BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BEREICH BAHNHOF"

GEMEINDE Schmelz GEMEINDEBEZIRK Bettingen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates SCHMELZ am 22.04.96 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 13.05.1996.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.11.1996. (Bürgeranhörung)

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte auf Antrag der Gemeinde SCHMELZ durch den: Landrat – Kreisplanungsstelle – Saarlouis

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung	
1.1 Baugebiete (Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit BGBl. I vom 26. November 1986 (BGBl. I S. 1835 f.))	WA = ALLGEMEINES WOHNGEBIET IM SINNE DES § 4 Bau NVO
1.2 Zulässige Anlagen	SIEHE § 4 Abs. 2 Bau NVO
1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen	SIEHE § 4 Abs. 3 Bau NVO MIT AUSNAHME VON GARTENBAUBETRIEBEN UND TANKSTELLEN (GEMÄSS § 7 Abs 5 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Bau NVO)
[Baugebiet 2] zulässige Anlagen	MI = MISCHGEBIET § 6 Bau NVO Hiervon ausgenommen sind nach § 1 Abs. 5 Bau NVO Großhandelsbetriebe – Tankstellen – Vergnügungsstätten
1.4 Zahl der Vollgeschosse	SIEHE ZEICHNUNG
1.5 Grundflächenzahl	SIEHE ZEICHNUNG
1.6 Geschoßflächenzahl	SIEHE ZEICHNUNG
1.7 Baumassenzahl	ENTFÄLLT
1.8 Grundflächen der baulichen Anlage	ENTFÄLLT
2.1 Bauweise	OFFEN und GESCHLOSSEN – SIEHE ZEICHNUNG
2.2 überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE ZEICHNUNG
2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen	SIEHE ZEICHNUNG
3.1 Mindestgröße der baulichen Anlagen	ENTFÄLLT
3.2 Mindesttiefe der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
3.3 Mindestbreite der Baugrundstücke	ENTFÄLLT
3.4 Höchstmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden	ENTFÄLLT

4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	ALLE NEBENANLAGEN INNERHALB DER überBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZU ERSTELLEN
4.2 Stell-, Freisitz- und Erholungsflächen	SIEHE ZEICHNUNG - PARKÄNNLICHE GRÜNFLÄCHE bzw. AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN
4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihren Einfahrten	SIEHE ZEICHNUNG - ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN SOWIE PRIV. STELLPLÄTZE – JE WOHNUNG SIND 1.5 STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN, BZW. VORZUHALTEN.
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	ENTFÄLLT
6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	ENTFÄLLT
7.3 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, errichtet werden dürfen	ENTFÄLLT
8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind	SIEHE ZEICHNUNG – ALTEN-PFLEGE-UND SENIORENHEIM
9.1 Die besonderen Nutzungszwecke von Flächen, die durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind	ENTFÄLLT
10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	SIEHE ZEICHNUNG – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN PRIVATE GRÜNFLÄCHE
11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	SIEHE ZEICHNUNG 1.) ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE b.) PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE, MIT GIH – FAHR – UND LEITUNGSRECHT FÜR DIE ALLGEMEINHEIT
12.1 Die Versorgungsflächen	SIEHE ZEICHNUNG
13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	SIEHE ZEICHNUNG, WASSERLEITUNG, ABWASSERKANAL GASLEITUNG, EROKABEL
14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	ENTFÄLLT
15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sportplatz, Spiel-, Zelt- und Bolzplätze, Friedhöfe	SIEHE ZEICHNUNG – PRIMS VERRÖHRTER GOLDBACH MIT EIN- UND AUSLAUF VERÖHRTER BIRRBACH MIT AUSLAUF
16.1 Die Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.	ENTFÄLLT
17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenarbeiten	ENTFÄLLT
18.1a) die Flächen für die Landwirtschaft b) Wald	a) ENTFÄLLT b) ENTFÄLLT
19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.	ENTFÄLLT
20.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können, sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	SIEHE ZEICHNUNG, – NATURNAHE BEWIRTSCHAFTUNG DES 10m breiten UFERRANDSTREIFENS – hier: LINE MAHD pro JAHR, JEDOCH NICHT VOR DEM 1. JULI

21.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen	SIEHE ZEICHNUNG a.) GEH – FAHR – UND LEITUNGSRECHT AUF DER PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHE b.) LEITUNGSRECHT – verrohrter Goldbach Birrbach und SIEHE ZEICHNUNG,– PRIVATE STELLPLÄTZE – Kanal
22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für besondere räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeitzwecken, Stellplätze und Garagen	ENTFÄLLT
23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen der zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	ENTFÄLLT
24.1 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und die Nutzungen, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	ENTFÄLLT
25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für Wohnzwecke bestimmten Flächen oder Teile solcher Flächen	a) ALLE FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, SIND MIT GEEIGNETEN GRÜNSTRUKTUREN, ÜBERWIEGEND PFLANZLISTE ANZUPFLANZEN.
26.1 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	b) VORHANDENE GRÜNSTRUKTUREN, INSBESONDERE DER BESTEHENDE NUSSBAUM, AN DER GRENZE, DER FLURSTÜCKE, NR. 305/12 UND 305/15 SIND ZU ERHALTEN.
27.1 Wahrnehmung der besonderen Anlage (Kabel von Straßenlinie, Mitte Nähe bis OK. Fußgeschoß Erdgeschoß)	ENTFÄLLT
27.1 Wahrnehmung der besonderen Anlage (Kabel von Straßenlinie, Mitte Nähe bis OK. Fußgeschoß Erdgeschoß)	NACH BESONDERER ÖRTLICHER HÖHENEINWEISUNG

Aufhebung von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie in Verbindung mit § 97 Abs. 5 der Landesbauordnung (LBO 1991

ENTFÄLLT

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs.11 der LBO 96

Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind durch Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Jeder 3. Park- bzw. Stellplatz ist mit einem Laubbaum gemäß Pflanzliste zu anpflanzen und zu erhalten.

SIEHE ZEICHNUNG

a.) GEH – FAHR – UND LEITUNGSRECHT AUF DER PRIVATEN VERKEHRSFLÄCHE

b.) LEITUNGSRECHT – verrohrter Goldbach Birrbach und

SIEHE ZEICHNUNG,– PRIVATE STELLPLÄTZE – Kanal

ENTFÄLLT

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Flächen bei denen Bebauung besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gemäß Vorbeugen erforderlich sind

ENTFÄLLT

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

ENTFÄLLT

3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

ENTFÄLLT, SIEHE ALTLASTENERKÄRUNGS-ABSCHÄTZUNG DES ERDBAULABORATORIUM SAAR

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2181)

ENTFÄLLT

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)

PLANZEICHEN

gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (BGBl. I S. 1058, ber. 1991 (BGBl. I S. 58) i. d. F. vom 22.07.1993

WA	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
z = III	Geschoßzahl als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG WIEDERHALB EINES BAUGEBIETES
MI	Mischgebiet §6 Bau NVO

	BEST. GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE WA – UND MI – GEBIET
	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE WA- UND MI- GEBIET
	BEST. GEBÄUDE
	ABBRUCH VON GEBÄUDEN UND BAULICHER NEBENANLAGEN
	GEPL. ALTEN – PFLEGE – UND SENIORENHEIM
	ÖFFENTLICHE VERWALTUNG
	VERKEHRSFLÄCHE
T	TRAFOSTATION
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
ST	PRIVATE GEPL. STELLPLÄTZE
P	GEPL. ÖFFENTL. PARKFLÄCHE BEHINDERTENPARKPLÄTZE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, GEMÄß PFLANZLISTE.
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE (PARKÄNNLICHE ANLAGE)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (PARKÄNNLICHE ANLAGE)
	BEST. BÄUME
	BÄUME SIND ANZUPFLANZEN (GEMÄSS PFLANLISTE)
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	LINIE DES MITTELWASSERS (BZW. PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE MIT GIH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT DER ALLGEMEINHEIT)
	FUSSWEG (NUTZBARKEIT FÜR VERWÖHRTEN GOLDBACH UND BIRRBACH)
	BEST. ABWASSERLEITUNG (KABEL MIT LEITUNGSRECHT)
	WASSERLEITUNG
	GEPL. GASLEITUNG
	BEST. GASLEITUNG
	BEST. 10KV-KABEL DER VSE
	BEST. 0,4KV-KABEL DER VSE
	BEST. 0,4KV-FREILEITUNG DER VSE
FW	FUSSWEG: AUSBAUART: KALKSPLITT
	GEPL. FUSSGÄNGERÜBERWEG
	BEST. BÖSCHUNGEN
	PUMPTRUCHE
	FUSSLAUF PRIMS
	BETW. BACH-AUE GOLDBACH- UND BIRRBACH
	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

HIER NATURNAHE BEWIRTSCHAFTUNG MAHD PRO JAHR

HIER GEMÄSS FÜR DIE ERHALTUNG DES BEST. NUSSBAUMES UND DER ANPFLANZUNG IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN PARKFLÄCHE

HINWEISE ZUR PLANUNG DIE BEI DER ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND

Das Landesamt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 10.12.94 auf folgendes hingewiesen:
Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des festgesetzten wasserrechtlichen Wasserschutzgebietes. Deshalb sind bei weiteren Planungen und Maßnahmen die Auflagen und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 5.1.1994 zu beachten.
Insbesondere sind hiernach die Versiegelungsflächen für Gebäude und Öffentliche Parkplätze zur Ableitung des Niederschlagswasserzu versickern.
Die Versickerung der Niederschlagsflächen sind gegebenenfalls mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

Für den Bereich des Planvorhabens liegt das Katasteramt des Landkreises für Umweltschutz also (Nr. LMT 1201, Bergunterwaldung Bettingen Gemeinde Verkehrsfläche aus.
Deshalb sind für diesen Bereich spätere Bauantränen zur Zwecke der Unterhaltung bzw. Sanierung nicht auszuschließen.

Der Durchführung sonstiger Bauvorhaben muß grundsätzlich vor nach gutachterlicher Prüfung eines Möglichen Bergschadens durch den Bergbau zustimmen.
Für weitere Informationen haben der Bergbaugebiet Ibbenbüren-Westfalen in des Ottbahngrunpskatastern; ersuchen bei den betreffenden Ortsten und/oder Gemeinden vorhanden.

Die Telekom – Fernmeldeamt Saarlouis hat folgende Anregung vorgetragen:
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Versorgung mit Telefonanschlüssen ist es erforderlich, den Anfangstermin, bzw. Ende der Erschließungsarbeiten in Planbereich des Fernmeldeamt Saarbrücken, Postfach 20 21 81 in Saarbrücken, Binnenstraße PZL/Bau, zu früh wie möglich, jedoch mindestens acht Monate vor Beginn, schriftlich anzuzeigen.

Das Umwelt- Konservatorium hat mit Schreiben vom 19.10.1994 mitgeteilt, daß vorgeschlagen, daß bei Bodenfunden Dienstgepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Denkmalschutzgesetz besteht.

Dieser Bebauungsplan-Entwurf wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 28.10.1997 zu Z.1-10.191 Bau/Ob/Ge/Ge/Ge