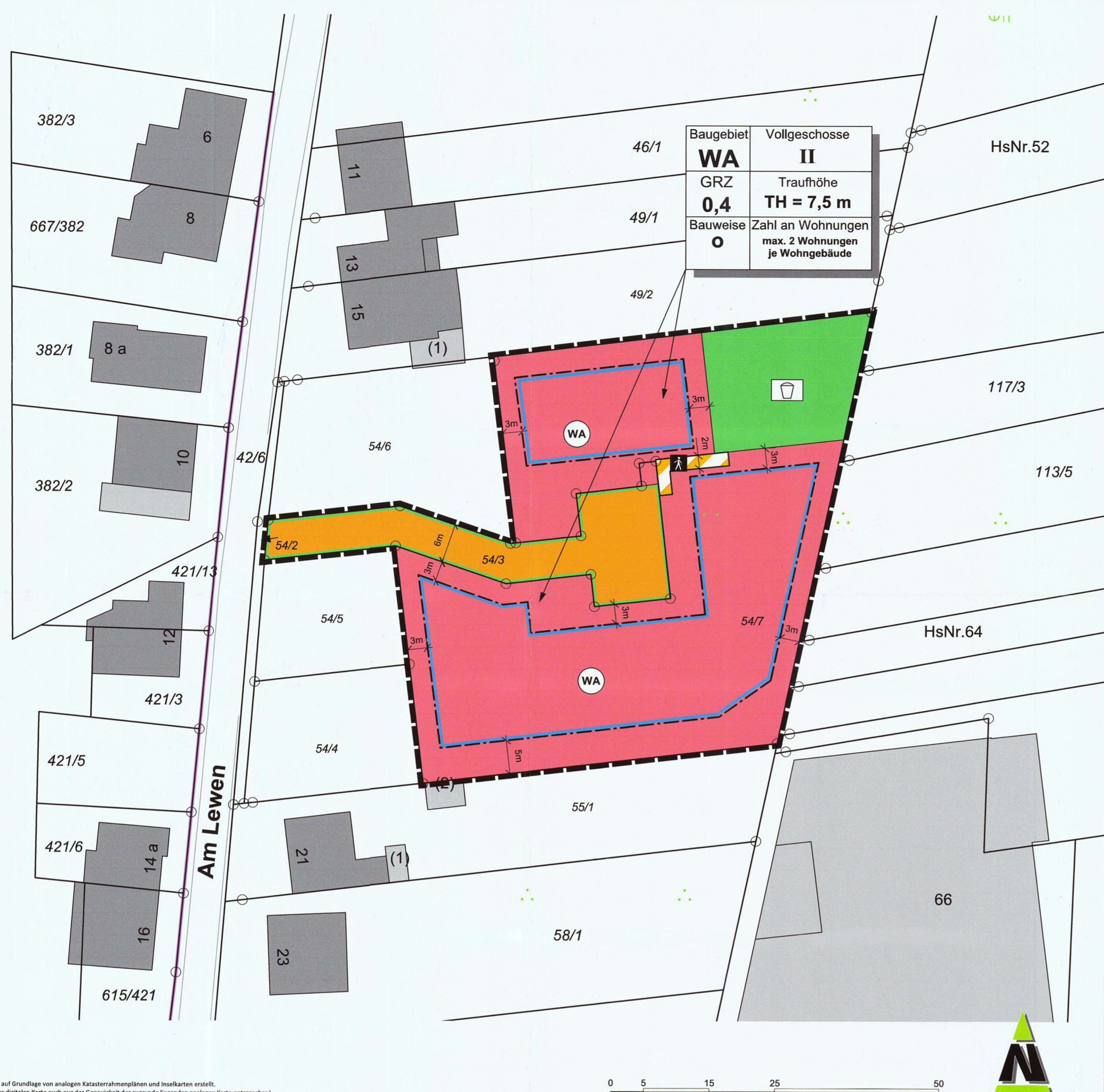


## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichnerläuterung

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

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO )	
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse
<b>WA</b>	Trauhöhe
<b>GRZ 0,4</b>	TH = 7,5 m
<b>Bauweise</b>	Zahl an Wohnungen max. 2 Wohnungen je Wohngeschosse
<b>O</b>	max. 2 Wohnungen je Wohngeschoß

max. 2 Wohnungen je Wohngeschoß  
hier: Trauhöhe

TH max. 7,5 m  
hier: Trauhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** Offene Bauweise

**—** Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**—** Straßenverkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Fussweg

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**—** öffentliche Grünfläche  
hier Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

## 1.1 Zulässige Arten von Nutzungen

(§ 4 Abs. 2 BauNVO)

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

Gem. § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Berufsausbildung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

## 1.2 Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen

(§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbetreibende

## 1.3 Nicht zulässige Arten von Nutzungen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

## 1.4 Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitiger Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

## 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

(§ 19 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die Grundflächenzahl im WA wird auf 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,

durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,6 zulässig ist.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen wird im Allgemeinen Wohngebiet auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

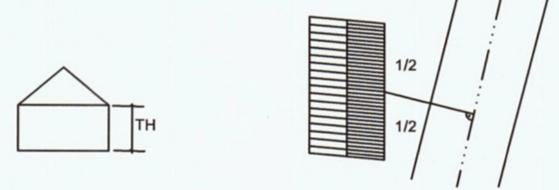
## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Siehe Nutzungsschablone

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die max. Trauhöhe (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser

Linie an der Giebelseite) über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßennische, festgesetzt:  
TH = 7,5 m



## 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

siehe Planzeichnung

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sowie neben den Gebäuden bis zur hinteren Baugrenze zulässig sind.

Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, überdachten Stellplätzen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

siehe Nutzungsschablone

Max. 2 Wohnungen je Wohngeschoß,

## 7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Hier: die neue Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (Breite: 6,0 m)

Hier: der Fußweg zum Spielplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## 8. Führung von oberirdischen Versorgungsanlagen und -Leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird der Ortskanalisation zugeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in Zisternen zurückzuhalten (vgl. Festsetzung nach LBO) oder über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

## 8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

Im nordöstlichen Plangebiet wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

## 9. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzliste Laubbäume  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Traub-Eiche (Quercus petraea)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)  
Heimische ObstbaumsortenPflanzliste Sträucher  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hasel (Corylus avellana)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

**Pflanzqualität**  
Zur schnelleren Wirksamkeit der Ausgleichspflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt:

- Hochstämme / Stammbüsche: 2xv, STU 10-12 cm
- Heister: 2xv, ab 100 cm
- Sträucher: 2Tr.; ab 60 cm

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

## 10. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planzeichnung

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 85 Abs. 4 LBO Saarland

## Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln ist. Für die Baugrundstücke werden daher Zisternen mit je einem Nutzvolumen von 2 cbm und einem Retentionsvolumen von 4 cbm festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Wasserschutzgebietsverordnung sind darüber hinaus folgende Richtlinien und Regelwerke zu beachten:

- das DVGW Regelwerk Technische Regel Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwassergesetzgebete“
- das Regelwerk A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“
- Richtlinie „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“
- Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“
- Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten
- DIN 19731:2014-06, „Baugruben und Baugruben mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich der Baugrubenstreifen nicht zulässig.“
- Vorgaben des § 6 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie der erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung zu erlaubten Gemischen von Bodenmaterial mit Abfällen
- Geothermiebohrungen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Für die Ausführung vorgesehener Sauberkeits-, Trag- oder Dränschichten, für die Verfüllung von Arbeitsgräben (Kanalgräben, Baugruben usw.) sowie für den Unter- und Oberbau von Verkehrs- und Parkflächen im Rahmen von geplanten Bauprojekten darf nur Material verwendet werden, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält (geeignetes Naturmaterial) bzw. Material, das der Einbauklasse 0 der LAGA Mittelung M20 (September 2005) entspricht.

## Hinweise

Denkmalschutz  
Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzes sind zu beachten und einzuhalten.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. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.Einhaltung der Grenzabstände  
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.Alter Bergbau  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Eisenerzkoncession. Bei Ausschachtungsarbeiten ist daher auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten. Eventuelle Anzeichen von altem Bergbau sind dem Oberbergamt mitzuteilen.

## Gesetzliche Grundlagen