

Bebauungsplan "Ober dem Hohen Felsen"

Teil A: Bilanzrechnung

Gemeinde Mettlach / Ortsteil Keuchingen

Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZ 1990



Jeff B. Leathem

Festsetzungen
em. § 9 BaugB i.V.m. BauNVO

- | | | |
|-----|---|--|
| | | Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) |
| 1. | Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO) | - Wohngebäude |
| 1.1 | Zulässige Arten von Nutzungen | Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: |
| 1.2 | Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw.
baulichen Anlagen | Die im reinen Wohngebiet ausnahmsweise
zulässigen Nutzungen: |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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 Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO) | siehe Planzeichnung / Nutzungsschablone |
| | | Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von:

hier: maximale Traufhöhe (TH) |
| 2.1 | Höhe der baulichen Anlagen
(§§ 16, 18 BauNVO) | <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,5 m.</p> <p>Die Traufhöhe wird definiert als Abstand zwischen Trauflinie und Oberkante Straßenbelag in der Achse der Straße im Endstufenausbau, gemessen jeweils in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite senkrecht zur Straßenachse.</p> <p>Die Trauflinie wird definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. deren Fortführung auf der Giebelseite.</p> |
| 2.2 | Grundflächenzahl
(§§ 19,19 Abs. 1 BauNVO) | GRZ: 0,4 im gesamten Plangebiet., |
| | | gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundfächchen von: |
| | | <ul style="list-style-type: none"> - Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird <p>um 25% (und somit bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von 0,5) zulässig.</p> |
| 2.3 | Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO) | II Vollgeschosse im gesamten Plangebiet.. |
| 2.4 | Geschossflächenzahl
(§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO) | GFZ: 0,8 im gesamten Plangebiet. |
| 3. | Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) | siehe Planzeichnung, |
| | | Im reinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. |
| 4. | Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO) | siehe Planzeichnung, |
| | | Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von: |
| | | <p>Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> |
| 5. | Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO) | <p>Im reinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zur maximalen Tiefe der Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Pro Baugrundstück ist zusätzlich ein Stellplatz zwischen vorderer Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.</p> <p>Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen, um den ruhenden Verkehr im gesamten Straßenschnitt zu ordnen.</p> |
| 6. | Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | siehe Nutzungsschablone |
| | | Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des WR die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. zwei beschränkt ist. |

 gem. § 9 Abs. 6 BauGB	Gem. §§ 14 Abs. 3 L WaldG ist bei der Errichtung eines Gebäudes auf Waldgrundstücke ein Befreiungsschrein zu berücksichtigen.	Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 29.06.2015 bis 14.09.2016 neu gefasst.	- 11 -	Bekanntmachung
---	--	---	---------------	-----------------------

Ausstand von 30 m zwischen Wänden und Außenwand des Gebäudes einzuhalten.	Hiervom kann die Forstbehörde Ausnahmen genehmigen, wenn der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung	Dienststunden öffentlich auslegen (§3 Abs.2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mit dem Hinweis, dass Stellungsnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, abgegebene fristgerecht	Der Beschluss des Bebauungsplans steht, bei der der Plan mit Begründung aufgestellt wird, während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und bei der im Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wann 18.05.2017 durch Veröffentlichung bekannt gesetzt wird.
---	--	--	--

<p>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 Baumwurgefahr besteht.</p>	<p>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,</p>	<p>damit in Kraft getreten.</p>	<p>Der Bebauungsplan "Ober dem Hohen F Mettach, den <u>29.05.2017</u></p>
---	---	---------------------------------	---

Ulf

Der Bürgermeister
(Daniel Kieß)



Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des mit Verordnung festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Saarschleife und Leuckbachtal“ des Landkreises Merzig. Zur Realisierung der Planung ist eine Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Diese ist von Seiten der Gemeinde Mettlach beantragt. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege aber hätten geltend gemacht werden können, am 11.06.2015 durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2015 von der Auslegung

benachrichtigt (§ 4 Abs.2 BauGB).

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleiben im Landschaftsschutzgebiet.

A detailed topographic map of a rural area, likely in the Saarland region. The map features numerous contour lines indicating elevation changes, particularly in the northern and central parts. A prominent railway line runs diagonally from the bottom left towards the top right. Several roads are also depicted, some with dashed lines for unpaved sections. The terrain includes various types of land use, such as fields and forested areas. A small town or village is visible in the lower right quadrant. The map is oriented with a north arrow pointing upwards.

A vertical strip of a topographic map from the Saarland region of Germany. The map features contour lines indicating elevation, with values like 350, 360, 370, and 380 meters. A red circle highlights a specific area in the lower-middle part of the strip, which corresponds to the location of the town of Homburg. The map also shows various roads, rivers, and other geographical features.

August 2015 (BGBL I, S. 1374)	<p>Landesbauordnung (LBO), Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt i.S. 632).</p> <p>z vor schädlichen Luftverunreinigungen, h ähnliche Immisionsschutzgesetz g der Bekanntmachung</p>
	<p>Projektbezeichnung MET-BP-FELS</p>
	<p>Maßstab 1 : 500</p>
	<p>Planformat 965 x 900 mm</p>

Bl. I S. 1274), zuletzt der Verordnung vom 31. 74)	Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).	Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-
		Verfahrensstand
	Datum	14.09.2016

Gemeinde Mettlach / Ortsteil Keuchingen

Bebauungsplan "Ober dem Hohen Felsen"

Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes S. 990) zuletzt geändert durch Art.10 Abs.3 i.V.m. Art.14 des Gesetzes Nr.1632 zur Reform der saarländischen Verwaltungsstrukturen vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes S.2393)

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25 | 66424 Homburg /
Tel.: 068 41 / 95932 70 | Fax: 068 41 / 95
Email: info@argusconcept.com | www.argus