

# XTLICHE FESTSETZUNGEN

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### Bauliche Nutzung

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 – 16 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung

- **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** festgesetzt.

Abweichend von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 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).

#### 2. 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 der:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO) und
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß den §§ 16 und 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

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 in den in der Planzeichnung mit WA2 bezeichneten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig ist.

##### Geschossflächenzahl

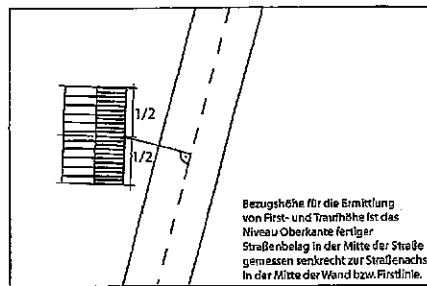
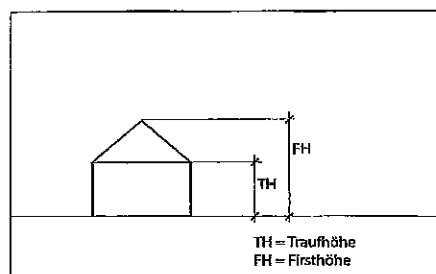
Die Geschossflächenzahl wird gemäß den §§ 16 und 20 BauNVO im Geltungsbereich mit 0,8 festgesetzt.

##### Zahl der Vollgeschosse

im Geltungsbereich werden gemäß den §§ 16 und 20 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

##### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen (gemäß §§ 16 und 18 BauNVO) wird durch die maximal zulässige Traufhöhe ( $TH_{max}$ ) sowie die maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) festgesetzt. Die Traufhöhe ist als Schnittlinie der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut definiert.



Die maximal zulässigen Höhen werden in der Mitte der Gebäudewand bzw. in der Mitte der Firstlinie senkrecht zur Straßenachse gemessen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf das Niveau der Straßenachse im Endausbau. Die jeweiligen Höhen sind gemäß Einschriften in der Planzeichnung festgesetzt.

Die jeweiligen Höhen sind gemäß Einschriften in der Planzeichnung festgesetzt.

#### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß der Planzeichnung durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

bestimmt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) ist ausnahmsweise zulässig.

#### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

#### 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

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

Zwischen Garagenfront und Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

#### 1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird im Geltungsbereich unterschiedlich festgesetzt.

In den Baugebietsteilen WA1 entlang des Seminarweges sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

In den Baugebietsteilen WA2 ist dahingegen die Zahl der Wohnungen auf 3 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

#### 1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

##### Anpflanzen und Bindung

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte heimische Laubbäume (Stammumfang min. 12-14 cm) oder Obstbäume als Hochstämme (vgl. untenstehende Pflanzliste 2) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Die Anpflanzung nicht heimischer, nicht standortgerechter Gehölze, insbesondere Koniferen (Fichten, Thuja, u.ä.) ist untersagt.

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

##### Pflanzliste 1 Einzelbäume zur Grundstücksbepflanzung:

Acer campestre	Feldahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
Aesculus hippocastanum	Roskastanie (nur bei großen Grundstücken)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkronig)
Birnen - Hochstamm	(Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Chameau, Conference, Clapps Liebling, Frühe von Trevoux)

Apfel-Hochstamm	(Esp.: Rote Stamerlette, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopp, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparäne, Ontario)
Kirschen-Hochstamm	(Esp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)

**Pflanzliste 2: Heimische Sträucher und Heckenpflanzen zur Grundstucksbepflanzung**

Buxus sempervirens	Buchsbaum
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster (immergrün)
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Heckenrose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe (immergrün, giftig)
Viburnum opulus	Schneeball
Nicht heimische Sträucher, mit Tradition in ländlichen Gärten	
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Hydrangea macrophylla	Bauernhortensie
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Syringa x chinensis	Flieder
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Ribes sanguineum	Johannisbeere
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche

**1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

**Hinweise:**

Die Vegetation angrenzender Flächen soll während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden. Dabei sind die in der DIN 18920 formulierten Sicherheitsvorkehrungen zu beachten.

Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören laut DIN 18 920 z.B. das Vorhalten von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle, der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösemitteln etc. sowie die ständige Kontrolle von Baumaschinen und -fahrzeugen.

Der bei den zu erwartenden Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zu lagern und bei der Gestaltung der Grünflächen wieder zu verwenden. Während der Bauausführung soll nach DIN 18915 vorgegangen werden.

**1.8 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)**

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

**2 örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 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 25° und 45° zulässig. Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.

Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zulässig. Dabei ist als Dachfarbe rot vorgeschrieben. Zulässig sind Farben, die einen überwiegenden Anteil der Farbnummer 8 "rot" nach DIN 6164 besitzen.

**2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze (vgl. die unter 1.6 der Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzlisten) zu verwenden.

**2.3 Einfriedungen (§ 85 Abs.1 Nr.4 LBO)**

Einfriedungen der Grundstücke, die an die Planstraße anbinden, sind nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße zulässig. Sonstige Gegenstände und Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken dürfen innerhalb dieses Abstandes von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Höhe von 15 cm über dem Fahrbahnrand nicht überschreiten.

**2.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 85 Abs.2 Nr.2 LBO)**

Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zum Sammeln und Verwenden des auf den Dachflächen der Neubauten anfallenden Regenwassers in einer Auslegung des Fassungsvermögens von 40 l / m<sup>2</sup> Dachfläche, jedoch mindestens 2 m<sup>3</sup> zu errichten.

**2.5 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 250.000,- € geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

**Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs.6 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets „Lebach West“. Die dazu erlassene Verordnung vom 12. Mai 2000 (Amtsblatt des Saarlandes vom 27. Juli 2000, S. 1207) ist zu beachten.

Insbesondere sind Erdaufschlüsse verboten, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, 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

**Hinweise:**

Die Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfundn gemäß § 16 SDSchG und das befristete Veränderungsverbot nach § 17 SDSchG, sind zu beachten und einzuhalten.

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.

Im Plangebiet ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Ein vorsorgliches Absuchen des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit schwankendem, teilweise hohem Grundwasserstand zu rechnen, daher wird empfohlen Kellergeschosse auf geeignete Weise gegen eindringende Feuchtigkeit abzudichten, z.B. durch Ausbildung als weiße Wanne.

Folgende Regelwerke, Verordnungen und Richtlinien sind bei allen Baumaßnahmen zu beachten:

- das DVGW Regelwerk Technische Regel Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete“
- das Regelwerk A 142 der Abwassertechnischen Vereinigung „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“
- RStWag „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straße in Wassergewinnungsgebieten“
- LAGA Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“
- Verordnung über die Versickerung von Niederschlagswasser in Wasserschutzgebieten
- DIN 19731 zu Baggergut, welches zur Herstellung von durchwurzelbaren Bodenschichten verwendet werden darf
- Vorgaben des § 8 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie der erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung zu erlaubten Gemischen von Bodenmaterial mit Abfällen

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Bereich eines zugelassenen Rahmenbetriebsplans der Deutschen Steinkohle AG. Nach dem Bundesberggesetz (BBergG) ist zu jedem Bauvorhaben vor Beginn der Baumaßnahme beim Bergbaubetriebenden eine Stellungnahme einzuholen.