

Zeichenerklärung gem. PlanZVO		Textliche Festsetzungen		RECHTSGRUNDLAGEN	
<p>Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>WR Reines Wohngebiet - höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO) - siehe Text.</p> <p>Wh Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>0,3 Grundflächenzahl (Höchstmaß)</p> <p>WWh Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 Satz 2 u. 4 LBO - Landesbauordnung (Höchstmaß) - siehe Text u. Regelquerschnitt.</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>E nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>D nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>— Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Elektrizität - Trafostation</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Cp Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Cp Flächen für Kfz-Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Ir Mit Leitungsrrecht zu belastende Flächen (Ir)</p> <p>Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit LBO</p> <p>Hauptfachrichtung</p> <p>40° Maximale Dachneigung</p> <p>SD Dachform (Satteldach)</p> <p>Regelquerschnitte</p> <p>Wandhöhe (WH)</p> <p>REGELQUERSCHNITT 'A' (Giebelansicht)</p> <p>REGELQUERSCHNITT 'B' (Traufansicht)</p> <p>Nutzungsschablone</p> <p>Art der baulichen Nutzung WR Wh Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Grundflächenzahl 0,3 Geschossflächenzahl</p> <p>Bauweise E SD Dachform</p> <p>Planzeichen für nachrichtliche Übernahme</p> <p>GW III Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III (im gesamten Geltungsbereich)</p>		<p>Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) In reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die übrigen Nutzungen des § 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Baugrenzen umschriebenen überbaubaren Flächen, die im Plan festgesetzte Grundflächenzahlen sowie die höchstzulässigen Wandhöhen. Hierbei gilt als Wandhöhe (I.S. des § 6 Abs. 4 Satz 2 u. 4 der Landesbauordnung des Saarland -LBO- vom 03.07.96) das Maß von der natürlichen bzw. durch notwendige Erschließungsstraßen anfallenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Dachhaut (s. Regelquerschnitt). Bei durch geneigtem oberen Wandabschluß bzw. geneigtem Geländeverlauf sich ergebenden unterschiedlichen Wandhöhen ist die mittlere Höhe maßgebend. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Für alle Wohngebäude wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf Zwei pro Gebäude (Doppelhaushälften) bzw. zwei Wohnungen bei Einzelhäusern befrachtet. Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Stellplätze und Carports sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen bilden Einriedigungen und Mülltonnenbehälter. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Der zur Erschließung der Baugröße dienende „Wohnweg“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau erfolgt gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ als niveaugleiche Mischfläche. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Die privaten Grünflächen aller Baugröße sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pro Grundstück sind mindestens 3 einheimische Obstbaumhochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB) Auf den gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen sind je angefangene 100 qm Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Auf den Baugründen vorhandene Bäume können angerechnet werden. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen. Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB) Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt. <p>Festsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 93 Abs.5 LBO</p> <p>Gestaltungsanforderungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Einriedigungen an öffentliche Verkehrsflächen dürfen keine geschlossenen Flächen darstellen und 1,00 m nicht überschreiten. Soweit vorhandener Baumbestand durch bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche nicht berührt wird, muß er unterhalten und gepflegt werden. Sämtliche Zufahrten zu den Carports auf den Privatgrundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen. 		<p>Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) die Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die Bauordnung des Saarlandes (LBO) vom 27. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1998, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721) der § 12 des Kommunalseitseverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998, (BGBl. I S. 294) das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 258) das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. August 1998, (BGBl. I, S. 2455) das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung vom 03. März 1998, (Amtsblatt des Saarlandes S. 306) das Gesetz zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesemissionsmissionsgesetz, BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I, S. 3178) <p>Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none"> Baumaßnahmen Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Energis, Kabel Deutschland, Saar-Ferngas, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenbaumaßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen. Trinkwasserschutz Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzbereichs „Hüttendorf-Bettingen“, Schutzzone III. Die entsprechenden Verbote der Wasserschutzbereichsverordnung vom 05.01.1990 sind zu beachten. Dezentrale Regenwasserrückhal tung Es wird zur Entlastung des Entwässerungssystems empfohlen, das bei Neubauvorhaben jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen (Zisternen, Becken) speichert. Die Überläufe werden an das Kanalsystem angeschlossen. Das gespeicherte Wasser wird als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwendet. Bergbau Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggfs. dem Oberbergamt mitzuteilen. <p>Die Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 13.12.2001 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 05.03.2004, ortüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Schmelz, den 20.03.2001</p> <p>Die Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.09.2005 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Schmelz, den 19.09.2005</p> <p>Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 13.12.2001 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 05.03.2004, ortüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Schmelz, den 20.03.2001</p> <p>Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.09.2005 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Schmelz, den 19.09.2005</p> <p>Der Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 23.09.2005, ortüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.</p> <p>Der Bürgermeister</p> <p>Schmelz, den 26.09.2005</p> <p>ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500</p> <p>GEMEINDE SCHMELZ</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Ehemaliges Gärtneriegelände</p> <p>Gemarkung Bettingen M 1: 500</p> <p>Gezeichnet: Dr. Ing. Egon Schmidt Geändert: Architekt AKS Geprüft: Adenauerstr. 160, Tel. 06893 / 5686 Datum/Stand: 66399 Mandelbachtal</p>	