

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

— — —



0,4

II

4,80 m

— — —

o



— o —

— — —

3

GELTUNGSBEREICH
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

REINES WOHNGEBIET
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

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

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

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
HIER: TRAUFGHÖHE

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)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN/ VERKEHRS-
FLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
FUSS- UND RADWEG

VERSORGUNGSFLÄCHE
HIER: FLÄCHE FÜR EINEN KABELAUFFÜHRUNGS-
MAST
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB)

FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND)

FLURSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)

GRUNDSTÜCKSNUMMERN

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,

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

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 4,80 m

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante des Straßenbelags der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut festgesetzt.

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 BAUNVO

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 des Baugebietes 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: Erschließungsstraßen
Die Straße "Am Grubgarten" wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die interne Verkehrerschließung 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.
• hier: Fuß- und Radweg
Es wird ein separater Fuß- und Radweg mit einer Breite von 2 m festgesetzt.

9. Versorgungsflächen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

siehe Plan:
hier: Fläche für einen Kabelaufführungsmast

10. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

• die im Gebiet anfallenden Abwässer sind im Trennsystem zu erfassen und abzuleiten, d.h. häusliches Abwasser sowie Straßenablaufwasser ist der Kanalisation, Dachablaufwasser sowie Drainwasser in einer getrennt davon geführten Leitung dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuleiten, soweit die Fachplanung ergibt, daß dies mit angemessenem finanziellem Aufwand technisch möglich ist.

11. Öffentliche Grünfläche
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan,
• hier: es wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Diese ist extensiv zu pflegen, es ist zweimal jährlich eine Mahd vorzunehmen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

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

13. 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 (StU 12 - 14 cm) anzupflanzen; entlang der Grundstücksgrenzen ist an mindestens zwei Grundstücksseiten ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen (Raster max. 1,50 m x 1,50 m).
• im Straßenraum sind an den gekennzeichneten Stellen standortgerechte Hochstämme (StU 12-14 cm) anzupflanzen.
• 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 der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:

Feldahorn	Sommerlinde
Bergahorn	Heckenrose
Hängebirke	Filzrose
Hainbuche	Brombeere
Hartriegel	Himbeere
Hasel	Salweide
Eingr. Weißdorn	Korbweide
Zweiggr. Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schwarzer Holunder	Vogelkirsche
Eberesche	Winterlinde
Schlehe	Traubeneiche
Stieleiche	Gem. Schneeball
Hundsrose	
heimische Obstbaumsorten	

14. 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

• 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 Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer 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 anzugleichen.
- Die Dachneigung der Garagen und überdachten Stellplätze ist der des Hauptgebäudes anzugleichen bzw. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

GRUND-/HANGWASSER

Im Planungsgebiet ist mit Grund- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei Lage der Kellersohle im Bereich von Grund- oder Hangwasser ist eine sog. "Weiße Wanne" vorzusehen.

ALTER BERGBAU

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes "Nunkirchen IX". Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies gegebenenfalls dem Oberbergamt mitzuteilen.

MUNITIONSFUNDE

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

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 Artikel 24 des Jahressteuergesetzes 1997 vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
- 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)
- das Kommunal Selbstverwaltungsgesetz (*KSVG*) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 (auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 538)
- 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 - *BImSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.1996 (BGBl. I S. 1498)
- 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)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 11.07.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Grubgarten" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Den Beschluß zur Ergänzung des Geltungsbereiches hat der Gemeinderat am 24.04.1997 gefaßt.

Der Beschluß, diesen Bebauungsplan aufzustellen wurde am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Schmelz, den 27.6.97 Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 24.04.1997 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.

Schmelz, den 25.4.97 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bebauungsplan wurde am 02.07.1997 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 27.06.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Schmelz, den 3.7.97 Der Bürgermeister

- Die betroffenen Behörden, Stelle und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 30.06.1997 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt. Im Schreiben wurden auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurde vom Gemeinderat am 11.12.1997 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht haben, mit Schreiben vom 2.12.97 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 07.07.1997 bis einschließlich 07.08.1997 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen wäh-

rend der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.06.1997 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Schmelz, den 8.8.97 Der Bürgermeister

- Der Gemeinderat hat am 11.12.1997 den Bebauungsplan "Am Grubgarten" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Schmelz, den 12.12.97 Der Bürgermeister

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird hinsichtlich des o.a. Bebauungsplanes (einschließlich der festgesetzten örtlichen Bauvorschriften) nicht geltend gemacht (§ 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997, BGBl. I S. 2902 i.V.m. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung (a.F.) und § 93 Abs. 5 LBO).

Saarbrücken, den 06.07.1998, Az. C/1 - 5649/98 Pr/Za
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr
Im Auftrag
Energie und Verkehr
Postfach 102461
66024 Saarbrücken

- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gem. § 12 BauGB am 24.7.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Schmelz, den 24.7.98 Der Bürgermeister

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Am Grubgarten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB).

Schmelz, den 24.7.98 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

"AM GRUBGARTEN"

IM ORTSTEIL MICHELBAACH
DER GEMEINDE SCHMELZ

M = 1 : 500

0 5

25

50

ARGUS PLAN

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
IN DER SCHLANGGASSE 64, 66578 SCHIFFWEILER, TELEFON: 06824 - 93070, FAX: 06824 - 930750