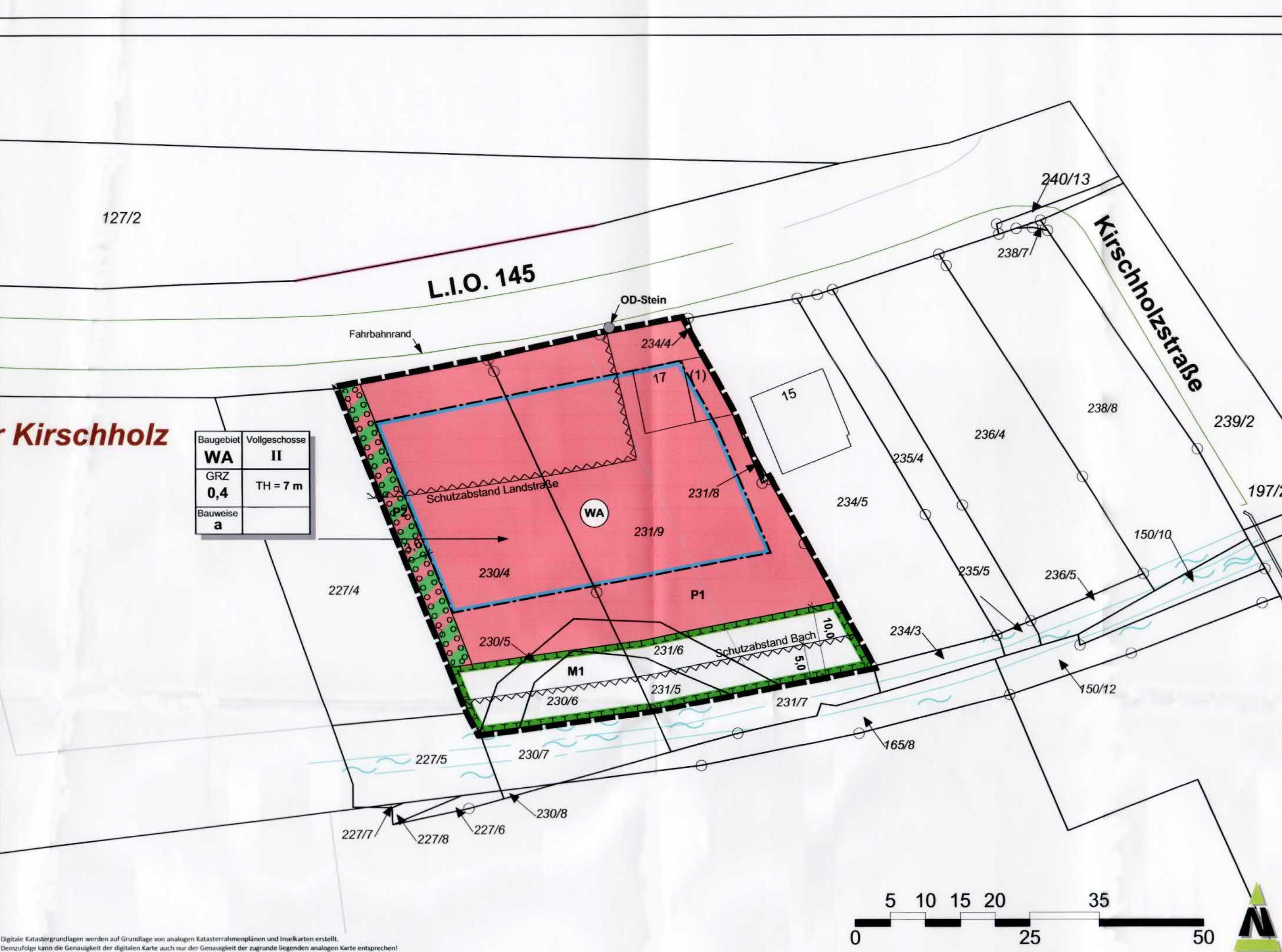


Teil A: Planzeichnung

Planzeichnerläuterung
nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9-11 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH = 7 m	Trauhöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 6 und 23 BauNVO)	
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
M1	Maßnahmen
P1, P2	Pflanzmaßnahmen
	Farblich ergänzende Darstellung für Flächen zum Anpflanzen und Erhalt im "Reinen Wohngebiet"
Sonstige Planzeichen	
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzfläche nach wasserrechtlichen Vorschriften Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	

Ausschnitt aus dem seit 24.07.1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Talbachbereich" (ohne Maßstab)

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
siehe Planzeichnung

P1: Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet:
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu bewirtschaften. Hierzu sind hier drei verschiedenartige Obstbaum- oder Laubbaumhochstämme sowie pro 200 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche 4 standardgerechte Sträucher zu pflanzen.

P2: Pflanzung einer Baumreihe:
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (siehe Planzeichnung) ist unter Berücksichtigung des Saarländischen Nachbarschaftsrechtes entlang des westlichen Plangrenzenstreifens eine Baumreihe anzulegen. Hierzu sind im Abstand von 8 m bis 10 m standortgerechte, heimische Laubbaumhochstämme (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Der Unterwuchs ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Für die Gehölzplanungen dürfen nur gebietstypische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberreinhegabien“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietstypischer Gehölze“ (BMU, Januar 2012) verwendet werden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neu anpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme und Heister (Beispiele)
Schwarzerle (Aulus glutinosus)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hornesche (Carpinus betulus)
Birke (Betula pendula)
Spatzähorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Heimische Obstbaumarten

Pflanzqualität:
Um schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes in sein Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, STU 14-16 cm
- Heister: 2xv, ab 100 m
- Sträucher: ab 60 cm
- Sträucher Heckenpflanzung: 2xv, ab 80 cm

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

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 7 BauGB sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 85 LBO Saarland)

Schutzfläche nach dem Saarländischen Wassergesetz (§ 6 Abs. 3 SWG)

Entlang des Limbachs wird gem. § 56 Abs. 3 SWG ein Schutzstreifen von 5,00m, gemessen ab der Uferlinie nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Der Schutzstreifen ist naturnah zu bewirtschaften.

Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz
Schutzabstand von 20 m zur L 145, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrtverkehr bestimmten Fahrbahn.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landstraßen I. Ordnung (hier: L 145)

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m zu Landstraßen I. Ordnung, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge an Landstraßen I. Ordnung unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen großer Umfangs.

Bestehende bauliche Anlagen und Zufahrten innerhalb des Schutzstreifens genießen Bestandschutz.

Die Straßenbauherrschaft kann im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Teil B: Textteil

Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Talbachbereich“ werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

2.1. Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet zu ermitteln.

- Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen nicht zulässig ist.

2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Innthal der Plangebiete sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die max. Trauhöhe TH (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite), jeweils über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse festgesetzt:

Hier: TH = 7 m

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Grenzbebauung ist zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Gebäude sind an den im Plan durch Baugrenzen gekennzeichneten Standorten zu errichten. Ein Vortreten von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und zugehörige Zufahrten sind im Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur in den seitlichen Abstandsfächern zulässig.

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 Abs. 2 BauGB).

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

siehe Planzeichnung

M1: Zum Schutz des Bachlaufes des Limbach ist der Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu ist der vorhandene Gehölzsaum zu erhalten und langfristig zu sichern.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltseinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der sportplatzzugewandten Seite der Fassaden müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Außenflächen in Wohnungen die bewerteten Luftschalldämmmaß aufweisen, das gemäß DIN 4109 erforderlich ist.

Bodenkmäler

Bodenkmäler und Bodenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden nach dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

Einhaltung der Grenzabstände (gemäß § 24.02.1973)

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgebot zu beachten.

Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVW-G Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BauNvG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahrs durchzuführen.

Abfallwirtschaft

Bei der Planung sind die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff.) sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten.

Höhenfestpunkt

Im Bereich der Planungsmaßnahme befindet sich der Höhenfestpunkt 1. Ordnung Nummer 6507 / 12, welcher auch Bestandteil des Schwerpunktfestes ist (