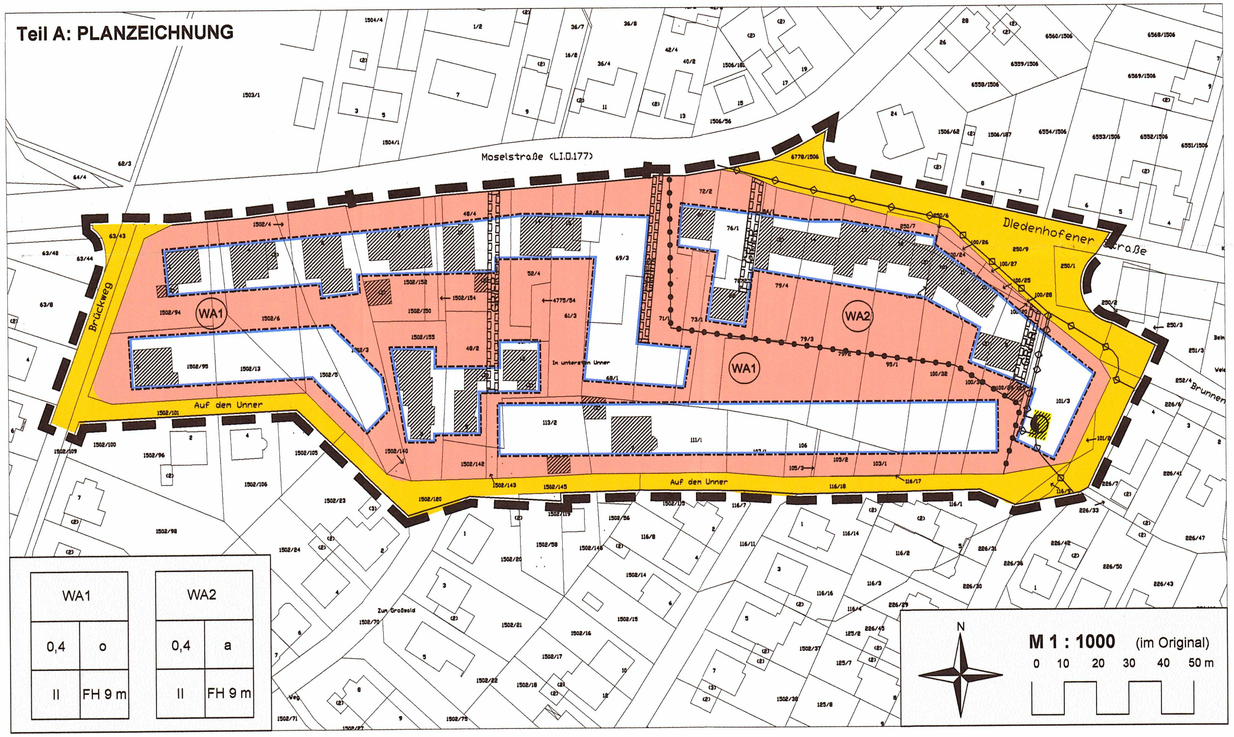
GEMEINDE METTLACH - ORTSTEIL ORSCHOLZ

Bebauungsplan "Auf dem Unner"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

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

WA1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1 Baugebiet
2 Grundflächenzahl
3 Bauweise; a = abweichend, o = offen
4 Zahl der Vollgeschosse
5 max. FH

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Versorgungsfläche,
hier: Ortsnetzstation "Brunnenstraße" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

unterirdische Versorgungsleitung,
hier: Mittelspannungskabel (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger der Moselstraße; GR: Gehrecht, FR: Fahrrecht

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im WA1 und WA1 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO/ Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Gemäß § 18 BauNVO wird, zur Konkretisierung, eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt, bezogen auf die Unterkante des Erdgeschosses. Ferner wird festgesetzt, dass der Fußboden der Erdgeschoss-Ebene maximal 1,00 m über dem fertigen Niveau der Straße in Höhe der Gebäudemitte liegen darf.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Baugebiet WA2 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert ist, dass eine Grenzbebauung zulässig ist. Für das WA1 wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Im WA1 und WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

6. Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind allgemein zulässig.

7. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen, hier: Straßenverkehrsflächen, festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindliche Ortsnetzstation wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt.
Die Mittelspannungskabel werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt. Der Schutzstreifen von 2 m, jeweils 1 m beiderseits der Leitungsachse, ist einzuhalten. Bau- und Anpflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen müssen abgestimmt werden.

9. Geh, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden Flächen mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger der Moselstraße belastet.

10. Grünordnerische Festsetzungen

10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Ferner wird festgesetzt, dass je 200 qm unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen ist.

10.2 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Es wird festgesetzt, dass vorhandene Bäume zu erhalten sind, sofern sie nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen.
Grundsätzlich sind Rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Rodungen zwischen 01. März und 30. September notwendig sein, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/Ruhestätten bzw. Nester vorhanden sind.

II. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO

Dächer

- Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer auszuführen. Die Dachneigung darf zwischen 30 ° und 45 ° betragen. Bei 2 Vollgeschossen darf die Dachneigung geringer als 30 ° sein, mindestens jedoch 15 °.
- Solardächer sind allgemein zulässig.
- Die Dacheindeckungen müssen sich an die Umgebung anpassen. Zulässig sind rotfarbene Dächer, dunkelfarbene Dächer (schwarz, anthrazit). Zinkblechdächer und leucht- bzw. signalfarbene Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Die Dachneigung der Garagen ist an die Dachneigung des Hauptgebäudes anzupassen. Alternativ sind Flachdächer von Garagen zu begrünen.

Stellplätze

Es wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen sind.

III. FESTSETZUNG gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches; siehe Planzeichnung

IV. HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.
Seitens der energis-Netzgesellschaft mbH wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes 0,4-kV-Ortsnetzfreileitungen und 0,4-kV-Ortsnetzkabel mit Netzanschlüssen, Straßenbeleuchtungsmaste einschließlich Zubehör, Mittelspannungskabel, Ortsnetzstation "Brunnenstraße" sowie Erdgasverteilnetzleitungen mit Netzanschlüssen befinden.
Das Landespolizeipräsidium teilt mit, dass für das Plangebiet Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können.
Das Landesdenkmalamt weist auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG hin.
Im Rahmen der Entwässerung wird darauf hingewiesen, dass zur Entlastung des Mischwasserkanals auf den Grundstücken der neu zu errichtenden Wohngebäude eine Regenwasserrückhaltung mit verzögerter Einleitung vorgesehen werden sollte.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugef. durch Bekanntmachung v. 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in d. Fassung v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zul. geänd. d. Art. 2 d. Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509 (Nr. 39))

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl I S 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. IS. 3154)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), neugef. durch Bekanntmachung v. 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 15. November 2014 (BGBl. I, S. 1724)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung v. 17. Mai 2013 (BGBl. I, S. 1274), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1740)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)

Bauordnung für das Saarland (LBO), Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Berufsrechts vom 18. Dezember 2004 (Amtsblatt S. 2606), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11. Dezember 2012 (Amtsblatt S. 1554)

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3), teilweise außer Kraft gesetzt durch BNatSchG-2009

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt S. 2)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt. S. 2494), zuletzt geändert durch Art. 1 i.V.m. Art. 5 des Gesetzes Nr. 1661 zur Einführung einer strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der SUP-Richtlinie im Saarland vom 28. Oktober 2008 (Amtsblatt 2009 S. 3)

Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Neufassung vom 27. Juni 1997 (Amtsblatt v. 01. August 1997, S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Mai 2014 (Amtsblatt S.172)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planunterlage entspricht den gesetzlichen Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Der Bürgermeister
Mettlach, den 30. 03. 2015 (Carsten Wiemann)

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 05.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht beschlossen. Der Beschluss ist am 13.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Der Bürgermeister
Mettlach, den 30. 03. 2015 (Carsten Wiemann)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 24.11.2014 bis einschließlich 02.01.2015 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 13.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

i.V.
Der Bürgermeister
Mettlach, den 30. 03. 2015 (Carsten Wiemann)

Der Rat hat in öffentlicher Sitzung vom 25.03.2015 diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Mettlach, den 30. 03. 2015 (Carsten Wiemann)

Gemeinde Mettlach - 11 -

Der Ort, an dem der Bebauungsplan während der Dienststunden eingesehen werden kann, wurde am 23.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 (2) BauGB in Kraft.

i.V.
Der Bürgermeister
Mettlach, den 05. 06. 2015 (Carsten Wiemann)

GEMEINDE METTLACH

"Auf dem Unner"
BEBAUUNGSPLAN - Ortsteil Orscholz

Planungsstand:
Satzung gem. § 10 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
Gemeinde Mettlach
Völklingen, im Februar 2015

agsta UMWELT