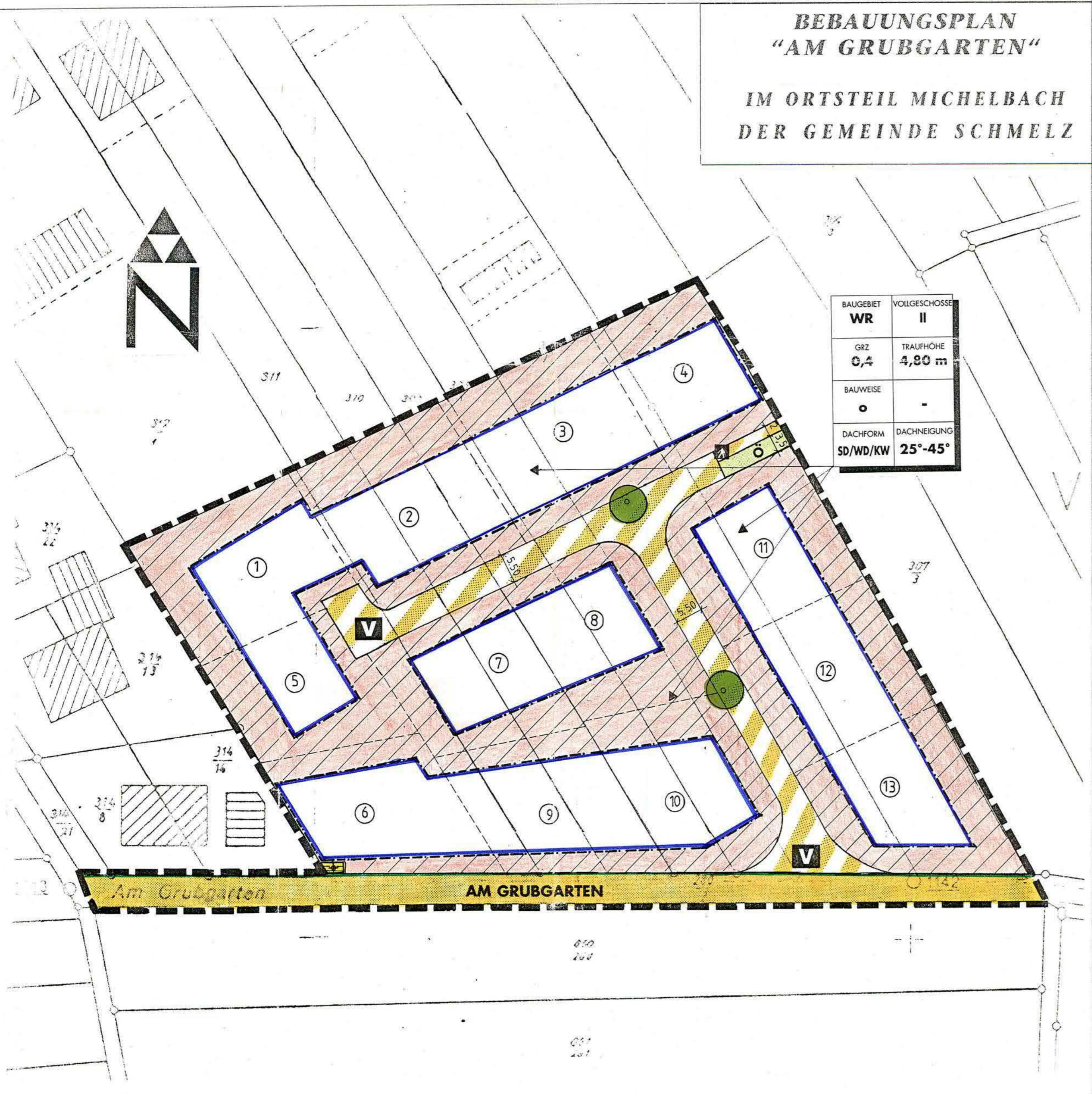


TEIL A: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPPLAN "AM GRUBGARTEN" IM ORTSTEIL MICHELBACH DER GEMEINDE SCHMELZ



PLANZEICHNERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



TEIL B: TEXTTEIL

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

1. Art der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

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 Betriebe 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

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.1 Grundflächenzahl

gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante des Straßenbelags, der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut festgesetzt.

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, Zulässungen 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 Zulässungen 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
Unterordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugeschäfts selbst dienen und seiner Eigentümer nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugeschäften auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugeschäfts 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 gem. § 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 Straße "Am Grubgarten" wird als Straßenerkennungsfläche festgesetzt. Die interne Verkehrserschließung wird in Form von Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (gem. STVO- Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als nivoeigleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite wird auf 5,50 m festgesetzt.

• hier: Fuß- und Radweg
Es wird ein separater Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

9. Versorgungsflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

siehe Plan:
hier: Fläche für einen Kabelauflaufungsmast

10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

• die im Gebiet anfallenden Abwasser sind im Trennsystem zu erfassen und abzuleiten, d.h. häusliches Abwasser sowie Straßenabwasser ist der Kanalisation, Dachablaufwasser sowie Drainwasser in einer getrennt davon geführten Leitung dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten, soweit die Hochplanung ergibt, daß dies mit angemessenem finanziellem Aufwand technisch möglich ist.

11. Öffentliche Grünfläche

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan:
• hier: es wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese ist extensiv zu pflegen, es ist zweimal jährlich eine Mahd vorzunehmen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

• alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig befestigen.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan:
• alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigen, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens ein hochstammiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstammiger Baum (SU 12 - 14 cm) anzupflanzen; entlang der Grundstücksgrenzen ist an mindestens zwei Grundstücksecken ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m).

• im Straßenraum sind an den gekennzeichneten Stellen standortgerechte Hochstämme (SU 12-14 cm) anzupflanzen.

• 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 der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:

Feldahorn
Bergahorn
Hängebirke
Hainbuche
Hartriegel
Hasel
Eingr. Weißdorn
Zweigr. Weißdorn
Schwarzer Holunder
Eberesche
S. Holz
Stieleiche
Hundsrose
heimische Obstbaumarten

Sommerlinde
Filzrose
Brombeere
Himbeere
Salweide
Korbweide
Pfaffenhütchen
Vogelkirsche
Winterlinde
Traubeneiche
Gem. Schneeball

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen 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.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Natur- schutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Jahresgesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBL. I S. 2049)
- 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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1999 (BGBL. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung des Bauleitplans und die Darstellung des Planinhalts - PlanzV 90 (BGBL. I S. 18) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I S. 477)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)
- das Kommunale Bauaufsichtsgesetz (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunaler Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 539))
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBL. I S. 839), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBL. I S. 1458)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1988 (BGBL. I S. 1529), geändert durch Artikel 5 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)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 11.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Grubgarten" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Den Besluß zur Ergänzung der Geltungszeitraum hat der Gemeinderat am 24.04.1997 gefasst.

Der Besluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 11.12.1997 den Bebauungsplan "Am Grubgarten" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Gemeinderat hat am 24.04.1997 den Entwurf gebilligt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die frühezeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 02.07.1997 durchgezogen (§ 16 Abs. 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 27.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden, Stelle und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 30.06.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde vom Gemeinderat am 11.12.1997 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht haben, mit Schreiben vom 21.07.1997 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie die Begründung hat in der Zeit vom 07.07.1997 bis einschließlich 07.08.1997 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen währten.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 24.07.1997 ortsüblich bekanntgegeben.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Am Grubgarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Schmelz, den 22.7.1997 Der Bürgermeister

Schmelz, den 22.7.1997 Der Bürgermeister