

# **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

## **1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **1.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs.2 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- **ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( § 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs.5. BauNVO sind nicht zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die folgenden, gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben:

Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe und

Tankstellen

nicht zugelassen.

## **1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): GRZ = 0,4**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

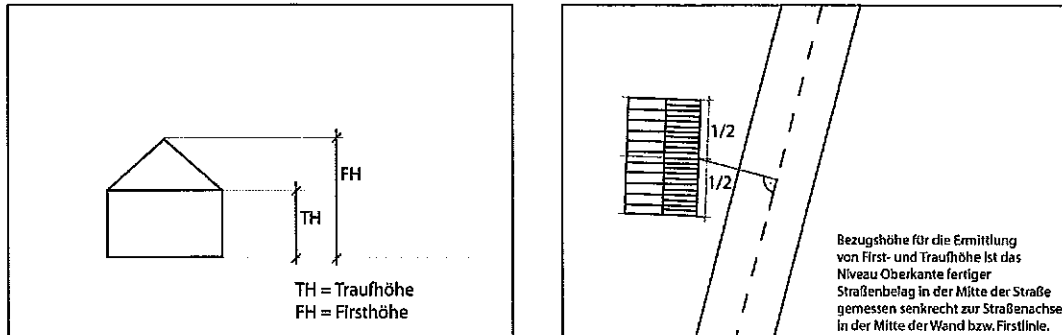
Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht zulässig ist.

- **Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): GFZ = 0,8**

- **Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO). II**

Die Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) von Hauptgebäuden wird als Höchstgrenze von zwei Geschossen festgesetzt.

- **Höhe der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §18 BauNVO) (siehe Planzeichnung)**



[siehe Einschriebe in oberen Grafiken<sup>1</sup>].

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Traufhöhe (Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäudelängsseite mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Fortführung dieser Linie an der Giebelseite) und die maximale Firsthöhe über dem Niveau der Achse der angrenzenden Straße im Endstufenausbau, gemessen in der Mitte der an die Straße angrenzenden Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse festgesetzt.

#### 1.4. **Bauweise ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt.

Es werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen.

#### 1.5. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt durch die Festsetzung von:

- **Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann zugelassen werden.

<sup>1</sup> Eigene Grafiken.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die mehr als 10 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. mehr als 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum umfassen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

Für die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen der Gebäude zueinander gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung des Saarlandes (LBO).

**1.6. Stellung der baulichen Anlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 5 und 23 BauNVO)**

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtungen für die Hauptbaukörper zwingend festgesetzt.

**1.7. Flächen für Stellplätze und Garagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Grenzabstandsflächen sowie auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Bei den Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5,00m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Nicht überdachte Stellplätze können vor der vorderen Baugrenze zugelassen werden, wenn dadurch die Sicherheit im Straßenraum nicht beeinträchtigt wird.(Mindestsichtfelder nach EAE 85/95)

**1.8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude wird auf maximal 2 beschränkt.

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

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Der Ausbau soll im höhengleichen Ausbau erfolgen.

**1.10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Geltungsbereich der Feldweg im Westen des Gebietes festgesetzt.

**1.11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1a BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege, sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann (z.B. Pflasterung, wassergebundene Decke). Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

**1.12. die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die beidseitig des Fußweges im Westen sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze gekennzeichneten Flächen werden mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten des Abwasserbeseitigungspflichtigen belegt.

**1.13. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. Abs. 1a )**

Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Der Stammumfang soll mindestens 12 – 14 cm betragen. Eine Auswahl an geeigneten Baumarten ist Pflanzliste 2 zu entnehmen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist auf die Pflanzung nicht einheimischer, nicht standortgerechter Gehölze zu verzichten.

Im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteils ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen. Die einreihige Pflanzung sollte aus Sträuchern (mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 150 cm) bestehen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> Fläche. Eine Auswahl an geeigneten Straucharten für die Entwicklung eines Gehölzstreifens ist in Pflanzliste 3 im Anhang aufgeführt.

Pflanzliste 1: Heimische Sträucher, Heckenpflanzen zur Grundstücksbepflanzung

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (immergrün)
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen (giftig)
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ribes alpinum</i>	Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe (Immergrün, giftig)
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Nicht heimische Sträucher, mit Tradition in ländlichen Gärten

<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Hydrangea macrophylla</i>	Bauernhortensie
<i>Buddleja davidii</i>	Schmetterlingsstrauch
<i>Syringa x chinensis</i>	Flieder
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch
<i>Ribes sanguineum</i>	Johannisbeere

Pflanzliste 2: Einzelbäume zur Grundstücksbepflanzung:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere (kleinkronig)
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (stark wüchsig)

Birnen - Hochstamm	Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux
Apfel – Hochstamm	Bsp.: Rote Sternrenette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario
Kirsch – Hochstamm	Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders, Späte Knorpelkirsche
Zwetschgen -Hochstamm	Bspw. Wangenheimer Frühzwetschge

Pflanzliste 3: Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenze

Sträucher	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Salix cinerea	Asch-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus mas	Kornelkirsche
Salix aurita	Weide

**1.14. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. Abs. 1a )**

Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten sowie weiterhin zu pflegen und zu unterhalten, ausgenommen ortsuntypische Arten und abgängige Gehölze.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind alle vorhandenen Obstbäume zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern.

## **2 Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §85 LBO-Saarland)**

### **2.1. Gestaltung (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 21° und 45° zulässig.

Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.

### **2.2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser (§ 85 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Das auf den Dachflächen der geplanten Gebäude anfallende Niederschlagswasser ist in einer Auslegung des Fassungsvermögens von 40 l / m<sup>2</sup>, der in der senkrechten Projektion (Draufsicht) betrachteten Dachfläche zu errichten.

Es sind Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 2m<sup>3</sup> zu verwenden.

### **2.3. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksteile (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün-, bzw. Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Verkehrsfläche benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze zu verwenden.

### **2.4. Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)**

Gemäß § 87 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlassenen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von €<sup>2</sup>250.000,- geahndet werden (§ 87 Abs. 3 LBO).

## **3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

- **Fläche, die einen erkennbaren Verdacht auf vorhandene Kampfmittel aufweist**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Fläche, für die gemäß Ministerium des Saarlandes für Inneres, Familie, Frauen und Sport der erkennbare Verdacht auf vorhandene Kampfmittel besteht. Ein vorsorgliches Absuchen dieses Geländeabschnittes durch den Kampfmittelräumdienst ist erforderlich.

## **4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- **Richtfunkstrecke**

Durch das Plangebiet verläuft die Richtfunkstrecke Rösterkopf – Uchtelfangen der RWE.

- **Waldabstand**

Mit Gebäuden ist gemäß § 14 Landeswaldgesetz Saarland bei gleicher Höhe 30 m Abstand zum Wald einzuhalten.

## **5 Hinweise**

- **Abstimmung**

Vor Inangriffnahme jeglicher Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit den Leitungsträgern und der Gemeinde (AWZE, Tiefbauamt, EVS, Telekom, energis, Kabel Deutschland, VSE, WVO, etc.) die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu ermitteln. Straßenbaumaßnahmen sind mindestens 8 Wochen vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen.

- **Entwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend den Zielen § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) vorrangig auf den einzelnen Grundstücken genutzt, versickert oder verrieselt werden.

Ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den Privatgrundstücken nachweislich nur teilweise oder gar nicht möglich, so ist das überschüssige Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal innerhalb der Straße einzuleiten.

Anlagen zur Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen entsprechend dem Arbeitsblatt DVGW W 555 ausgeführt werden.

- **Löschwasserbedarf**

Mit dem Trinkwassernetz kann nur eine begrenzte Löschwassermenge sichergestellt werden. Es ist daher zu gewährleisten, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dies kann durch feuerhemmende Umfassungen und eine harte Bedachung erreicht werden.

- **Bepflanzung**

Alle Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der entsprechenden DIN-Normen zu pflegen und zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind die definierten Abstände des Nachbarschaftsrechtes einzuhalten bzw. abzustimmen.

Die Vegetation angrenzender Flächen ist während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen. Dabei sind die in der DIN 18 920 formulierten Sicherungsvorkehrungen zu treffen. Dies gilt für den vorhandenen Waldmantel sowie die zu erhaltenden Obstbäume.

Besonderer Schutz ist im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteils „In der Nachtweid“ erforderlich. Hier sind Baustelleneinrichtungen, Oberbodenlagerung, Lagerung von Baumaterialien, Abstellen von Baufahrzeugen und Ähnliches unzulässig. Die Fläche ist während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun zu schützen.

- **Boden**

Im Plangebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst ist innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche unbedingt erforderlich und wird für das restliche Gebiet empfohlen.

Der Oberboden soll vor dem Beginn von Baumaßnahmen gemäß DIN 18.915 abgetragen und abseits vom Baubetrieb in Mieten gelagert werden.

Die im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden und verwendeten Bodenmassen sind unter Berücksichtigung grundwasserschützender, bodenschützender sowie abfallrechtlicher Gesetze/ Bestimmungen zu prüfen und einer Wiederverwertung und/oder Entsorgung zuzuführen. Das ursprüngliche Relief ist so weit wie möglich wieder herzustellen.

Bodenfunde sind dem Staatlichen Konservatoramt gemäß § 16 Abs. 1 und 2 Saarländisches Denkmalschutzgesetz anzuzeigen.

Die in DIN 18 920 formulierten Vorschriften zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen sind einzuhalten. Dazu gehören z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgemäße Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

- **Baumpflanzungen**

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die derzeit geltenden technischen Richtlinien und die darin beschriebenen Mindestabstände, besonders im Hinblick auf Ver- und Entsorgungsanlagen, zu beachten.

Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen sind entsprechend des Merkblattes GW 125 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen auszuführen.

- **Baugrund**  
Für das Baugebiet wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (Gutachten vom Dezember 2004, Firma: „Geotechnik und Consulting im Grundbau“ ). Demnach ist das Gelände grundsätzlich bebaubar. Näheres siehe Gutachten, welches als Anlage Bestandteil der Begründung ist.
- **Böschungen**  
Bauherr und Entwurfsverfasser müssen sich vor Beginn der Planungen über neue Höhenverhältnisse anhand der Erschließungsplanung informieren.
- **Baugrundstücke**  
Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind nicht bindend. Die verbindlichen Grundstücksgrenzen werden durch eine katasteramtliche Vermessung hergestellt.