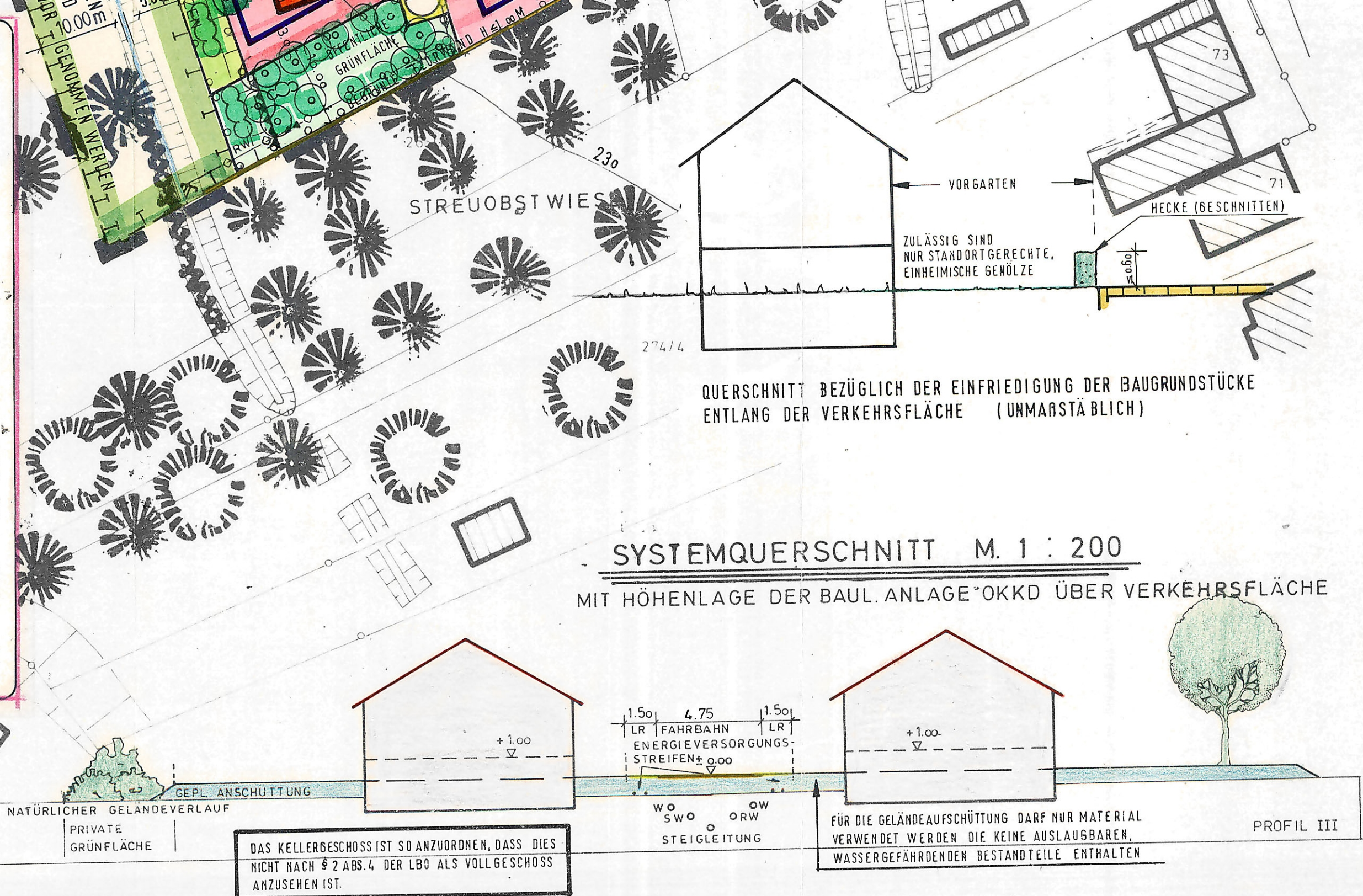


HINWEISE ZUR PLANUNG, DIE BEI DER ERSCHLIESSUNG UND BEBAUUNG ZU BEACHTEN SIND

1. Das Landesamt für Umweltschutz hat mit Schreiben vom 22. Feb. 1994 mitgeteilt, daß das Planungsgebiet in der Schutzzone III des festgestellten Wasserschutzgebietes Hüttersdorf/Bettingen liegt. Deshalb sind bei weiteren Planungen und Nutzungen die entsprechenden Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung vom 24.8.90 zu beachten. Bezüglich der geplanten Entwässerung des Gebietes im Trennsystem ist für die Einleitung der Oberflächenwässer in den Hessbach eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 3, 7 WHG erforderlich.
2. Gemäß Schreiben des Staatl. Konservatoramtes vom 3.2.94 hat dies auf die Einhaltung der Pflicht des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes insbesondere auf die §§ 16 - 23, 30 - 31 hingewiesen.
3. Die Telekom hat mit Schreiben vom 15.2.94 gefordert, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes dem Fernmeldeamt Saarbrücken, Dienststelle PIL, Tel.: 0681/840-6108 mindestens acht Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen sind.
4. Die VSE hat mit Schreiben vom 28.1.94 folgende Anregungen vorgebracht:
Um eine Gefährdung der Erdkabel auszuschließen und um einen ungehinderten Zugang für Unterhaltungsarbeiten und für die Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Errichtung von Zäunen und Gartenmauern innerhalb des Energieversorgungstreifens mit der VSE abzustimmen.
Desweiteren wurde darauf hingewiesen, daß der für die Verkabelung des Neubaugebietes zwingend erforderliche Kabelaufführungsmast dinglich gesichert werden muß.
5. Die Untere Naturschutzbehörde hat gefordert, daß die öffentliche Grünfläche spätestens in der auf den Baubeginn der Erschließungsstraße folgenden Vegetationsruhe zu bepflanzen ist. Die Uferrandstreifen sind ab dem y.g. Baubeginn naturnah zu bewirtschaften.
6. Die Untere Wasserbehörde hat gefordert, daß für die geplante Aufschüttung nur Material verwendet werden darf, das keine auslaugbaren wassergefährdenden Bestandteile enthält.



BEBAUUNGSPLAN (SATZUNG)

BENENNUNG DES BEBAUUNGSPLANES

" HESSWIESE "

GEMEINDE SCHMELZ

GEMEINDEBEZIRK HÜTTERS DORF

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. 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 (BGBI. I. S. 466) gemäß § 2 Abs. 1 dieses Gesetzes wurde in der Sitzung des Gemeinderates SCHMELZ am 18.03.93 beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß des Gemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.07.93.
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 02.03.94 in der Zeit vom bis (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 Baugebiet

Es gilt für BauGB von 23. Januar 1990 (BGBI. I. S. 132), geändert durch Gesetz 1. Kapitel III Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 22. September 1990 (BGBI. II. S. 885, 1120).

1.2 zulässige Anlagen

1.3 ausnahmsweise zulässige Anlagen

1.4 Zahl der Vollgeschosse

1.5 Grundflächenzahl

1.6 Geschossflächenzahl

1.7 Baumassenzahl

1.8 Grundflächen der baulichen Anlage

2.1 Bauweise

2.2 überbaubare Grundstücksflächen

2.3 nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

3.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

3.2 Mindestbreite der Baugrundstücke

3.3 Mindestdiefe der Baugrundstücke

3.4 Höhenmaße von Wohnbaugrundstücken aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden

4.1 Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind

4.2 Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

5.1 Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

6.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

7.1 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen

8.1 Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind

9.1 Der besondere Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich sind

10.1 Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

11.1 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

12.1 Die Versorgungsflächen

13.1 Die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

14.1 Die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

15.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Bänkeplätze, Friedhöfe

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.

17.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

18.1a) die Flächen für die Landwirtschaft

b) Wald

19.1 Die Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung wie Ausstellungs- und Zuchtanlagen, Zwinger, Koppeln und dgl.

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

21.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu beauftragten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

22.1 Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielflächen, Freizeiteinrichtungen, Stellplätze und Garagen

23.1 Gebiete in denen aus besonderen städtebaulichen Gründen oder zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

24.1 Die von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

25.1 Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftlichen Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen

a) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

b) Bindung für Bepflanzungen und für die Haltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung

26.1 Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

27.1 Höhenlage der baulichen Anlage, Maß von der Straßenkante, Mitte Haus bis OK, Einiges hochfußboden

Allgemeines Wohngebiet

siehe § 4 Abs. 2 BauNVO

entfällt

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung

entfällt

entfällt Einzelhäuser, offene Bauweise

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

entfällt

innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

siehe Zeichnung, öffentliche und private Grünflächen

siehe Zeichnung, verkehrsberuhigter Ausbau

siehe Zeichnung, Kabelaufführungsmast und Energieversorgungsstreifen

siehe Zeichnung

siehe Zeichnung, Pumpenschacht

entfällt

siehe Zeichnung - Hessbach

siehe Zeichnung, ES DÜRFEN NUR AUFSCHÜTTUNGSMATERIALIEN VERWENDET WERDEN, DIE KEINE AUSLAUGBAREN WASSERGEFÄHRDENDEN BESTANDTEILE ENTHALTEN.

a) entfällt

b) entfällt

entfällt

siehe Zeichnung - naturnahe Bewirtschaftung der Uferandstreifen
HIER: BEWIRTSCHAFTUNG IN FORM EINER MAHWIESE EINE MAHD SOLL MAX. 2 MAL IM JAHR ERFOLGEN, JEDOCH NICHT VOR DEM 1. JULI

siehe Zeichnung, Energieversorgungsstreifen im Vorgartenbereich von 1,50 m Breite

entfällt

entfällt

entfällt

a) Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern gemäß vorliegender Pflanzliste für das Gemeindegebiet Schmelz zu bepflanzen. Auf den einzelnen Baugrundstücken ist mindestens ein mittelgroß veredelter Baum oder Großstrauch anzupflanzen. Die Gemeinde Schmelz wird die zukünftigen Grundstückseigentümer durch Bescheid gem. § 178 BauGB verpflichtet, die geplanten Grünstrukturen innerhalb einer bestimmten Frist anzupflanzen. Das private Pflanzgebot wird ferner mit der vertraglichen Bauverpflichtung seitens der Gemeinde verknüpft.

b) entfällt

siehe Zeichnung Systemquerschnitt mit Höhenlage der baulichen Anlage, das Kellergeschoss ist so anzuordnen, dass dies nicht nach § 2 Abs. 4 der LBO als Vollgeschoss anzusehen ist.

Aufnahme von Festsetzungen über den Schutz und die Erhaltung von Bau- und Naturdenkmälern aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2253) sowie in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1373).

entfällt

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

1. Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalt 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

Nachrichtliche Übernahmen von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I. S. 2191)

entfällt

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

entfällt

PLANZEICHEN

gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990 (BGBI. I. Nr. 3 vom 22.1.1991)

PESTANDSANGABEN

Fahrbahnrand u. Wegbegrenzung

Kanaldeckel

Auslauf

vord. Böschung

best. Gebäude

best. Grundstücksgrenzen

Zaun

best. Bäume

best. Sträucher

PLANZEICHENVERLÄUTERUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

GFZ Geschossflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

Z II Zahl der Vollgeschosse

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

gepl. Gebäude

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

B.T. Bautiefe

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V verkehrsberuhigter Bereich

gepl. Bürgersteig

Fläche für Abwasserbeseitigung

Pumpenschacht

Wasserleitung

OW Regenwasser mit Fließrichtung

SW Schmutzwasser mit Fließrichtung

STEGLEIT Steigleitung mit Fließrichtung

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

entfällt

Dieser Bebauungsplan-Entwurf hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25. 7. 94 bis einschließlich 25. 8. 94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 7. 7. 94 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können

den 26. 8. 94
Bürgermeister

Der Gemeinderat Schmelz hat am 30. 9. 94 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB

BESCHLOSSEN
den 4. 10. 94
Bürgermeister

Dieser Plan wurde mit Schreiben der Gemeinde Schmelz vom 2. 2. 1995 am 8. 1. 1995

ANGEZEIGT
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Saarlouis, den 7. 4. 1995
Ministerium für Umwelt, Energie und Verkehr

(Heiss)
Bauberrat

Das Anzeigeverfahren ist gemäß § 12 BauGB am 28. 4. 1995

ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in

KRAFT

Schmelz, den 25. 95
Bürgermeister

Aufnahme von Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, aufgrund des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie in Verbindung mit § 83 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1988 (Amtsblatt des Saarlandes) S. 1373.

entfällt

Gestaltung der Einfriedigung entlang der Verkehrsfläche

Als Einfriedigung der Grundstücke entlang der Verkehrsfläche sind nur geschnittene Hecken bis maximal 0,60 m Höhe zulässig.

DER LANDRAT DES LANDKREISES SAARLOUIS UMWELTAMT KREISPLANUNGSSTELLE			
Gemeinde: SCHMELZ		Gemeindebezirk: HÜTTERS DORF	
Baugebiet:		" HESSWIESE "	
Maßstab: 1 : 500	Datum	Name	Flur 6
Gezeichnet:	Mai 93	Fandenau	Saarlouis, den 28. 5. 93
Bearbeitet:	Mai 93	Fandenau	
Geprüft:			
Änderungen:			