

TEIL A: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPLAN

"ZU DEN EICHEN"

IM ORTSTEIL PRIMSWEILER
DER GEMEINDE SCHMELZ



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

WA	GELTUNGSBEREICH § 9 Abs. 7 BauGB
0,4	ALLGEMEINES WOHNGETB § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB UND § 4 BauNVO
4,80 m	GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB UND § 16 (UND 17) BauNVO
II	HOHE DER BAULICHEN ANLAGE HIER: TRAUFHÖHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB UND § 18 BauNVO
•	ZAHL DER VOLLGESCHOSSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB UND § 20 Abs. 1 BauNVO
V A	BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 1 UND 3 BauNVO
C	OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 22 Abs. 2 BauNVO
W	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERÜHIGTE BEREICHE / FUSSWEG § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
1	VERSORGUNGSFLÄCHE HIER: FLÄCHE FÜR EINEN KABELAUFFÜHRUNGS- MAST § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
2	FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG HIER: FLÄCHE FÜR RECYCLINGCONTAINER § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
3	FÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESIEITUNG HIER: FLÄCHE FÜR DIE VERSICKERUNG VON DACHABLAUFWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
4	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
5	ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
6	FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND FLURSTÜCKSGRENZEN VORSCHLAG
7	GRUNDSTÜCKSNUMMERN

TEIL B: TEXTTEIL

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

1. Art der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO:

1.1. Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, siehe Plan

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schänke 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

2. Mass der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. § 8 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 8 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.3 Höh baulicher Anlagen

gem. § 8 16 und 18 BauNVO, siehe Plan

Hier: Traufhöhe 4,80 m

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

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

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

6. Räume für freie Berufe

GEM. § 13 BAUNVO

7. Nebenanlagen

GEM. § 14 BAUNVO

gem. § 14 BauNVO
Unterordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungsziel der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes 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 des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen; sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmechanische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Y Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcenter.

siehe Plan:
• hier: Erschließungsstraße
Die Verkehrserschließung wird in Form von Stichstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche (gem. STVO-Zeichen 325 u. 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau ist als niveaugleiche Maßnahme zu erfolgen. Die Straße "Zu den Eichen" wird auf 5,30 m Feldweg festgesetzt.

Entlang der Straße "Zu den Eichen" wird ein Fußweg mit einer Breite von 1,30 m als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Zwischen den Grundstücken Nr. 4 und Nr. 16 wird ein Feldweg festgesetzt.

siehe Plan:
hier: Fläche für einen Kabelauflaufungsmaß

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

9. Versorgungsfläche

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

11. Fläche für die Abwasserbeseitigung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

12. Fläche für die Abfallentsorgung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSGH

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSGH

siehe Plan:
• alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdrücklässig befestigt.

• Die Fläche für die Versickerung des Dachablaufs sowie Drainwasser ist der Trennfläche zu gestalten und mit stonigen gerechten Uferholzern und Wasserplanten zu bepflanzen.

siehe Plan:
• auf der am nördlichen Plangebietrand 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 Obstbaum einzupflanzen.

• auf der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche um den Containerstellplatz sind Feldgehölze in einem Raster von max. 1,5 m x 1,5 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 Grundstücken, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstämmiger Baum (SU12 - 14 cm) anzupflanzen; entlang der Grundstücksgrenzen ist ein mindestens zwei Gründicken ein 2 m breiter Hainstreifen anzulegen (Rohrweite 50 cm).

• 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 zu jedem Stellplatz standortgerechte Hochstämme (SU12-14 cm) anzupflanzen.

• alle Flächen, die Fassadenflächen > 30 m² sind mit Kleerpflanzen zu begrünen. Dabei ist je 20 m² Wandfläche mindestens eine Kleerpflanze vorzusehen.

• alle Flachdächer (Garagen) im Planungsgebiet sind mit Kleerpflanzen zu bepflanzen.

• für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:

Feldahorn	Sommerlinde
Hängebirke	Hickernose
Hainbuche	Hirse
Hartriegel	Brombeere
Hase	Himbeere
Engl. Weißdorn	Salweide
Zweigr. Weißdorn	Korkeiche
Schwarzer Holunder	Blutbuchen
Eberesche	Vogelkirsche
Schlehe	Winterlinde
Hundsrose	Träubeneiche
Fayrbauum	Gern. Schneeball
Rohrkolben	Schwarzkiefer
heimische Obstbaumsorten	Sumpfzwenkau
	Schiff

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

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

DACHFORM/ DACHNEIGUNG

• Im Planungsgebiet sind nur Sattel-, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig.

• Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätze ist der des Hauptgebäudes anzugeleichen bzw. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

GRUNDWASSERSCHUTZZONE

• Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Grundwasserschutzzone III. Diese nach Wasserhaushaltsgesetz WHG getroffene Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachdrücklich in den Bebauungsplan übernommen.

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 Kellersohle im Bereich von Grund- oder Hangwasser ist eine sog. "Weiße Wanne" vorzusehen.

ALTER BERGEBAU/ BAUWEISE

Das Planungsgebiet liegt im möglichen Einwirkungsbereich untertägiger Abbau bis 2015. Seitens der Saarberger AG wird eine gegen Bodenbewegungen wenig empfindliche Bauweise empfohlen.

MUNITIONSFUNDE

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

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

• das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1956 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)