs. 1 NR. 21 BAUGB)	
KABELTRASSE FÜR DIE STROMVERSORGUNG (UNTERIRDISCH, BESTEHEND AUS MITTELSPANNUNGS- UND STRASSENBELEUCHTUNGSKABELN) (§ 9 Abs. 1 NR. 13 BAUGB)	
8 Wo MAX. ANZahl WOHNUNGEN JE GEBÄUDE	
ABGRENZUNG ANZahl DER WOHNUNGEN/ ANZahl DER VOLLGESCHOSSE	
ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE	
Baugebiet Zahl der Vollgeschosse Grundflächenanzahl Höhe baulicher Anlagen Bauweise	

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1-14 BAUNVO

1.1 MISCHGEBIE

zulässig sind:

gem. § 6 BauNVO
gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

gem. §§ 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe im Mischgebiet (MI) ist die Oberkante der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika etc.). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.

Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchsteigene Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Durch Solarmodule/ Photovoltaikmodule und Aufbauten zur Dachbegrünung sind Überschreitungen zulässig.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB i.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BAUNVO mit GRZ 0,6 festgesetzt. Garagengeschosse (Tiefgarage) sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, miteinzuzeichnen.

Im Mischgebiet darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (§ 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer Obergrenze von GRZ 0,9 überschritten werden.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan. Gem. § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend des Planentags festgesetzt. Unter der Geländeoberfläche ist ein Untergeschoss zulässig (Kellergeschoss, Tiefgarage etc.).

Garagengeschosse (Tiefgarage) sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten, die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ist eine Grenzbauung zulässig. (s. ergänzend auch Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen)

11. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTNGBEREICHES

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf den Baulinien gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäude teile die Baugrenzen nicht überschreiten. Dennoch sind die Gebäude innerhalb der im Plan durch Baugrenzen und Baulinien definierten Standorte zu errichten. Ein Vortrieb/ Zurücktreten von Gebäude teilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind auch bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche (Kellergeschoss, Tiefgarage, etc.) zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der im Mischgebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Art nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen)

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind gleichermaßen Dachläufe, Dachdeckungen sind ausschließlich in roter, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischenstufen hieron zulässig. Dachdeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.

Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierte Naturstein zulässig. Bei der Farbgebung der Gebäude sind deckende Tönungen zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung der Gebäude mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Fassaden und Dachflächen können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrün werden.

Mültonnen: Mültonnen sind in den örtlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.

Stellplätze: Im Baugebiet sind pro Wohneinheit mit weniger als 50 qm 1 Stellplatz und pro Wohneinheit mit mehr als 50 qm 1,5 Stellplätze je 100 qm Nutzfäche eines Gewerbebetriebes oder Dienstleisters jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.

Abgrabungen und Aufschüttungen: Abgrabungen und Aufschüttungen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 49-54 Landeswassergesetz)

- Das Plangebiet ist im Mischsystem zu entwässern.
- Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.
- Die Vorschrift von Speichern (z.B. Zisterne) zur Brauchwassernutzung ist generell zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

- Dächer: Zulässig sind geneigte Dächer mit mind. 15° Dachneigung. Dacheindeckungen sind ausschließlich in roter, grauer oder schwarzer Farbe einschließlich aller Zwischenstufen hieron zulässig. Dachdeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig. Bei Gebäuden, die Energie aus Solaranlagen gewinnen, sind Abweichungen zulässig.
- Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierte Naturstein zulässig. Bei der Farbgebung der Gebäude sind deckende Tönungen zu verwenden. Glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterialien sowie die Verkleidung der Gebäude mit spiegelnden oder polierten Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik sind nicht zulässig. Fassaden und Dachflächen können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrün werden.
- Mültonnen: Mültonnen sind in den örtlichen Straßenverkehrsflächen orientierten Bereichen entweder in Schränken einzubauen oder sichtgeschützt aufzustellen.
- Stellplätze: Im Baugebiet sind pro Wohneinheit mit weniger als 50 qm 1 Stellplatz und pro Wohneinheit mit mehr als 50 qm 1,5 Stellplätze je 100 qm Nutzfäche eines Gewerbebetriebes oder Dienstleisters jeweils 1 Stellplatz nachzuweisen.
- Abgrabungen und Aufschüttungen: Abgrabungen und Aufschüttungen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 BauGB abgesehen.

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurztriebspflanzen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu röden oder auf den Stock zu setzen.
- Baudenkämler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfund und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SdSchG) wird hingewiesen.

- Sind im Plangebiet über die gekennzeichnete Altlastfläche hinaus weitere schädliche Bodenveränderungen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländer Bodenschutzgesetz (SbdSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsrecht zu informieren.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einen kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Um liegende Anliegen darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsichtig entsprechende Maßnahmen zu erläutern. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwartung Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfund), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.

- Der Gefüngsbereich befindet sich im Bereich einer ehemaligen Steinkohlen- und Eisenerzkonkurrenz. Aus den Unterlagen geht jedoch nicht hervor, ob diesbezüglich unter diesem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Das Oberbergamt des Saarlandes empfiehlt daher bei Ausschachtungsarbeiten auf Zeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggf. mitzutragen.

- Das Plangebiet unterlag bergbaulichen Einwirkungen im Kern- und Randzonenbereich durch Abbau im Flöz Schwanbach und Flöz Wahlschied in einer Tiefe von ca. 750 bis 1050m des ehemaligen Bergwerks Endorf. Bei Neubauprojekten ist ein Antrag bei der RAG Aktiengesellschaft, BG N2.3 (Neubausicherung), im Weltbereich 10,4515 Essenz bezüglich eventueller Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen vorzulegen. Im Bereich des Bebauungsplanes ist auf dem Grundstück Kirchenstraße 22 ein Gebäude bergschadensbedingt abgebrochen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensführung und die Festsetzung des Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Saarländer Denkmalschutzgesetz (SdSchG) (Art. 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neurodung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni