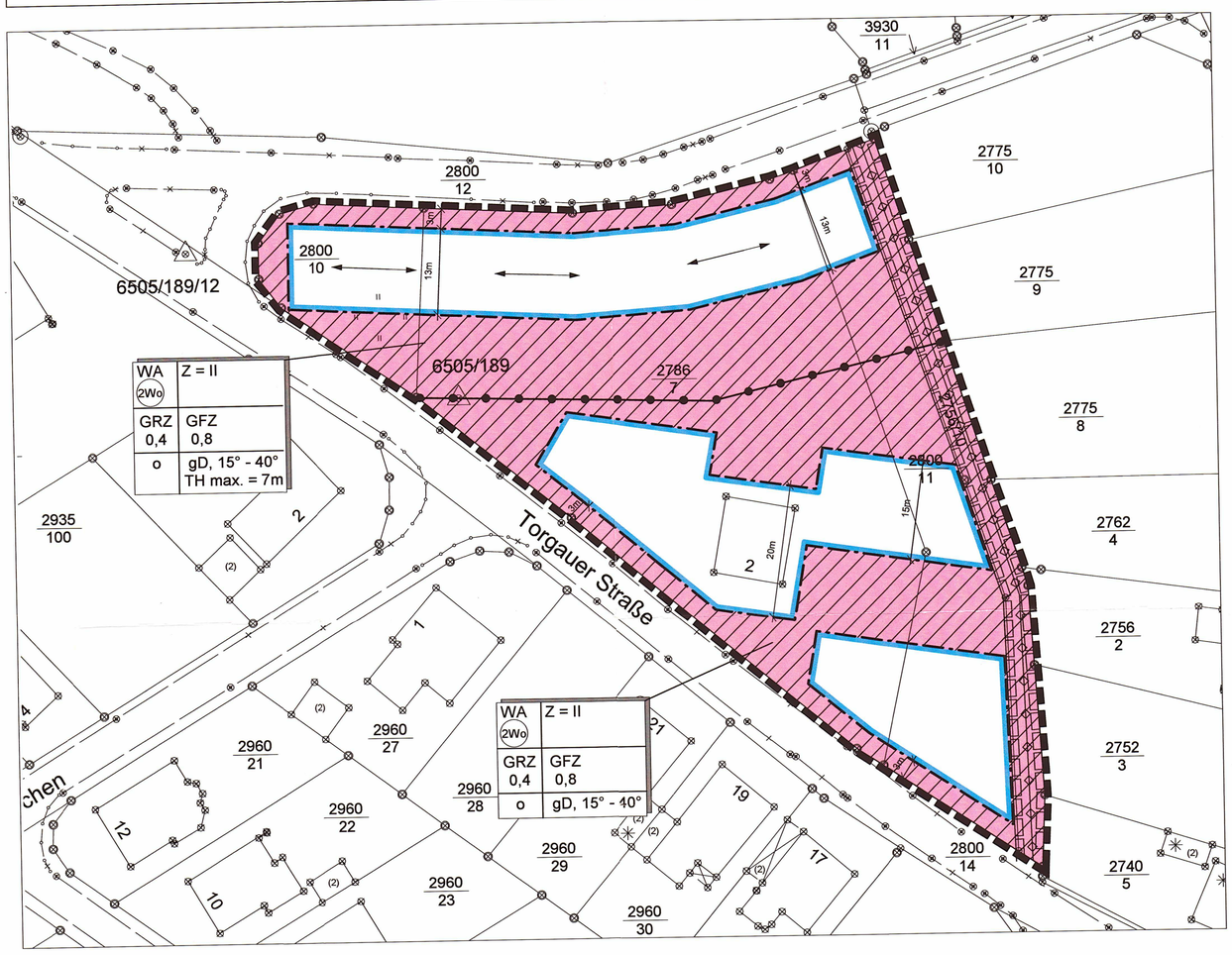
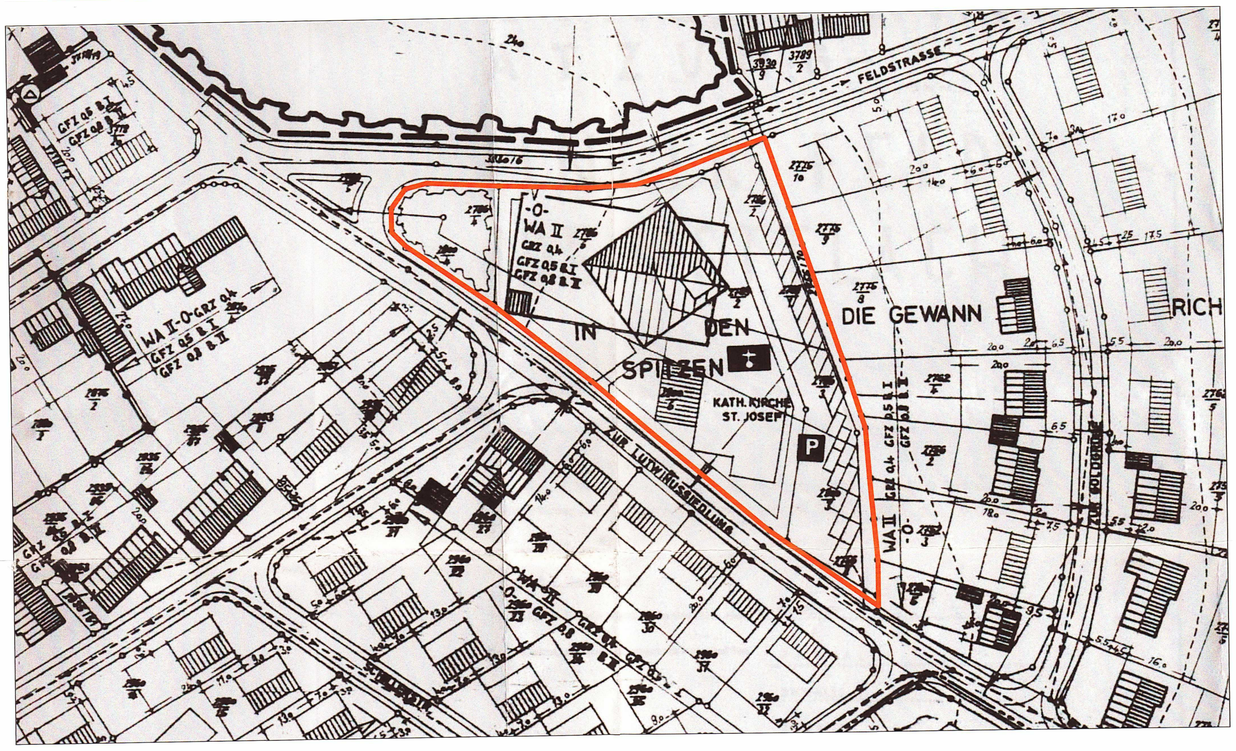
GEMEINDE METTLACH / KEUCHINGEN BEBAUUNGSPLAN "KEUCHINGER FELD", 4. ÄNDERUNG EHEMALIGES KIRCHENGELÄNDE ST. JOSEF

SATZUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LAGE ÄNDERUNGSBEREICH



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZVO 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

2Wo — Maximal zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl (Höchstmass) (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdisch Entsorgungsleitung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedliches Mass der baulichen Nutzung

Fäche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

FESTSETZUNGEN

GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 500.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.2 Nr.2 bezeichnete Nutzungsart (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.3 Nrn.2, 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung

der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)
der Geschossflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)
der Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)
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

Die Festsetzungen sind dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16, 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Traufhöhe. Die maximal zulässige Traufhöhe wird, bezogen auf die Oberkante des Straßenbelages der der Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden Straße, senkrecht gemessen zur Wandfläche in der Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist. Als Traufe gilt die Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Wand und der Unterkante der Dachhaut.

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

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise (o) festgesetzt: Die Grenzabstände gemäß Landesbauordnung Saarland (LBO) sind einzuhalten.

1.6 Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem in der Planzeichnung mit WA I bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist die Hauptfirtsrichtung wie in der Planzeichnung eingetragen zwingend vorgeschrieben.

1.7 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 der Bebauungsplanänderung bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Grenzabstandsflächen auf den Baugrundstücken zulässig.

Stellplätze sind außerdem zulässig im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Baugrenze, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist

Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den Zu- und Abfahrten der Garagen und Carports in Garagen- bzw. Carportbreite ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

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

Die maximal zulässige Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 festgesetzt.

1.10 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Entlang der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung verläuft die Trasse eines geplanten Entlastungskanals DN 600. Die Lage der Trasse ist in der Planzeichnung eingetragen. Vom Kanal ist ein Bauschutzabstand von jeweils 2,5 m beiderseits des Kanals einzuhalten.

1.11 Flächen für Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

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

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die in der Planzeichnung am Ostrand des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mettlach zu belasten.

2. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBOSaarland)

2.1 Gestalterische Anforderungen
(§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 15° und 40° zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachformen / -neigungen zugelassen werden, sofern sie für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie erforderlich sind.

Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie einheitlich gestaltet sind und ihre Gesamtlänge nicht größer als die halbe Länge der Traufe ist. Liegende Dachfenster sind zulässig.

Die Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude sind an die Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzupassen.

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 zu verwenden.

2.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Verrieseln von Niederschlagswasser
(§ 85 Abs.2 Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer auf privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Zisterne von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu schaffen.

2.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 87 Abs.1 Nr.1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 250.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die Anzeigepflicht bei Bodenfunden, wird hingewiesen.

2. Es sind Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen während der Bauphase zu treffen. Dazu gehören 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.

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

4. Auf jedem zukünftigen Baugrundstück sollte mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Die Bäume sollten als Hochstämme gepflanzt werden.

5. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung können Munitionsgefahren nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird daher empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelräumdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

6. Bei Erd- und Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern und Einweisung der am Bau beteiligten Firmen wird empfohlen.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 23. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3758)

Land:

- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG), Gesetz Nr. 1502 vom 12. Juni 2002 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 37 vom 01.08.2002, S. 1506), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1621 zur Änderung des Saarländischen Landesplanungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 16. Mai 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1390)

- Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt des Saarlandes S. 682) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1632 (Verwaltungsstrukturreformgesetz) vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S. 2393)

- Gesetz Nr. 1592 zur Neuordnung des Saarländischen Naturschutzrechtes - Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländischen Naturschutzgesetz SNG), vom 01. Juni 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726)

- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1994) zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung des Zugangs zu Umweltinformationen vom 12. September 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2026)

- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SDSchG), Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1498)

- Landesbauordnung (LBO), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (SDSchG) vom 19. Mai 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1507)

- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822),

- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 990)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner Sitzung am 11.03.2008 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Keuchinger Feld", Bereich ehemaliges Kirchengelände St. Josef, in Mettlach-Keuchingen beschlossen (§ 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Dieser Beschluss sowie der Umstand, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, wurden am 20.03.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mettlach ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligungsverfahren

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2008 um Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB) und von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung benachrichtigt (§3 Abs.2 BauGB).

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung in der Zeit vom 07.04.2008 bis einschließlich zum 16.05.2008 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs.2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis,
dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegebenen werden können,
dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben und
dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
am 27.03.2008 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mettlach ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2008 die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.
Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, mitgeteilt.
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Keuchinger Feld", Bereich ehemaliges Kirchengelände St. Josef, wurde in der öffentlichen Sitzung am 24.06.2008 vom Rat der Gemeinde Mettlach gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Keuchinger Feld", Bereich ehemaliges Kirchengelände St. Josef wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Mettlach, den 11. JUL. 2008

Die Bürgermeisterin

Judith Thieser

Gemeinde Mettlach – 11 –

Bekanntmachung

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 17. JUL. 2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Mettlach ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

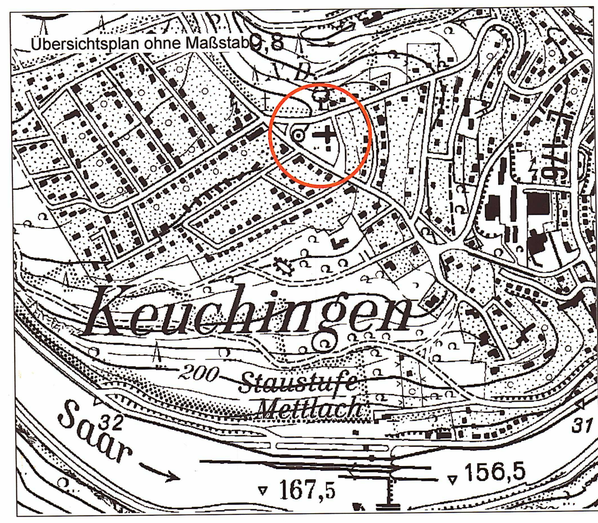
Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Keuchinger Feld", Bereich ehemaliges Kirchengelände St. Josef, ist damit in Kraft getreten.

Mettlach, den 18. JUL. 2008

Die Bürgermeisterin

Judith Thieser

Gemeinde Mettlach – 11 –



MAßSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1 : 500	MET-ÄND-KEUCH-8-003	900 x 900 mm
VERFAHRENSSTAND	**DATUM**	**BEARBEITUNG**
SATZUNG	14.07.2008	Dipl. Ing. W. Becker

GEMEINDE METTLACH / ORTSTEIL KEUCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN
"KEUCHINGER FELD" , 4. ÄNDERUNG
EHEMALIGES KIRCHENGELÄNDE ST: JOSEF

ARGUS concept — Das Stadtplanungsteam der

Ingenieurgesellschaft für angewandte Raum-, Grün-, Umwelt- und Stadtplanung mbH,
Am Homburg 3, 66123 Saarbrücken, Tel.: 0681 / 389 16-60, Fax: 0681 / 389 16-70, info@argusconcept.com, www.argusconcept.com