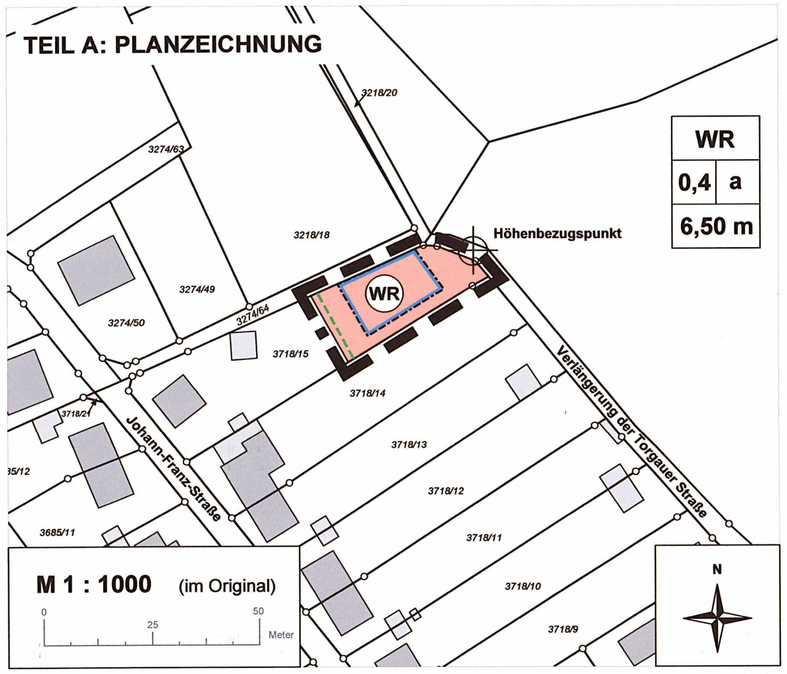
Gemeinde Mettlach, Bebauungsplan "Keuchinger Feld, 5. Änderung"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR — Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

6,50 m — Höhe baulicher Anlagen, hier: max. Gebäudeoberkante (GOK)

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Höhenbezugspunkt

30m Waldabstand

Nutzungsschablone

1	1 Baugebiet
2 / 3	2 Grundflächenzahl 3 Bauweise
4	4 Höhe baulicher Anlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

Landesrecht

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gestzes vom 04. Dezember 2019 (Amtsbl. I S. 211).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2021 (Amtsbl. I S. 1491).

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtsbl. I S. 1341).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Zulässig gem. § 3 Abs. 2 BauNVO sind:
Wohngebäude

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmesweise zulässigen Nutzungen des § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 unzulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudeoberkante (GOK) definiert. Zulässig ist eine maximale GOK von 6,50 m. Als unterer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird die Oberkante der Erschließungsstraße, senkrecht zur Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Ein entsprechender Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung markiert. Die maximale Höhe darf durch Kamine, technisch bedingte Anlagen oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen um max. 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

5. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Baugebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO sowie für Photovoltaik- sowie Solarthermieanlagen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Folgende nicht verortete Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Anwendung reduzierter und insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches sollten soweit möglich minimiert werden.
- PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit mit einem versickerungsfähigen Belag zu versehen.
- Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen und Einzäunungen ist ein Abstand von ca. 10 - 15 cm zur Bodenkante vorzunehmen, damit keine Barrierewirkung für Kleintiere entsteht.
- Bäume sind vor Fällung auf besetzte Fledermausquartiere und Brutvogelbesatz zu überprüfen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich o.g. Flächen nicht zulässig. Je angefangene 150m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm auf den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind einheimische, standortgerechte, herkunftsgesicherte und naturraumtypische Gehölze zu verwenden.

6.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Bäume, die nicht unmittelbar von einer Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

II. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO
Nach den Vorgaben des § 49a Saarländisches Wassergesetz (SWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu nutzen, zu versickern, zu verrieseln oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Wenn der Nachweis erbracht wird, dass der technische oder wirtschaftliche Aufwand zur Erfüllung der v.g. Festsetzungen außer Verhältnis zu dem dabei angestrebten Erfolg stehen, kann von den Festsetzungen eine Ausnahme erteilt werden.

III FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 6 BauGB
Die Regelung des § 14 Abs. 3 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird nachrichtlich aufgenommen. Gem. § 14 Abs. 3 Satz 1 LWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden auf waldnahen Grundstücken ein Abstand von 30 Metern zwischen Waldgrenze und Außenwand des Gebäudes einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen von den nach Satz 1 erforderlichen Abständen zulassen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeausformung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baumwurfgefahr besteht.

IV. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

V. HINWEISE
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen / Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden gem. § 16 Abs. 1 und 2 SDSchG und auf § 28 SDSchG (Ordnungswidrigkeiten) hin.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 18915 zum fachgerechten Umgang mit dem Boden zu beachten.

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Sollten Altlasten bekannt werden, ist dies der zuständigen Fachbehörde zu melden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom weist darauf hin, dass Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die EVS Gesellschaft für Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass bei der Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS- hier die §§ 7, 8, 13, 15 und 16 (Amtsblatt des Saarlandes Nr. 29 vom 01.01.2012, bzw. 13.07.2012 S. 736 ff) - sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften hier insbesondere die DGVU Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten sind.

Das Gesundheitsamt - Landkreis Merzig Wadern, weist darauf hin, dass die Vorgaben nach § 13 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung 2001 in der aktuell gültigen Fassung zu beachten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Keuchinger Feld, 5. Änderung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, ist am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A (Planzeichnung), Teil B (Textliche Festsetzungen) und der Begründung, gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2021 um Stellungnahme bis zum 03.12.2021 gebeten.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 21.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Auslegung fand vom 02.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021 statt.

Die eingegangenen Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Mettlach am 02.02.2022 in die Abwägung eingestellt. Das Ergebnis wurde denjenigen die Anregungen vorgebracht haben migeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Mettlach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.02.2022 den Bebauungsplan "Keuchinger Feld, 5. Änderung" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB) und die hierzu erstellte Begründung gebilligt.

Der Bürgermeister (Daniel Kiefer)

Mettlach, den 08.02.2022

Gemeinde Mettlach - 11 -

Der Bebauungsplan "Keuchinger Feld, 5. Änderung" wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister (Daniel Kiefer)

Mettlach, den 08.02.2022

Gemeinde Mettlach - 11 -

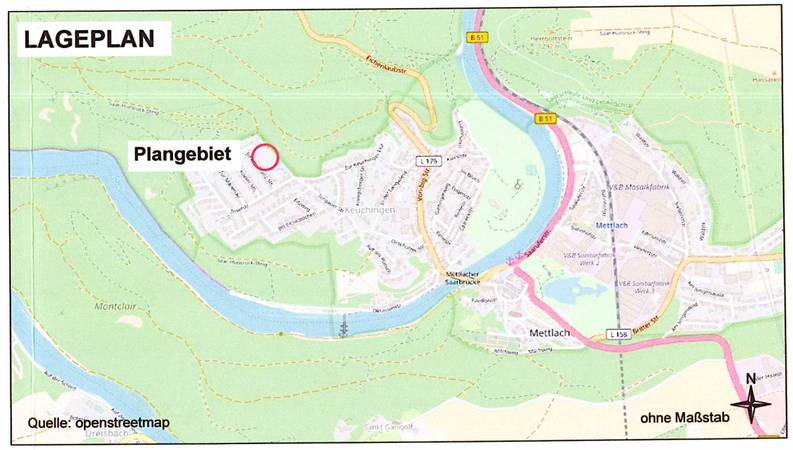
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 10.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Der Bürgermeister (Daniel Kiefer)

Mettlach, den 11.03.2022

Gemeinde Mettlach - 11 -

LAGEPLAN



GEMEINDE METTLACH

"Keuchinger Feld, 5. Änderung"
BEBAUUNGSPLAN im Ortsteil Mettlach

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Mettlach
Völklingen, im Januar 2022

M 1:1.000

agsta UMWELT