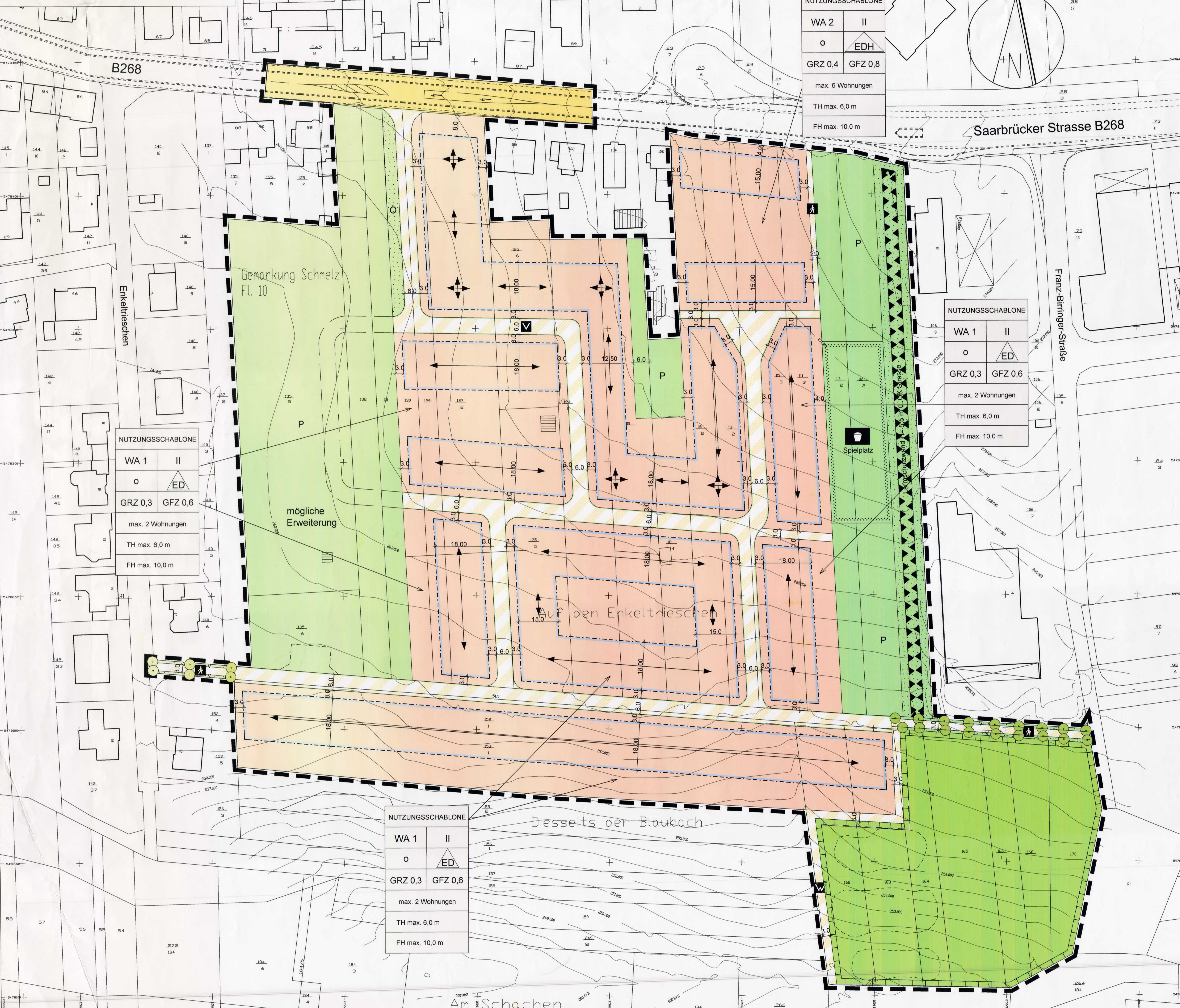


# TEIL A- PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONE	
WA 2	II
o	EDH
GRZ 0,4	GFZ 0,8
max. 6 Wohnungen	
TH max. 6,0 m	
FH max. 10,0 m	

NUTZUNGSSCHABLONE	
WA 1	II
o	ED
GRZ 0,3	GFZ 0,6
max. 2 Wohnungen	
TH max. 6,0 m	
FH max. 10,0 m	

NUTZUNGSSCHABLONE	
WA 1	II
o	ED
GRZ 0,3	GFZ 0,6
max. 2 Wohnungen	
TH max. 6,0 m	
FH max. 10,0 m	

# TEIL B- TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

### Bebauungsplan „Enkeltrieschen“ Festsetzungen durch Text

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet WA I und WA 2 gem. § 4 BauNVO  
Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:  
a) zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:  
1. Wohngebäude  
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
b) nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten.  
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schräglinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).  
3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgelegt. Im nordwestlichen Bereich sind Einzel- Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Im übrigen Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.  
5. Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte Hauptfrüstrichtung bestimmt. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfrüstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn bei Ausrichtung von Dächern als begrüntes Dach oder Energiedach eine Abweichung von den Festsetzungen nach technischen Erfordernissen notwendig ist.  
6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).  
7. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für die nur durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugelb selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zulässig sein, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 des § 14 BauNVO Anwendung findet.  
9. Das Baugelb wird über zwei Ringstraßen mit seitlichen Stichstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Die Anbindung der Baugelbs erfolgt über eine Linksabfuhr an die B 268. Die Erschließungsstraßen und die seitlichen Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsüblicher Bereich) festgesetzt und als rivauegliche Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Die im Baugelb geplanten Wirtschaftswege und Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

10. Entlang der östlichen Baugelbsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mind. 5,5 m über dem neuen Gelände auszuführen. Baugruppen für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der am östlichen Baugelbsrand in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Erschließungsstraße.

**II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO)**

1. Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.  
2. Stützschutzwänden (Mauern über 80 cm Scheithöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.  
3. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig. Zur Gliederung der Dächer ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Bei der Dachdeckung sind zulässig: ortstypische Farböne (rot, schwarz und grau) aus nicht reflektierendem Material.  
4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugehen.  
5. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.  
6. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung anzulegen.

**III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)**

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume, vornehmlich Obstbäume gemäß Pflanzenliste zulässig.  
2. Die mit E1 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugelb heranzuziehen. Die Flächenanteile im Bereich der Bauweise sind mit standortgerechten heimischen Wildgehölzen zu bepflanzen, die übrigen Flächenanteile sind als Streubel- Wiese in extensiver Pflege anzulegen.  
3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubbäume:  
Bäume:  
Acer campestris  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus hippocastanum  
Carpinus betulus  
Carpinus oxymorpha  
Juglans regia  
Prunus avium  
Quercus robur  
Sorbus aria  
Sorbus aucuparia  
Prunus, Pyrus, Malus  
Mindestpflanzqualität:  
SU 10/12 cm, bei Obst auch SU 8/8 cm  
Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Roßkastanie  
Hanbuche  
Hainbuche  
Stieleiche  
Mehlbeere  
Vogelbeere  
Obsthochstämme  
2 x verpflanzte Hochstämme  
SU 10/12 cm, bei Obst auch SU 8/8 cm

4. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gem. wasserwirtschaftlichen Grundätzen eine Rückhaltung durch z. B. Zäsuren im Umfang von 40 l Speicherwolumen je 1qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken vorgeschlagen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Regenwasserableitung zu übergeben.  
5. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen, etc. sind mit wasserundurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.  
6. Die am westlichen Baugelbsrand festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten.  
7. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht ausreichen um einen ökologischen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt, die einen Ausgleich für die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes herstellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Saarouis festgelegt und in dem noch zu planenden Umfang durchgeführt.  
8. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.  
9. Erdabschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann sind zu unterlassen.  
10. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien beim Straßenbau ist zu unterlassen.

**IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 1 a ABS.3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)**

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserableitung auf öffentlichen Grünflächen ( E 1 ) sind zugleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.  
2. Retentionsanlagen auf privaten Grundstücken sind zugleich mit der Gebrauchs- fertigmstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

- V. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen**
- Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) DIN 19915 in aktueller Fassung ist zu beachten.
  - Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.
  - Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Eine vorsorgliche Überprüfung des Planungsgebietes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollte durchgeführt werden.
  - Im Plangebiet ist mit Funden von Denkmälern zu rechnen. Im Falle des Fundes von Denkmälern ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Saarländisches Denkmalschutz) einzuhalten.
  - Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
  - Die Anforderungen der Wasserschutzzone III sind beim Bauen der Grundstücke zu berücksichtigen.
  - Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von alten Bergbau zu achten und dies der Gemeinde mitzuteilen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Verfahrensübersicht**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 09.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Enkeltrieschen“ im Ortsteil Schmelz beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplanes „Enkeltrieschen“ aufzustellen, wurde am 09.09.2011 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 09.09.2011 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 09.09.2011 bis 22.09.2011 einschließlich öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, das Anbringen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich, oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.09.2011 öffentlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).
  - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.09.2011 um die Stellungnahme gebeten. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am 09.09.2011 geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 09.09.2011 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
  - Der Gemeinderat hat am 22.09.2011 den Bebauungsplan „Enkeltrieschen“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung.
  - Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.
  - Der Satzungsbeschluss wurde gemäß (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 09.09.2011 öffentlich bekanntgemacht.
  - Mit diesem Bebauungsplan tritt der Bebauungsplan „Enkeltrieschen“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Schmelz, den 12.09.2011
- Der Bürgermeister  
i. V. Felix Ewanel  
Bürgermeister

## GESETZL. GRUNDLAGEN

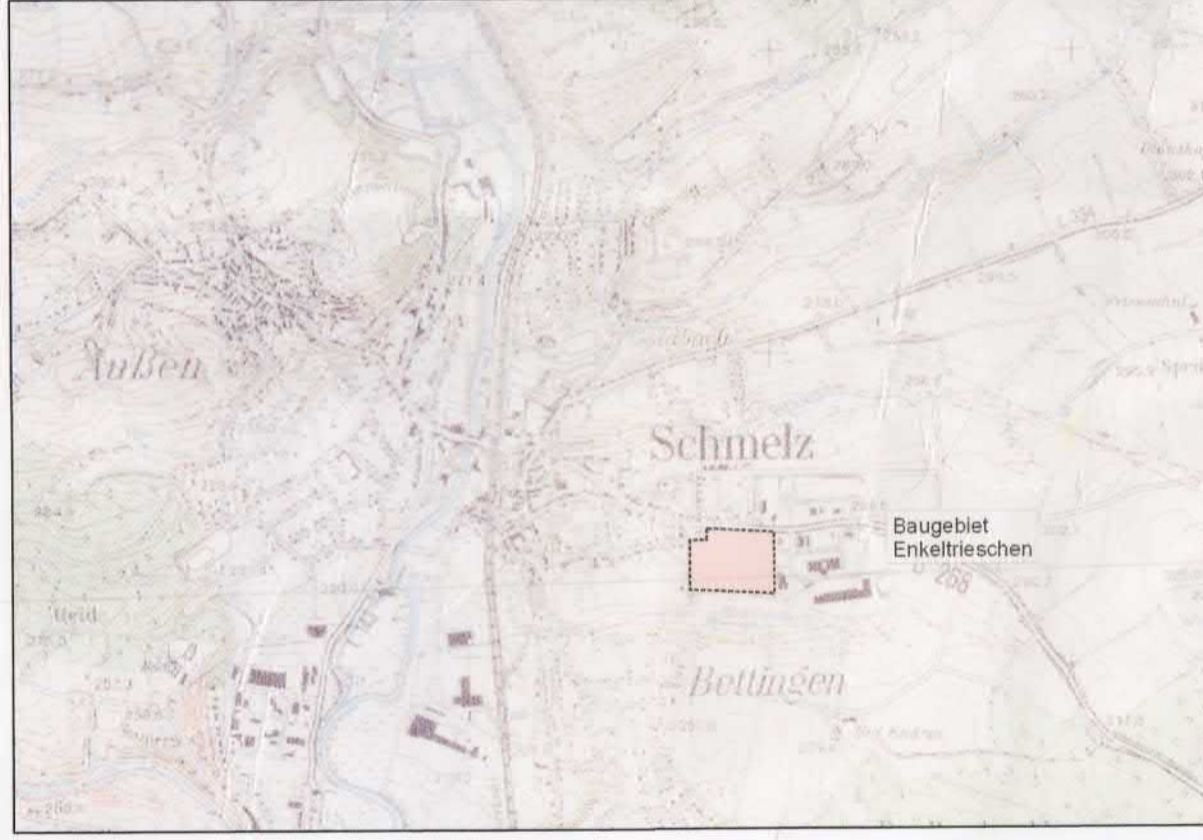
- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen.**
- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen:**
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141; bei 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376, 2398),
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479),
  - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
  - die Bauregularien (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtbl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauregularien für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtbl. S. 721),
  - das Kommunalabfallwirtschaftsgesetz (KStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Januar 2001 (Amtbl. S. 530),
  - das Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG Neureg.) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193),
  - das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNCG) vom 19. März 1993 (Amtbl. S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Februar 1997 (Amtbl. S. 258),
  - das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch 7. Euro-Entscheidungsgesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331, 2334),
  - das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1998 (BGBl. I, S. 1959), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331, 2334),
  - das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtbl. S. 306),
  - das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtbl. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der Saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtbl. S. 1130),
  - Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994, BGBl. I, S. 854, zuletzt geändert durch viertes Gesetz zur Änderung des Bundesfernstraßengesetzes (4. FernAndG) vom 27.06.1997 (BGBl. I, S. 1453).

# ZEICHENERKLÄRUNG

## NACH BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - WA
- Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)
  - offene Bauweise
  - ED
  - Hausform: Doppel und Einzelhäuser
  - Hausform: nur Hausgruppen zulässig
  - GRZ 0,3
  - GFZ 0,6
  - Grundflächenzahl
  - Geschossflächenzahl
  - FH max. 10,0 m
  - TH max. 6,0 m
  - Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen als Höchstmaß
  - Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß
  - II
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - max. 2 Wohn.
  - Zahl der Wohnungen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - Hauptfrüstrichtung
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Wirtschaftsweg
  - Fußgängerbereich
  - Verkehrsüblicher Bereich
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Spielfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Spielfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
  - Verkehrgrün
  - zu pflanzender Baum
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)
  - Lärmschutzwand
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Vorgeschlagene Parzellengrenze
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
  - Lärmschutzwand

## BEBAUUNGSPLAN "ENKELTRIESCHEN" in der Gemeinde SCHMELZ



**PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO**

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SCHMELZ

PROJEKTLEITER:  
Dipl. Ing. (FH) Edgar Monnem

ZEICHNER:  
Raven Sabatien

Walden, im Mai 2006

M 1:500

Gesamtlage und Baugrundergebnisse:  
Edgar Monnem  
Michael Sabatien  
Raven Sabatien  
Dipl. Ing. (FH)

Planungsbüro  
Kommunales Bauamt  
Sport und Freizeitanlagen  
Saarouis

Dat.: 6\_20061-20-Entwurfplanung/Arch/CdR-Plan.dwg