

Zeichenerklärung gem. PlanZVO

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V. mit BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO))



Reines Wohngebiet - höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden -
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO) - siehe Text -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO))

0,3

Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

Wh

Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 Satz 2 u. 4 LBO -Landesbauordnung- (Höchstmaß)
-siehe Text u. Regelquerschnitt-

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



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



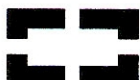
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Elektrizität - Trafostation-

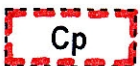
Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Flächen für Kfz-Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (lr)

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit LBO



Hauptfistrichtung

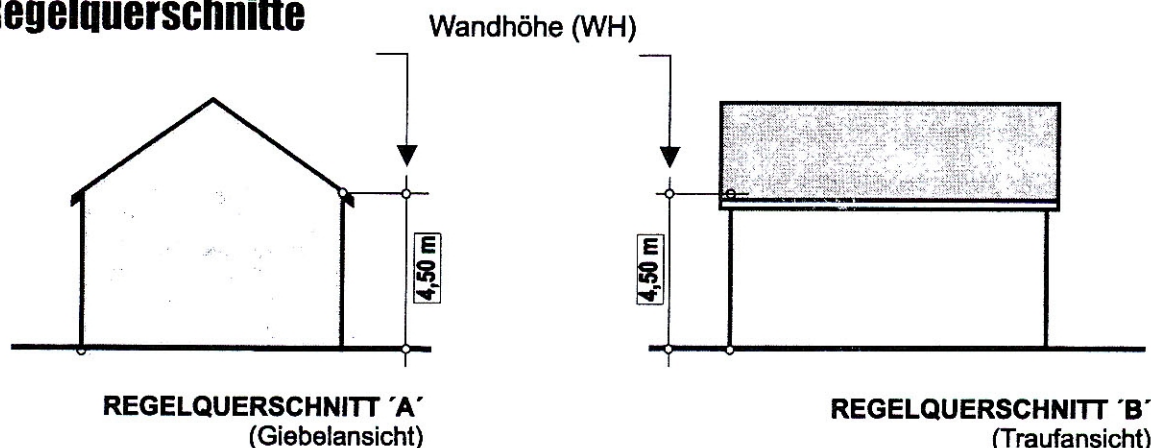
40°

Maximale Dachneigung

SD

Dachform (Satteldach)

Regelquerschnitte



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WR 2 Wo	Wh =4,50m (s. Text)	Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl	0,3	-	Geschoßflächenzahl
Bauweise	E	SD (s. Text)	Dachform

Planzeichen für nachrichtliche Übernahme



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Zone III
(im gesamten Geltungsbereich)

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich die in § 3 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Die übrigen Nutzungen des § 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 - 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die von Baugrenzen umschriebenen überbaubaren Flächen, die im Plan festgesetzte Grundflächenzahlen sowie die höchstzulässigen Wandhöhen. Hierbei gilt als Wandhöhe (i.S. des § 6 Abs. 4 Satz 2 u. 4 der Landesbauordnung für das Saarland -LBO- vom 03.07.96) das Maß von der natürlichen bzw. durch notwendige Erschließungsstraßen anfallenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (s. Regelquerschnitt). Bei durch geneigtem oberen Wandabschluß bzw. geneigtem Geländeverlauf sich ergebenden unterschiedlichen Wandhöhen ist die mittlere Höhe maßgebend.
2. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Für alle Wohngebäude wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf **zwei** pro Gebäude (Doppelhaushälfte) bzw. **zwei Wohnungen bei Einzelhäusern** bechränkt.
3. **Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 3.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
 - 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen bilden Einfriedigungen und Mülltonnenbehälter.
4. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 4.1 Der zur Erschließung der Baugrundstücke dienende „Wohnweg“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Ausbau erfolgt gemäß den Anforderungen eines „verkehrsberuhigten Bereichs“ als niveaugleiche Mischfläche.
5. **Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die privaten Grünflächen aller Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Pro Grundstück sind mindestens 3 einheimische Obstbaumhochstämme zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)**

Auf den gärtnerisch anzulegenden nicht überbaubaren Flächen und privaten Grünflächen sind je angefangene 100 qm Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume können angerechnet werden.
7. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.
8. **Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

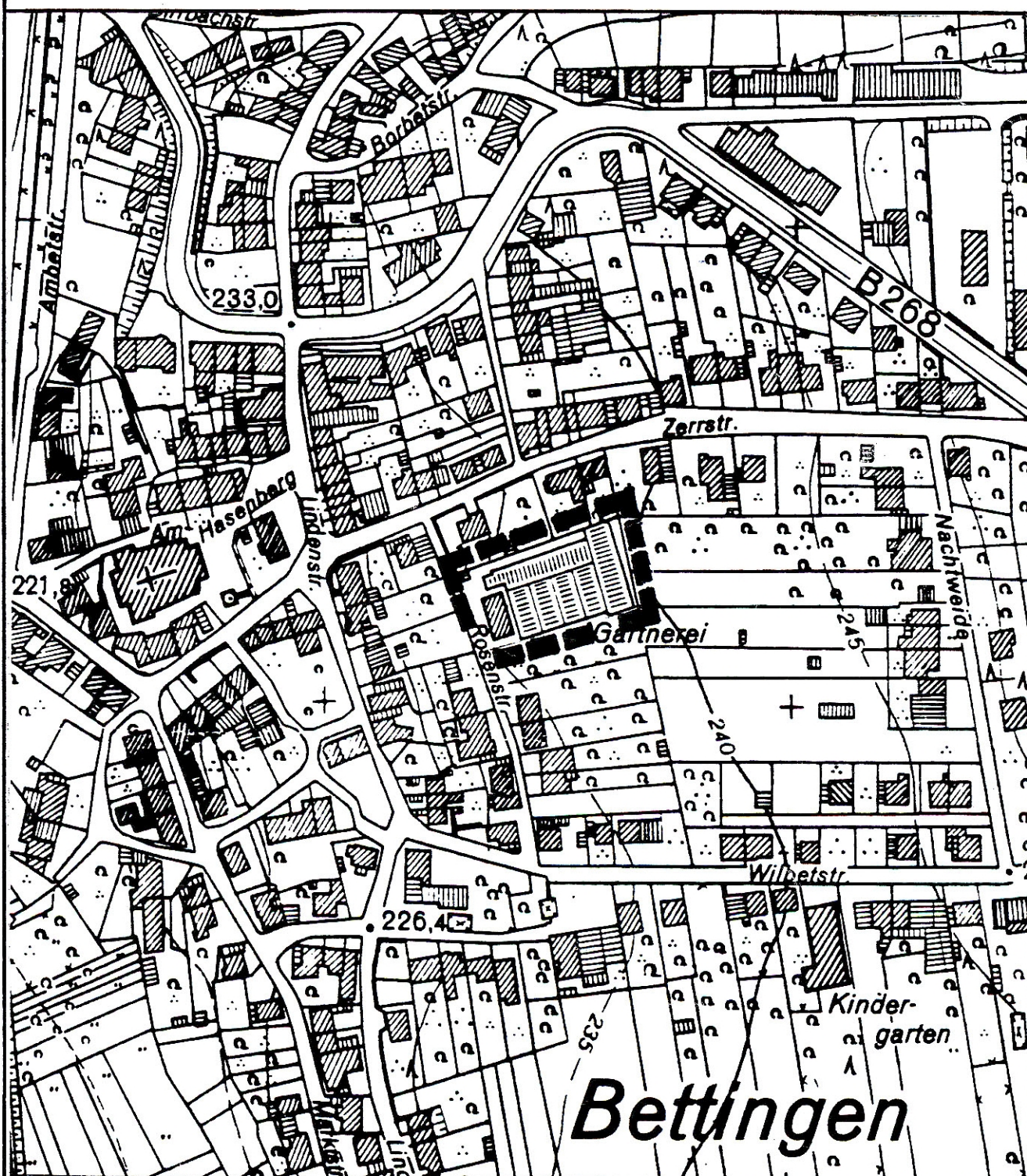
Die Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt

Festsetzungen gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 93 Abs.5 LBO

Gestaltungsanforderungen

1. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2. Einfriedigungen an öffentliche Verkehrsflächen dürfen keine geschlossenen Flächen darstellen und 1,00 m nicht überschreiten.
3. Soweit vorhandener Baumbestand durch bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche nicht berührt wird, muß er unterhalten und gepflegt werden.
4. Sämtliche Zufahrten zu den Carports auf den Privatgrundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:2500



RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- die Bauordnung des Saarlandes (LBO) vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998, (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunal Selbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes vom 01. August 1997)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998, (BGBl. I S. 2994)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 346), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 258)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25. August 1998, (BGBl. I, S. 2455)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung vom 03. März 1998, (Amtsblatt des Saarlandes S. 306)
- das Gesetz zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 1998 (BGBl. I, S. 3178)

Hinweise

1) Baumaßnahmen

Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern (Energis, Kabel Deutschland, Saar-Ferngas, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenbaumaßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

2) Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes „Hüttersdorf-Bettingen“, Schutzzone III. Die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 05.01.1990 sind zu beachten.

3) Dezentrale Regenwasserrückhaltung

Es wird zur Entlastung des Entwässerungssystems empfohlen, das bei Neubauvorhaben jeder einzelne Nutzer das Regenwasser vor Ort in dezentralen Anlagen (Zisternen, Becken) speichert. Die Überläufe werden an das Kanalsystem angeschlossen. Das gespeicherte Wasser wird als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwendet.

4) Bergbau

Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und dies ggfls. dem Oberbergamt mitzuteilen.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12. 90. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem Stand vom Juni 2001

Der Bürgermeister

Schmelz, den 20.06.2001

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 13.12.2001 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Beschluß ist am 05.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Schmelz, den 10.03.2004

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf Dauer eines Monats vom 22.12.03 bis einschließlich 23.01.04 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 12.12.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Schmelz, den 10.03.2004

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 15.09.2005 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister

Schmelz, den 19.09.2005

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 (2) BauGB keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, da er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist

Der Satzungsbeschluß durch den Gemeinderat und der Ort, an dem der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist am 23.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.

Der Bürgermeister

Schmelz, den 26.09.2005



GEMEINDE SCHMELZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„ Ehemaliges Gärtnereigelände “

Gemarkung Bettingen
M 1: 500

Gezeichnet:

Geändert:

Geprüft:

Datum/Stand:

Dr. Ing. Egon Schmidt

Architekt AKS

Adenauerstr. 160, Tel. 06893 / 5686
66399 Mandelbachtal