

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GELTUNGSBEREICH
§ 9 ABS. 7 BAUGB

REINES WOHNGEBIEBT
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND §§ 16 UND 19 BAUNVO

4,30 m

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE
HIER: TRAUFHÖHE
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO

o

BAUGRENZE
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 1 UND 3 BAUNVO



OFFENE BAUWEISE
§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE/ FUSSWEG



FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB



BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND
ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND
SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB



SCHUTZFLÄCHE GEM. SAARLÄNDISCHEM
STRASSENGESETZ
§ 9 ABS. 6 BAUGB



FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND

FLURSTÜCKSGRENZEN VORSCHLAG

z.B. ⑪

GRUNDSTÜCKSNUMMER

TEIL B: TEXTTEIL

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

1. Art der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WR

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO, siehe Plan

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

2. Mass der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

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

2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

2.3 Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16 und 18 BauNVO, siehe Plan
hier: Traufhöhe 4,30 m

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss festgesetzt.
Unter der Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss und dem Schnittpunkt des Außenwinkels des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut verstanden.

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO.
Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen sind auch
außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

siehe Plan,
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

6. Räume für freie Berufe

GEM. § 13 BAUNVO

gem. § 13 BauNVO sind im festgesetzten Reinen Wohngebiet für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume zulässig.

7. Nebenanlagen

GEM. § 14 BAUNO

gem. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets 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 der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

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 hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite wird auf 5,50 m festgesetzt.
- Der vorhandene Feldwirtschaftsweg wird ebenfalls als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.
- Entlang der Lindscheider Strasse wird ein Fußweg (Breite 2,0 m) als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

- die im Gebiet anfallenden Abwösser sind im Trennsystem zu erfassen und abzuleiten, d.h. häusliches Abwasser ist der Kanalisation, Niederschlagswasser in einer getrennt davon geführten Leitung dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,

- alle Stellplätze und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,

- alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum sowie ein weiterer hochstämmiger Baum anzupflanzen; entlang der Grundstücksgrenzen ist an mindestens zwei Grundstücksecken ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m).
- auf den festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Feldgehölze in einem Raster von max. 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.
- im Straßenraum sind insgesamt 9 standortgerechte Hochstämme (StU 12-14 cm) anzupflanzen. Der genaue Standort wird im Rahmen der Ausführungsplan bestimmt.
- alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist je 20 m² Wandfläche mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen.
- alle Flachdächer (Garagen) im Planungsgebiet sind extensiv zu begrünen.
- für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume aus der folgenden Pflanzliste sowie heimische Obstbaumsorten verwendet werden.

Bergahorn

Hainbuche

Hasel

Zweigr. Weissdorn

Esche

Schlehe

Stieleiche

Heckenrose

Brombeere

Salweide

Eberesche

Flatterulme

Gem. Schneeball

Hängebirke

Hartriegel

Eingr. Weissdorn

Pfaffenhütchen

Traubenkirsche

Traubeneiche

Hundsrose

Filzrose

Himbeere

Schwarzer Holunder

Winterlinde

Feldulme

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

siehe Plan,

- auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze und Bäume zu erhalten und zu integrieren.
- erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

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

DACHFORM/ DACHNEIGUNG

- Im Planungsgebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.

GARAGEN/ ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

- Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugeleichen.
- Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Schutzfläche nach § 24 Saarländischem Straßengesetz

siehe Plan,
hier: 15 m entlang der Landstraße L II.O. 323 ge-
messen vom Fahrbahnrand; innerhalb dieser Fläche
sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Größe und
Zweckbestimmung unzulässig.

HINWEISE

▲ MUNITIONSFUNDE

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

▲ BAUGRUND

Das Landesamt für Umweltschutz empfiehlt zur Prüfung der generellen Bebaubarkeit des Planungsgebiets die Erstellung eines qualifizierten Bodengutachtens.

▲ DENKMALSCHUTZ

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Oktober 1977 (SDschG) sind zu beachten. Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

▲ BODENARBEITEN

Bei allen Bodenarbeiten im Planungsgebiet sind die Vorschriften der DIN 18915 "Bodenarbeiten" zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, daß der Oberboden, der keine Verwendung auf den Baugrundstücken findet, einer ordnungsgemäßen Verwendung zugeführt wird.

M = 1 : 500

0 5



25



50



FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

BEBAUUNGSPLAN

" KRUMMWIESENFLUR "

IM ORTSTEIL DORF
DER GEMEINDE SCHMELZ

ARGUS PLAN
INGENIEUREGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 91031, FAX: 06824 - 91032

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477)
- der § 12 des Kommunalselfstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 22. Juni 1994 (Amtsblatt des Saarlandes vom 08. August 1994, S. 1078), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes Nr. 1381 zur Kommunalisierung unterer Landesbehörden (KomLBG) vom 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes vom 09.12.1996, S. 1313)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 1458)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 1986 (BGBl. I S. 1529, geändert durch Artikel 5 G zur Umsetzung der Richtlinie d. Rates vom 27.6.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei best. öffentl. und privaten Projekten v. 12.2.1990, BGBl. I S. 205)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1641)
- das Saarländische Straßengesetz (SaarStrG) vom 17. Dezember 1964 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 969)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 11.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Krummwiesenflur" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Gemeinderat, diesen Bebauungsplan aufzustellen würde, am 18.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Gemeinderat hat am 12.12.1996 den Entwurf gebilligt, die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 18.12.1996 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 18.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Die betroffenen Behörden, Stelle und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 10.01.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden vom Gemeinderat am 24.4.97 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht haben, mit Schreiben vom 24.5.97 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 20.01.1997 bis einschließlich 20.02.1997 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Gemeinderat Schmelz, den 22.2.1997
Ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Schmelz, den 22.2.1997 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 24.4.97 den Bebauungsplan "Krummwiesenflur" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Schmelz, den 25.4.97 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeriefigt.

Schmelz, den 25.4.97 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gem. § 11 Abs. 1, 2, Halbsatz i.V.m. § 8 Abs. 2 BauGB dem Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Saarbrücken, den 16.07.1997 Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
SAARLAND

Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

(Piro) Az. 07-5736/97
Techn. Ang. Piko
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 25.8.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Schmelz, den 25.8.1997 Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Krummwiesenflur", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25.8.1997 in Kraft getreten.

Schmelz, den 25.8.1997 Der Bürgermeister