

TEIL A: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN "ZU DEN EICHEN" IM ORTSTEIL PRIMSWEILER DER GEMEINDE SCHMELZ



Die Böschchen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

| ZEICHEN | GELTUNGSBEREICH |
|---------|--|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO |
| 0,4 | GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 19 BAUNVO |
| 4,80 m | HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE HIER: TRAUFGHÖHE § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO |
| ii | ZAHLE DER VOLLGESCHOSS § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO |
| o | 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 |
| V | VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHRTE BEREICHE / FUSSWEG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB |
| C | VERSORGUNGSFLÄCHE HIER: FLÄCHE FÜR EINEN KABELAUFÜHRUNGS- MAST § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB |
| o | FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG HIER: FLÄCHE FÜR RECYCLINGCONTAINER § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB |
| o | FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG HIER: FLÄCHE FÜR DIE VERSICKERUNG VON DACHABLAUFWASSERN § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB |
| o | FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB |
| o | ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB |
| o | FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND |
| o | FLURSTÜCKSGRENZEN VORSCHLAG |
| o | GRUNDSTÜCKSNUMMERN |

TEIL B: TEXTTEIL

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

- Art der baulichen Nutzung**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
1.1 Baugebiet WA
1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen
1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, siehe Plan
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
Wohngebäude,
die der Versorgung des Gebietes dienenden
Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie
nicht störende Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und
gesundheitliche Zwecke.
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig.
Zudem werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe sowie
Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
siehe Plan
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,
gem. BCO, siehe Plan
gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan
hier: Traufhöhe 4,80 m
Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen
Oberkante des Straßenebenniveaus der dem Gebäude
zugeordneten Erschließungsstraße und dem
Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden
Mauerwerks mit der Dachhaut, gemessen an der
straßenseitigen Gebäudemitte, festgesetzt.
siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO,
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch
außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
siehe Plan,
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur inner-
halb 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 Stoppaum einzu-
halten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei
Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück
herzustellen.
gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten
Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung frei-
beruflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die
ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.
- Mass der baulichen Nutzung**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
2.1 Grundflächenzahl
2.2 Zahl der Vollgeschosse
2.3 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
siehe Plan
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,
gem. BCO, siehe Plan
gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan
hier: Traufhöhe 4,80 m
Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen
Oberkante des Straßenebenniveaus der dem Gebäude
zugeordneten Erschließungsstraße und dem
Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden
Mauerwerks mit der Dachhaut, gemessen an der
straßenseitigen Gebäudemitte, festgesetzt.
- Bauweise**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
siehe Plan
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 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.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
siehe Plan,
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur inner-
halb 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 Stoppaum einzu-
halten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei
Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück
herzustellen.
- Räume für freie Berufe**
GEM. § 13 BAUNVO
gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten
Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausübung frei-
beruflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die
ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

7. Nebenanlagen

GEM. § 14 BAUNVO

gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO,
die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen
Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und
siner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14
Abs. 1 BauNVO in den festgesetzten Baugebieten
außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Die Verkehrserschließung wird in Form von
Sichtstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (gem.
StVO - Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der
Abstand hat als räumliche Maßgröße zu erfol-
gen. Die Straßenbreite wird auf 5,50 m festgesetzt.

9. Versorgungsfläche

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

hier: Fläche für einen Kabelauführungs-
mast

10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

die im Gebiet anfallenden Abwässer sind im
Trennsystem zu erfassen und abzuführen, d.h. häus-
liche Abwasser sowie Straßenebenniveaus (ist der
Kanalisation, Dachablaufwasser und Drainwasser
in einer getrennt davon geführten Leitung der fest-
gesetzten Fläche zur Versickerung zuzuleiten, soweit
die Fachplanung ergibt, daß dies mit entgegen-
stehendem finanziellen Aufwand technisch möglich ist.

11. Fläche für die Abwasserbeseitigung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

hier: Fläche für die Versickerung von
Niederschlagswasser. Das im Planungsgebiet an-
fallende Dachablaufwasser sowie Drainwasser ist die-
ser Fläche im Trennsystem zuzuleiten.

12. Fläche für die Abfallentsorgung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

hier: Fläche für Recyclingcontainer

13. 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 wasserleitend zu befestigen.
Die Fläche für die Versickerung des Dachablauf-
wasser sowie Drainwasser ist als naturnaher
Versickerungsbereich zu gestalten und mit standor-
gerechten Ufergehölzen und Wasserpflanzen zu
bepflanzen.

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

auf dem am nördlichen Planungsgebietrand festgesetzten
Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind
Feldgehölze in einem Raster von max. 1,5 m x 1,5 m
anzupflanzen. Zudem ist mindestens alle 10 m ein
hochstämmiger Baum (SU 12-14 cm) anzupflanzen.
auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest-
gesetzten Fläche um den Containerstellplatz sind
Feldgehölze in einem Raster von max. 1,5 m x 1,
m anzupflanzen.
auf den Grundstücken, auf denen im rückwärtigen
Bereich keine Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
festgesetzt sind, sind alle nicht überbaubaren
Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten,
Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen
benötigt werden, intensiv zu begrünen. Hierzu
sind pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger
Obstbaum sowie ein weiterer hochstämmiger
Baum (SU 12-14 cm) anzupflanzen, entlang der
Grundstücksgrenzen ist an mindestens zwei
Grundstückseiten ein 2 m breiter Pflanzstreifen
anzulegen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m).
auf den Grundstücken, auf denen im rückwärtigen
Bereich Flächen für das Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9
Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt sind, ist zudem
mindestens ein hochstämmiger Obstbaum
anzupflanzen.
im Straßensystem 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 intensiv zu begrünen.
für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume
der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| Feldahorn | Sommerlinde |
| Bergahorn | Hackensack |
| Hängebirke | Filzrose |
| Hainbuche | Brombeere |
| Hartriegel | Himbeere |
| Hassel | Silberweide |
| Engr. Weißdorn | Sorbus |
| Zweig. Weißdorn | Plattentüchen |
| Schwarzer Holunder | Vogelkirsche |
| Eberesche | Wittelnährde |
| Schlehe | Traubeneiche |
| Stieleiche | Gem. Schneeball |
| Hemdweide | Schwarzerle |
| Fayupaum | Sumpfschweilche |
| Rohrkolben | Schilf |
| heimische Obstbaumarten | |

15. 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.

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

- | | |
|--|--|
| DACHFORM/ DACHNEIGUNG im Planungsgebiet sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer 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 Hauptgebäude anzugleichen. Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätze ist der des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. Flachdächer sind intensiv zu begrünen. |
|--|--|

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

- | | |
|---|--|
| GRUNDWASSERSCHUTZZONE Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Grundwas- serschutzzone III. Diese nach Wasserhaushaltge- | setz WHG getroffene Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachträglich in den Bebauungsplan über- nommen. |
|---|--|

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

HINWEISE

- | | |
|---|--|
| GRUND-/HANGWASSER Im Planungsgebiet ist mit Grund- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei Lage der Kellersole im Bereich von Grund- oder Hangwasser ist eine sog. "Weiße Wanne" vorzusehen. | ALTER BERGEBAU Das Planungsgebiet liegt im Bereich des ehemali- gen Eisenerzfeldes Primswiler. Bei Ausschach- tungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberberg- amt mitzuteilen. |
| UNTERTÄGIGER ABBAU/ BAUWEISE Das Planungsgebiet liegt im möglichen Einwirkungs- bereich unterirdischer Abbaus nach 2015. Seitens der Saarbergwerke AG wird eine gegen Bodenbe- wegungen wenig empfindliche Bauweise empfohlen. | MUNITIONSFUNDE Im Planungsgebiet ist mit Munitionsfunden zu rech- nen. Ein vorläufiges Absuchen wird angeraten. |

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Fest-
setzungen des Bebauungsplanes gelten u.a. fol-
gende Gesetze und Verordnungen:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.
Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert
durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom
20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
 - die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Be-
kannmachung der Neufassung vom 23. Januar
1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Arti-
kel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investio-
nen 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 Planin-
halts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) vom
18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
 - die Bauordnung (BO) für das Saarland vom 27.
März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr.
23/1996, S. 477)
 - der § 12 des Kommuneleitungsverwaltungsgesetzes
(KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung
vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des
Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vor-
schriften vom 23. April 1997 (Amtbl. S. 538)
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fas-
sung 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 Natur-
schutzesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amts-
blatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt er-
gänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993
(Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
 - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwel-
teinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräu-
sche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai
1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch
das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
 - das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I S.
1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umset-
zung der Richtlinie R. Rates vom 27.6.1985 über die Um-
weltverträglichkeitsprüfung bei öffentl. und pri-
vaten Projekten v. 12.2.1990, BGBl. I S. 205)
 - das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezem-
ber 1989 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1641)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am
11.07.1996 die Aufstellung des Bebauungspla-
nes "Zu den Eichen" beschlossen (§ 2 Abs.
Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht
den Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

Der Gemeinderat hat am 11.12.1997 den Be-
bauungsplan "Zu den Eichen" als Satzung be-
schlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan be-
steht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem
Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Gemeinderat hat am 24.04.1997 den Ent-
wurf gebilligt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung
und die öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2
BauGB) zu beschließen.

Der Gemeinderat hat am 02.07.1997 den Ent-
wurf gebilligt, die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem
Bebauungsplan wurde am 02.07.1997 durch die
Grundstücksgrenzen (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am
11.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem
Bebauungsplan wurde am 02.07.1997 durch die
Grundstücksgrenzen (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am
11.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde
gemäß § 12 BauGB am 24.4.97 ortsüblich be-
kanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungs-
plan "Zu den Eichen", bestehend aus der Plan-
zeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie
der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB).

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregun-
gen, 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 von
07.07.1997 bis einschließlich 07.08.1997 öf-
fentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem
Hinweis, daß Bedenken und Anregungen wäh-
rend der Auslegungfrist von jedermann schriftlich
oder zur Niederschrift vorgebracht werden kön-
nen, bekanntgemacht.

BEBAUUNGSPLAN "ZU DEN EICHEN"

IM ORTSTEIL PRIMSWEILER
DER GEMEINDE SCHMELZ

M = 1 : 500



INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM, GRÜN, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHIANGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 93070, FAX: 06824 - 930750