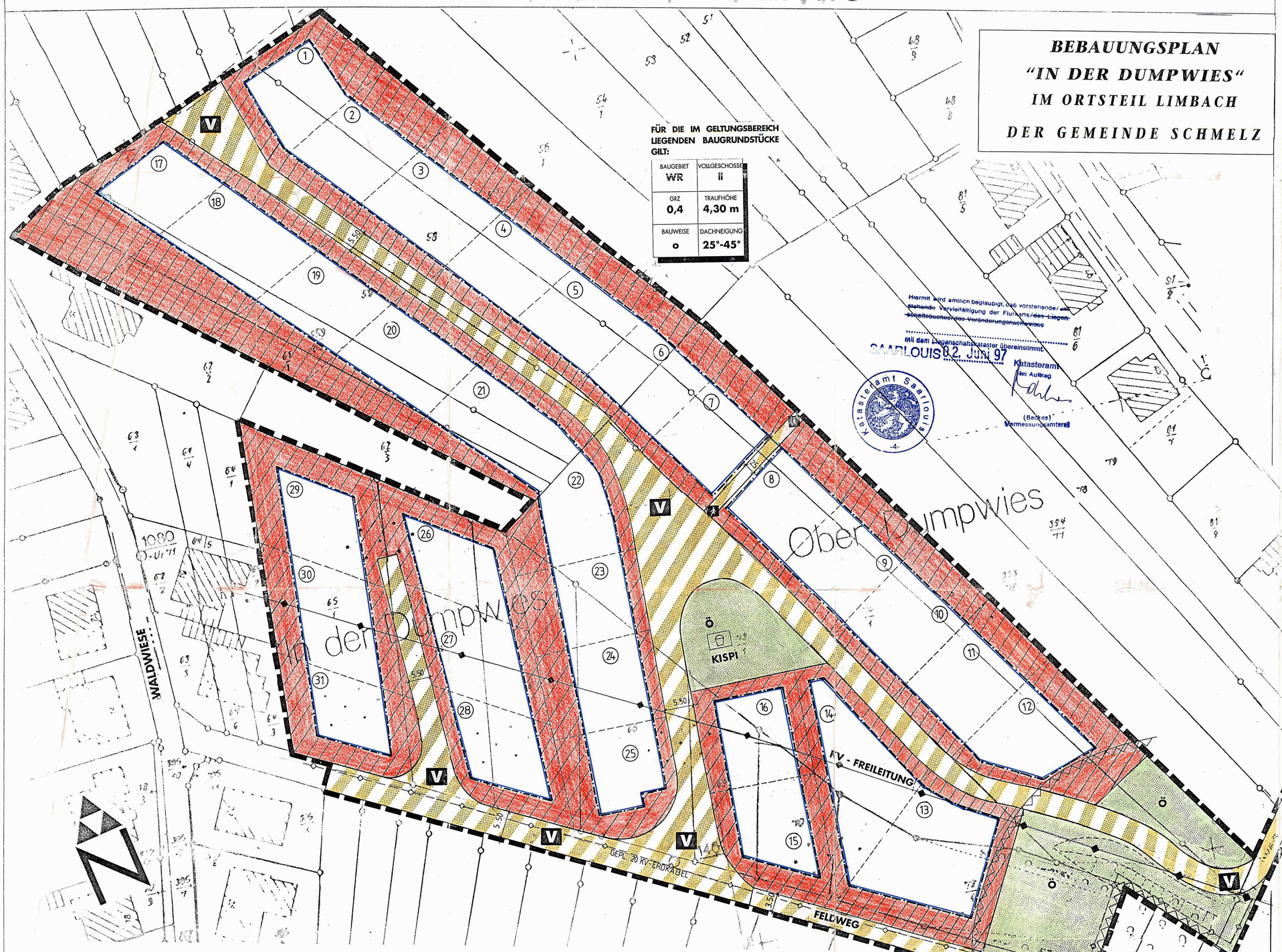
TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- WR — GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- WR — REINES WOHNGEBIET (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 19 BAUNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- 4,30 m — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE hier: TRAUFHÖHE (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS.1 UND 3 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- V — VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE FUSS- UND RADWEG / FELDWEG / WEG
- Ö, KISPI — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) KINDERSPIELPLATZ
- SCHUTZFLÄCHE NACH FORSTERLASS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
- FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)
- KV - FREILEITUNG
- Z.B. 5 — GRUNDSTÜCKSNUMMER
- 20 KV - KABEL GEPLANT

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der 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 das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (*KSVG*) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz Nr. 1381 zur Kommunalisierung unterer Landesbehörden (KomLbG) vom 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 09.12.1996, S. 1313)
- 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 Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-immissionsschutzgesetz - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - *WHG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 3 G zur Umsetzung der Richtlinie d. Rates vom 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten v. 12.2.1990, BGBl. I S. 205)
- das Saarländische Wassergesetz (*SWG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1641)
- Gemeinsamer Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen und des Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft betreffend der Beteiligung der Forstbehörde im Baugenehmigungs- und Bauleitplanverfahrens vom 14.01.1981 (Saarland; AZ: T-7-15023/83 pa).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 11.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Dumpwies" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

  Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 23.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

  Schmelz, den 23.12.96 — Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 12.12.1996 den Entwurf gebilligt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

  Schmelz, den 23.12.96 — Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 18.12.1996. durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB) Sie wurde am 13.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

  Schmelz, den 23.12.96 — Der Bürgermeister

- Die betroffenen Behörden, Stelle und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.01.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden vom Gemeinderat am 24.4.97 geprüft und in die Abwägung eingestellt

  Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht haben, mit Schreiben vom 24.4.97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 20.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.01.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

  Schmelz, den 22.4.97 — Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 24.4.97 den Bebauungsplan "In der Dumpwies" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

  Schmelz, den 25.4.97 — Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

  Schmelz, den 25.4.97 — Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 2 BauGB dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt.
- Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

  SAARLAND, den 12.07.1997 — Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
  Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr, Postfach 10246, 66024 Saarbrücken
  Im Auftrag: Techn. Ang.
  AZ.: C4-5831/97 P/130

  Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 10.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

  Schmelz, den 8.8.97 — Der Bürgermeister

  Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "In der Dumpwies", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.08.1997 in Kraft getreten.

  Schmelz, den 8.8.97 — Der Bürgermeister

HINWEISE

BAUGRUND

Das Landesamt für Umweltschutz empfiehlt zur Prüfung der generellen Bebaubarkeit des Planungsgebietes die Erstellung eines qualifizierten Bodengutachtens.

DENKMALSCHUTZ

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Oktober 1977 (SDschG) sind zu beachten. Bei Bodentunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

BODENARBEITEN

Bei allen Bodenarbeiten im Planungsgebiet sind die Vorschriften der DIN 18915 "Bodenarbeiten" zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, daß der Oberboden, der keine Verwendung auf den Baugrundstücken findet, einer ordnungsgemäßen Verwendung zugeführt wird.

ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies dem Oberbergamt für das Saarland und Rheinland - Pfalz gegebenenfalls mitzuteilen.

MUNITIONSFUNDE

Im Planungsgebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen wird angeraten.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WR	Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, siehe Plan
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 3 Abs. 2 BauNVO • Wohngebäude,
1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden • Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Beetriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mass der baulichen Nutzung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl	gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan
2.2 Zahl der Vollgeschosse	gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO, siehe Plan
2.3 Höhe baulicher Anlagen	gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan hier: Traufhöhe 4,30 m Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß festgesetzt. Unter der Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoß und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut verstanden.

3. Bauweise
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

5. Flächen für Stellplätze und Garagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

6. Räume für freie Berufe
GEM. § 13 BAUNVO

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten Reinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

7. Nebenanlagen
GEM. § 14 BAUNVO

gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
- hier: Erschließungsstraßen
  Die Erschließungsstraßen werden als als verkehrsberuhigte Bereiche (gem. STVO - Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite wird auf 5,50 m festgesetzt.
- hier: Fuß- und Radweg, Weg und Feldweg
  Ein separater Fuß- und Radweg (Breite 2,50 m), der vorhandene Feldweg und der vorhandene Weg werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

- die im Gebiet anfallenden Abwässer sind im Trennsystem zu erfassen und abzuleiten, d.h. häusliches Abwasser ist der Kanalisation, Niederschlagswasser in einer getrennt davon geführten Leitung dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten.

10. Öffentliche Grünfläche
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,
hier: Kinderspielplatz

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,
- alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstämmiger Baum anzupflanzen; entlang der Grundstücksgrenzen ist an mindestens zwei Grundstücksseiten ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m).
- im Straßenraum sind insgesamt 20 standortgerechte Hochstämme (StU 12-14 cm) anzupflanzen. Der genaue Standort wird im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.
- alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist je 20 m² Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen.
- alle Flachdächer (Garagen) im Planungsgebiet sind extensiv zu begrünen.
- für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume aus der folgenden Pflanzliste sowie heimische Obstbaumsorten verwendet werden.

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Heckenrose
Hängebirke	Filzrose
Hainbuche	Brombeere
Hartriegel	Himbeere
Hasel	Salweide
Eingr. Weißdorn	Korbweide
Zweigr. Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder	Vogelkirsche
Eberesche	Winterlinde
Schlehe	Traubeneiche
Stieleiche	Gem. Schneeball
Hundsrose	

13. Bindungen für Bepflanzungen
GEM. § 9 ABS.1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

- erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 93 ABS. 5 LBO

DACHFORM/ DACHNEIGUNG

- Im Planungsgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

GARAGEN/ ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

- Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hautgebäude anzugleichen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Schutzabstand zum Wald	siehe Plan,
• gem. Gemeinsamer Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen und des Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landwirtschaft	hier: Schutzabstand 30 m; innerhalb dieser Schutzfläche ist das Errichten von baulichen Anlagen jeglicher Art, Größe und Zweckbestimmung unzulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Gellungsbereichs	siehe Plan

BEBAUUNGSPLAN
" IN DER DUMPWIES"
IM ORTSTEIL LIMBACH
DER GEMEINDE SCHMELZ

M = 1:500 — 0 5 25 50

ARGUS PLAN
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG MBH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TEL: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032

FL: 13