

TEIL B- TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN gem. §9 Abs.1 BauGB i.V.m. Bau NVO

Bebauungsplan „Enkeltrieschen“ Festsetzungen durch Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO
Die Nutzungsarten werden wie folgt festgesetzt:

- a) zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - 1. Wohngebäude
 - 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- b) nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - 1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten.

- 2. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in der Grundstücksmitte. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).
- 3. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine offene Bauweise festgelegt. Im nordwestlichen Bereich sind Einzel/ Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Im übrigen Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten.
- 5. Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die festgesetzte Hauptfirstrichtung bestimmt. Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn bei Ausführung von Dächern als begründetes Dach oder Energiedach eine Abweichung von den Festsetzungen nach technischen Erfordernissen notwendig ist.
- 6. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 7. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze, Garagen und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist ein Abstand von mind. 5,50m als Stauraum einzuhalten.

- 8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs.1 Satz 1 des § 14 BauNVO Anwendung findet.
- 9. Das Baugebiet wird über zwei Ringstraßen mit seitlichen Stichstraßen verkehrstechnisch erschlossen. Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über eine Linksabbiegung an die B 268. Die Erschließungsstraßen und die seitlichen Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberühriger Bereich) festgesetzt und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgebaut. Die im Baugebiet geplanten Wirtschaftswege und Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

- 10. Entlang der östlichen Baugebietsgrenze ist gemäß § 9 Abs. 1 NR. 24 und Abs. 6 BauGB eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mind. 5,5 m über dem neuen Gelände anzulegen. Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung ist die Oberkante der am östlichen Baugebietrand in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Erschließungsstraße.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 93 LBO)

- 1. Die selbständigen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1:3 überschreiten.
- 2. Sichtschutzmauern (Mauern über 80 cm Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen sowie in Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- 3. Als Dach sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen 2/3 der Traufänge nicht überschreiten. Bei der Dacheindeckung sind zulässig: ortstypische Farböñe (rot, schwarz und grau) aus nicht reflektierendem Material.
- 4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugeben.
- 5. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.
- 6. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohnung anzulegen.

III. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15, 20, 25 BauGB)

- 1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume und Sträucher sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze, vornehmlich Obstbäume gemäß Pflanzenliste zulässig.
- 2. Die mit E1 ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gern. siedlungswasserwirtschaftlichen Anforderungen zu Retention und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet heranzuziehen. Die Flächenanteile im Bereich der Bachaue sind mit standortgerechten heimischen Wildgehölzen zu bepflanzen, die übrigen Flächenanteile sind als Streuobst- Wiese in extensiver Pflege anzulegen.
- 3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rößkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme
	STU 10/12 cm, bei Obst auch STU 6/8 cm

- 4. Für das anfallende Niederschlagswasser wird gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen eine Rückhalting durch z. B. Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je 1qm versiegelte Fläche auf den einzelnen Grundstücken vorgeschlagen. Überflüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Regenwasserleitung zu übergeben.
- 5. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdrückigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.
- 6. Die am westlichen Baugebietrand festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten.
- 7. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes nicht ausreichen um einen ökologischen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt, die einen Ausgleich für die beeinträchtigung des Naturhaushaltes herstellen. Die Ausgleichsmaßnahme wird in Ablösche mit der unteren Naturschutzbörde Saarländer festgelegt und in dem noch zu planenden Umfang durchgeführt.
- 8. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 9. Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich verminder werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann sind zu unterlassen.
- 10. Die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien beim Straßenbau ist zu unterlassen.

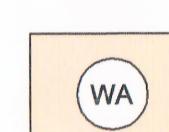
IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer sowie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen (§ 1 a ABS.3 BauGB i.V.m. § 135 a-c BauGB)

- 1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird im Trennsystem entwässert. Die Anlagen zur Regenwasserleitung auf öffentlichen Grünflächen (E 1) sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsstraßen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.
- 2. Retentionsanlagen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchs-fertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

ZEICHENERKLÄRUNG

NACH BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

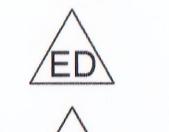
1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (siehe Nutzungsschablone)

o offene Bauweise



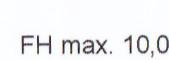
Hausform: Doppel und Einzelhäuser

GRZ 0,3

Grundflächenzahl



Geschoßflächenzahl



Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen, hier Trauhöhe als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. 2 Woh.

Zahl der Wohnungen als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— Baugrenze

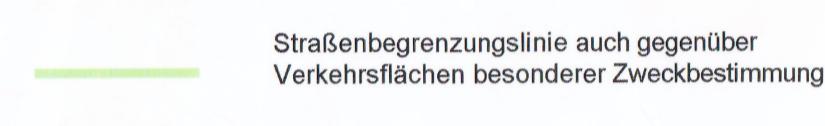


Hauptfirstrichtung

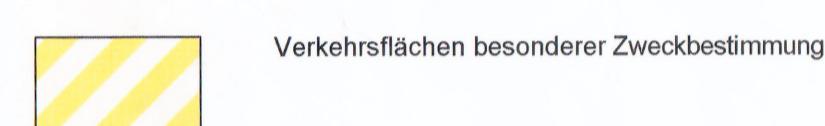
4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

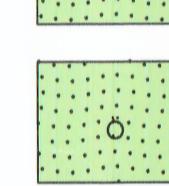


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

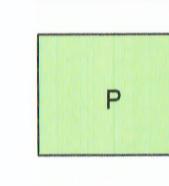
5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



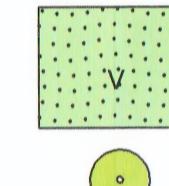
Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

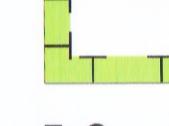


Verkehrsgrün

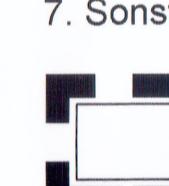


zu pflanzender Baum

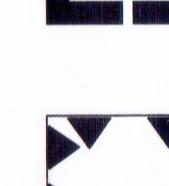
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)



Lärmschutzwand



GEMEINDE SCHMELZ

BEBAUUNGSPERMITT

GESETZL. GRUNDLAGEN

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

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

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechtes vom 13. September 2001 (BGBl. I, S. 2376, 2398),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsbl. 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsbl. S. 721),
- das Kommunalselfstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Januar 2001 (Amtsbl. S. 530),
- das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG Neureg.G) vom 25. März 2002 (BGBl. I, S. 1193),
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsbl. S. 346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Februar 1997 (Amtsbl. S. 258),
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen 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 7. Euro-Einführungsgesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331, 2344),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBl. I, S. 1695), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. September 2001 (BGBl. I, S