

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), Geschosflächenzahl, 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 begrüntes 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 fermeldetechische 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 Linksabbiegespur an die B 268. Die Erschließungsstraßen und die seitlichen Stichstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter 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 Baugebietsrand 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 nur 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 Trauflänge nicht überschreiten. Bei der Dacheindeckung sind zulässig: ortstypische Farböne (rot, schwarz und grau) aus nicht reflektierendem Material.

4. Garagen und überdachte Stellplätze sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

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 unterhalten. 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 gem. 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 pseadoplanatus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
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 Rückhaltung durch z. B. Zisternen im Umfang von 40 l Speichervolumen je 1qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken vorgeschlagen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Regenwasserableitung zu übergeben.

5. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

6. Die am westlichen Baugebietsrand 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 Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Saarlouis festgelegt und in dem noch zu planenden Umfang durchgeführt.

8. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

9. Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert 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 Regenwasserableitung 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. Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und außerhalb des Geltungsbereiches sowie die Maßnahme gemäß E1 sind allen Bauflächen sowie den neuen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/ versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 65 % auf die Bauflächen und zu 35 % auf die neuen Verkehrsflächen.

V. Hinweise/Empfehlungen/Nachrichtliche Übernahmen

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB) DIN 18915 in aktueller Fassung ist zu beachten.

2. Die Errichtung von Solarkollektoren und Energiedächern ist zulässig.

3. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Eine vorsorgliche Überprüfung des Planungsbereiches durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollte durchgeführt werden.

5. Im Plangebiet ist mit Funden von Denkmalresten zu rechnen. Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Saarl. Denkmalschutz) einzuhalten.

6. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

7. Die Anforderungen der Wasserschutzzone III sind beim Bebauen der Grundstücke zu berücksichtigen.

8. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von alten Bergbau zu achten und dies der Gemeinde mitzuteilen.

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensübersicht

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 19.01.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Enkeltrieschen" im Ortsteil Schmelz beschlossen (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB). Der Beschluss den Bebauungsplan " Enkeltrieschen " aufzustellen, wurde am 16.02.06 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am        den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 16.03 bis 20.03.06 einschließlich, öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, das Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 24.02.06 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs.2 BauGB).

- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt (§ 4 Abs.1 und 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom        um die Stellungnahme gebeten. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Gemeinderat am        geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom        mitgeteilt (§ 3 Abs.2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 23.04.06 den Bebauungsplan "Enkeltrieschen" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs.1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung.

- Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB) am 05.05.06 ortsüblich bekanntgemacht.

- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Enkeltrieschen", bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Schmelz, den 12.05.06

Der Bürgermeister  
i.V. Felix Emanuel  
1. Beigeordneter

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 Kommunal selbstverwaltungsgesetz (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, 2334),

- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (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. 2331, 2334),

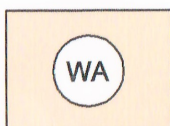
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03. März 1998 (Amtsbl. S. 306).

- das Saarländische Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 zur Neuordnung der Saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsbl. S. 1130).

- Das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 1994, BGBl. IS. 854, zuletzt geändert durch viertes Gesetz zur Änderung des Bundesfernstraßen-gesetzes (4.FstrÄndG) vom 27.06.1997 (BGBl. IS. 1453).

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



Hausform: nur Hausgruppen zulässig

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

GFZ 0,6

Geschoßflächenzahl

FH max. 10,0 m

Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhen als Höchstmaß

TH max. 6,0 m

Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. 2 Wohn.

Zahl der Wohnungen als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

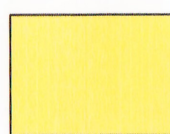


Baugrenze



Hauptfirstrichtung

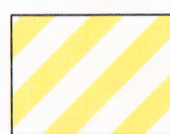
4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Wirtschaftsweg

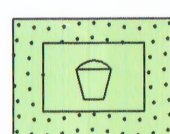


Fußgängerbereich

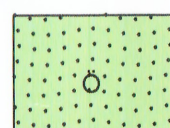


Verkehrsberuhigter Bereich

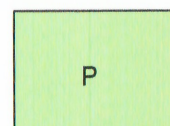
5. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



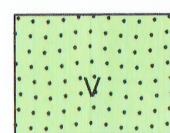
Spielplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



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



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

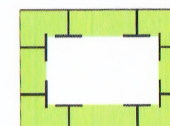


Verkehrsgrün



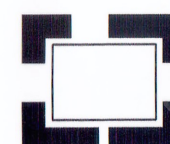
zu pflanzender Baum

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)

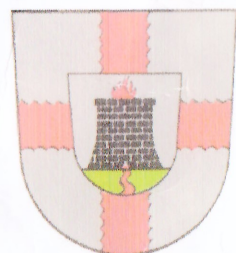
7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

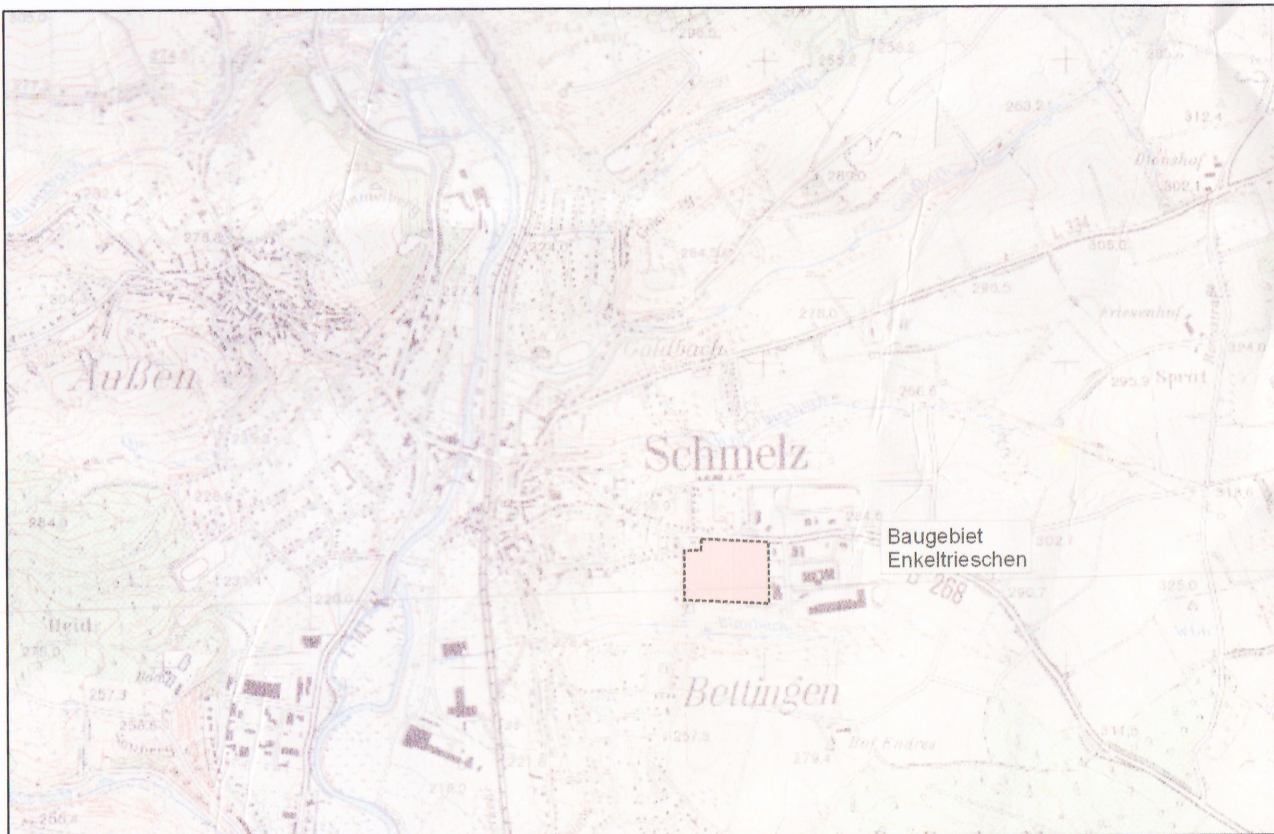


Vorgeschlagene Parzellengrenze



BEBAUUNGSPLAN  
"ENKELTRIESCHEN"  
IN DER GEMEINDE  
SCHMELZ

1. Änderung



PAULUS & PARTNER  
INGENIEURBÜRO

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SCHMELZ

PROJEKTBEARBEITER:  
Dipl. Ing. (FH) Edgar Mohsman

GEZEICHNET:  
Ruven Sebastian

Wadern, im Mai 2006

M 1:500

66687 Wadern  
Im Brühl 6  
Telefon (06871) 90 28 0  
Fax (06871) 90 28 30  
E-mail info@paulus-partner.de

Gesellschafter und  
Beratende Ingenieure:

Edgar Mohsman  
Dipl.-Ing. (FH)  
Michael Görgen  
Dipl.-Ing. (FH)  
Rainer Nolte  
Dipl.-Ing. (FH)



FÜR  
Wasserwirtschaft  
Verkehrsanlagen  
Ingenieurbau  
Bauleitplanung  
Landschaftspflege  
Ingenieurvermessung  
Sport- und Freizeitanlagen