

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GRZ 0,4

GFZ 0,8

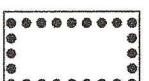
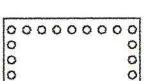
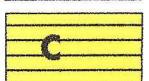
II

max. 4,80 m

O



KISPI



GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

REINES WOHNGEBIEBT
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 3 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HOCHSTMASS
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE,
HIER: MAX. TRAUFHOHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE UND
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
KINDERSPIELPLATZ

FLÄCHE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG
(§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
HIER: FLÄCHE FÜR RECYCLINGCONTAINER

MIT GEH.-FAHR. UND LEITUNGSRECHTEN ZU
BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BAUMEN, STRAUCHER UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUN-
GEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN,
STRAUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)

SCHUTZSTREIFEN
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)

FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND
FLURSTÜCKSGRENZEN VORSCHLAG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Baugebiet WR

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

1.1.2 nicht zulässige Arten von Nutzungen

Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO
siehe Plan

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

gem. § 3 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1
Bau NVO werden

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

2.2 Geschoßflächenzahl

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen

gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO,
siehe Plan

gem. §§ 16, 17 und 20 BauNVO,
siehe Plan

gem. § 16 und 20 BauNVO, gem. LBO
siehe Plan

gem. § 16 und 18 BauNVO,
siehe Plan, hier: max. Traufhöhe

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine max. Traufhöhe von 4,80 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, festgesetzt.

Als Traufhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante des Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte, festgesetzt.

siehe Plan,
im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

siehe Plan,
hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO,
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. Nebenanlagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

8. Verkehrsflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

10. Fläche für die Abfallentsorgung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

11. Öffentliche Grünflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHE

Grundstücksflächen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Innerhalb des Planungsgebietes sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

siehe Plan,
gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

gem. § 14 BauNVO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO im festgesetzten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, auch wenn im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Zu den Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO zählen auch Flächen für Recyclingcontainer.

siehe Plan,
hier: die im Planungsgebiet liegenden Teile des Ulmenweges sowie der Straße "Zum Schachen" werden als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

siehe Plan,
hier: Versorgungsstreifen von 2 m Breite

siehe Plan,
hier: Fläche für Recyclingcontainer

siehe Plan,
• auf der öffentlichen Grünfläche ö 1 sind die vorhandenen Bäume gem. § 25 b BauGB zu erhalten. Zudem sind Ersatzpflanzungen für die der Baumaßnahme auf den beiden nördlichen Grundstücken zum Opfer fallenden Bäume vorzunehmen. Hierzu sind entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen 5 standortgerechte Laubhochstämme (StU 12 -14 cm) gem. § 25 a BauGB zu pflanzen.
• auf der öffentlichen Grünfläche ö 2 ist ein Kinderspielplatz einzurichten. Außerdem sind auf dieser Fläche ebenfalls Ersatzpflanzungen für die der Baumaßnahme auf den beiden nördlichen Grundstücken zum Opfer fallenden Bäume vorzunehmen. Hierzu sind entlang der Grundstücksgrenzen 7 standortgerechte Laubhochstämme (StU 12 -14 cm) gem. § 25 a BauGB zu pflanzen.

siehe Plan,
hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zur Instandhaltung und Wartung ihrer Anlagen

siehe Plan,
• alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze, Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind pro Grundstück mindestens ein einheimischer Obstbaum sowie ein weiterer standortgerechter Laubhochstamm (StU 12 -14 cm) anzupflanzen. Zudem ist entlang mindestens einer Grundstückssseite ein 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem Feldgehölze im Raster von max. 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen sind.
• für alle Pflanzungen sind Bäume und Sträucher der nachfolgenden Planzliste zu verwenden:

Feldahorn	Bergahorn
Hängebirke	Hainbuche
Hartriegel	Hasel
Gem. Liguster	Weißdorn
Vogelkirsche	Schlehe
Spitzahorn	Stieleiche
Traubeneiche	Traubenkirsche
Hundsrose	Brombeere
Himbeere	Salweide
Schw. Holunder	Mehlbeere
Eberesche	Winterlinde
Sommerlinde	Vogelbeere
Heckenkirsche	

• erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Schutzfläche nach energierichtlichen Vorschriften

Gashochdruckleitung Neunkirchen-Trier DN 200 Bl. 48 der Saar Ferngas AG

Zur Gashochdruckleitung Neunkirchen-Trier DN 200 Bl. 48 der Saar Ferngas AG, die durch die Planung tangiert wird, ist ein Schutzabstand von jeweils 4 m rechts und links von der Leitungsbahn einzuhalten. Bei Kreuzungen von Ver- und Entsorgungsleitungen darf ein lichter Abstand von 0,2 m nicht unterschritten werden. Eine Einfriedung von Gelände im Schutzstreifenbereich

der Leitung ist mit der Saar Ferngas AG abzustimmen.

Die "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen der Saar Ferngas AG" ist zu beachten.

Erdarbeiten bei Närungen in horizontalem und vertikalem Abstand unter 0,5 m zur Gashochdruckleitungen sind nur von Hand durchzuführen.

Der Betriebsstelle Völklingen-Wehrden ist mindestens 3 Arbeitstage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

EINZUHALTENDE GRENZABSTÄNDE

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Saarländischen Nachbarrechtsgebot zu beachten.

MUNITIONSFUNDE

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Vorsorgliches Absuchen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

GRUNDWASSERSCHUTZ

"Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Schutzzone

III des mit Verordnung vom 05.01.1990 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hüttersdorf/Beckingen". Bei der geplanten Bebauung und der späteren Nutzung sind die in § 3 der Verordnung formulierten Verbote zu beachten."

SCHUTZ VON BODENDENKMÄLERN

Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gem. § 16 (1 und 2) Saarländischem Denkmalschutzgesetz.

BERGBAU

"Das Planungsgebiet liegt im Bereich des ehemaligen Eisenerzfeldes "Primsweiler". Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen".

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189)

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)

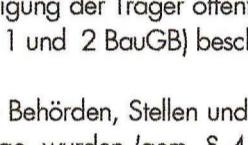
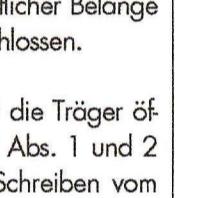
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL I S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt S. 477, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes Nr. 1397 der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt S. 1130))
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBL I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBL I S. 1458)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt ergänzt durch Berichtigung vom 12. Mai 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 482)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. November 1996 (BGBL I S. 1695)

- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Dezember 1989 (Amtsbl. S. 1641, zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1402 vom 26. November 1997 (Amtsbl. 3/98, S. 45))
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBL I S. 880), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBL I S. 466)
- 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 (Amtsblatt S. 1130)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Schmelz hat am 27.02.1997 den Beschuß zur Änderung des Bebauungsplanes "Galgenberg" gefaßt. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

 
Schmelz, den 27.2.97 Der Bürgermeister

- Der Beschuß, den Bebauungsplan "Galgenberg" zu ändern, wurde am 27.3.97 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) an dieser Bebauungsplanänderung fand am 15.04.1998 statt. Sie wurde ortsüblich bekannt gemacht.

- Der Gemeinderat hat am 12.02.1998 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.

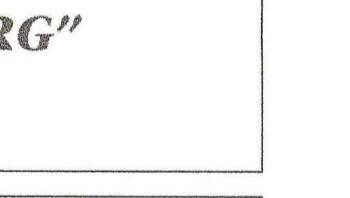
- Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange, wurden (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) parallel zur Auslegung mit Schreiben vom 20.04.1998 an dieser Bebauungsplanänderung beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 27.04.1998 bis einschließlich 27.05.1998 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.4.98 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).

- Die eingegangenen Anregungen wurden vom Gemeinderat am 3.7.98 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 31.7.98 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

- Der Gemeinderat hat am 3.7.98 die Bebauungsplanänderung "Galgenberg" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

 
Schmelz, den 10.7.98 Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplanänderung wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

- Der Satzungsbeschuß wurde gem. § 10 BauGB am 31.7.98 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung "Galgenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

 
Schmelz, den 31.7.98 Der Bürgermeister

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GALGENBERG" DER GEMEINDE SCHMELZ



► BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE SCHMELZ

► AN DER ERSTELLUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. CHRISTIANE SCHWARZ

GRÜNOORDNUNG:
DIPL. GEOGR. MATTHIAS ALTHERR

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

► JULI 1998 (SATZUNG)

► VERANTWORTLICHER PROJEKTELEITER:

DIPL.-ING. HUGO KERN
RAUM- UND UMWELTPLANER
BERATENDER INGENIEUR
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER

M = 1: 500

0 5

ARGUS PLAN

INGENIEUREGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG MBH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TEL: 06825 - 94294-0, FAX: 06825 - 94294-20

25

50